RESUMEN DE PRENSA DEL 18 DE MARZO DE 2025

MERCADO INMOBILIARIO

SAREB CONGELA LA VENTA DE PISOS PARA EJECUTAR EL TRASPASO A LA INMOBILIARIA PÚBLICA

Sareb paralizará en las próximas semanas su actividad de comercialización de viviendas, han asegurado fuentes del sector. Esto afectará de lleno a Hipoges y Anticipa/Aliseda, los *servicers* que tienen el encargo de desinvertir estos activos que forman parte de la cartera del conocido como *banco malo* y cuyo mandato termina el próximo mes de agosto. Este freno en las transacciones residenciales se produce en el contexto del futuro traspaso de los activos de Sareb a la nueva empresa pública de vivienda, que se crea sobre las bases de la ya existente Entidad Pública Empresarial de Suelo (Sepes).

En los próximos días se reunirá el Consejo de Administración de Sareb y se convocará una Junta General de Accionistas para aprobar la paralización de la actividad comercial residencial e iniciar un periodo de análisis en el que se pueda delimitar el perímetro de los activos que se van a traspasar a la nueva entidad pública. Según apuntan las fuentes, no se va a trasladar toda la cartera de viviendas, tal y como se anunció en un principio, ya que estudiarán que inmuebles tienen sentido en un uso de alquiler social, como el que va a darles la empresa pública impulsada por el Gobierno. "Aunque el grueso de la cartera de Sareb puede ser perfectamente apto para convertirse en vivienda de alquiler social, hay promociones concretas o activos singulares que por su ubicación o tipología no tendría sentido que se traspasaran a la nueva entidad", explican en el sector.

Además, Sareb necesita registrar un volumen mínimo de ingresos para poder mantener en marcha su maquinaria, no solo por la propia supervivencia de las sociedad, que debe cumplir con su mandato hasta noviembre de 2027, también para poder nutrir de más viviendas a la nueva entidad pública. Así, Sareb será la encargada de realizar todas las gestiones previas de cada activo hasta que estén listos para ser traspasados, detallan las fuentes.

El freno a la venta de activos residenciales supondrá un impacto, no solo para las cuentas de Sareb, también para el negocio de los *servicers* encargados de esta labor.

(El Economista. Página 8. 4 medias columnas)

BARCELONA CONTAGIA LA FUERTE SUBIDA DE LA VIVIENDA A LAS CIUDADES DE SU CORONA

Comprar una vivienda en la ciudad de Barcelona se está convirtiendo en un lujo al alcance de cada vez menos personas. Su elevado precio –4.034 euros el metro cuadrado, que la convierten en uno de los municipios más caros de España– y la escasez de oferta están provocando un traslado acelerado de la demanda a su gran corona urbana, con el consiguiente aumento de los precios. El trasvase de población que busca un piso más asequible en los municipios colindantes ha cogido tal impulso que los precios empiezan a crecer a mayor velocidad que en la capital catalana, indica el último informe de CaixaBank Research sobre

vivienda. El estudio apunta a cierto "agotamiento" de la demanda en los centros de las grandes ciudades como Barcelona y Madrid. En cambio, se dispara en su conurbación, con un efecto "mancha de aceite" en el coste.

Para 2025, con el problema residencial sin resolver, prevén incrementos muy por encima de los de la ciudad de Barcelona, especialmente en los municipios más alejados. Si la capital de Catalunya cerró 2024 con una subida de la vivienda del 10,1% en el último trimestre, para el mismo periodo de este año CaixaBank Research estima un avance por debajo del 7%. En cambio, los precios de los pisos en las localidades situadas a menos de 17 kilómetros de distancia del centro de Barcelona crecieron un 6,4% en el cuarto trimestre de 2024, y se calcula que lo hagan casi un 8% este 2025. Las ciudades de distancia media (entre 17 y 24 kilómetros), se encarecieron un 6,7% y este ejercicio lo harán a un ritmo similar. Es en el grupo de ciudades algo más alejadas, a más de 24 kilómetros, donde los precios de la vivienda crecen más. De hecho, Martorell, Vilafranca del Penedès, Manresa e Igualada son los municipios donde más se encarecieron los inmuebles entre octubre y diciembre del 2024 dentro de la provincia de Barcelona, con avances de hasta el 15%. Para el cuarto trimestre del año, se espera un incremento medio de alrededor del 9%, casi tres puntos porcentuales más que la subida prevista en la ciudad de Barcelona, en parte, influido por el efecto de Sant Cugat del Vallès. Ahora bien, a pesar del fuerte aumento del precio en estas localidades, su coste medio es la mitad que el de la capital. Sigue pues resultando mucho más barato comprar un piso fuera.

La tendencia es diferente en Madrid. La capital española continuará liderando los encarecimientos, con un avance mucho más acusado que el de Barcelona. El metro cuadrado alcanza los 4.467 euros en la ciudad de Madrid, con una subida del 15% en el último trimestre del 2024 que frenará algo a final de este año, con casi un 13%. Ello, a pesar de que en la capital de España se construye más. Entre los municipios alejados del centro de la ciudad que se han vuelto más caros en el último año destacan Galapagar con un 14,3%, Collado Villalba (13%), Torrejón de Ardoz (11,9%) o Alcalá de Henares (10,2%).

El problema de la vivienda no dará respiro este año. En el conjunto de España, el déficit de oferta acumulada provocará un crecimiento "significativo" de los precios en niveles similares a los actuales, advierte el análisis, un ritmo que podría moderarse en 2026 a medida que aumenten los pisos disponibles. Y respecto al mercado del alquiler, muy tensionado, el indicador del precio medio de CaixaBank apunta a un crecimiento del 6% en el 2024 en todo el país y del 30% acumulado desde 2019.

(La Vanguardia. Página 45. Media página)

SÁNCHEZ Y MORENO CONFRONTAN SUS MODELOS DE VIVIENDA EN UNA ENTREGA DE LLAVES EN SEVILLA

Tres administraciones y dos modelos de vivienda distintos. Esta es la intrahistoria del acto de entrega de llaves de una promoción de viviendas públicas de alquiler asequible en la barriada sevillana La Hacienda-El Rosario a 218 familias, ayer. Quedó patente la distancia que separa al Gobierno y a la Junta de Andalucía, representados por sus respectivos presidentes, Pedro

Sánchez y Juan Manuel Moreno, en sus políticas de acceso a un derecho fundamental que la falta de oferta y los altos precios de mercado han convertido en inalcanzable.

Aunque tanto los dos mandatarios, como el alcalde de Sevilla, José Luis Sanz (PP) —cuya empresa municipal de vivienda ha impulsado la construcción de la promoción que se entregó ayer—, defendieron la importancia de la colaboración institucional para incentivar la construcción de vivienda, Sánchez fue tajante a la hora de reivindicar la aplicación de la ley de vivienda estatal frente al rechazo de las comunidades gobernadas por el PP, como la andaluza, que recurrió la norma ante el Tribunal Constitucional. "Me gustaría instar a todas las administraciones públicas a que apliquen la ley, no para darle la razón al Parlamento o al Ejecutivo, sino para dar soluciones a los ciudadanos que demandan de las administraciones esa colaboración y la aplicación de leyes que sean en su propio beneficio", reclamó. Puso como ejemplo la caída de los precios que ha experimentado Cataluña con la aplicación de la ley de vivienda. Allí, los precios han bajado una media del 3,7% en las zonas tensionadas y un 6,4% en Barcelona. "En contra de lo que vaticinaron algunos, no solo hay más pisos de alquiler, sino que los contratos son más estables, porque desaparecen los incentivos perversos para especular con el alquiler y también con la compraventa de esas viviendas", insistió.

El presidente del Gobierno también podría haber señalado a la promoción de viviendas de alquiler de las que se hizo entrega ayer. Se trata de un complejo de 218 pisos de uno, dos, tres y cuatro dormitorios, con 283 plazas de garaje y 240 trasteros a un precio medio de 600 euros al mes. La promoción ha supuesto un coste de 27,3 millones, de los que el Ministerio de Vivienda ha aportado el 52,44% y el Ayuntamiento de Sevilla, el 47,56% restante. La limitación de los precios para la concesión de la ayuda al alquiler se ha fijado en los 6,24 euros por metro cuadrado y mes, tal y como estipula el Real Decreto 853/2021, los ingresos de los arrendatarios por unidad familiar han de ser inferiores a cuatro veces el indicador IPREM, y su uso estará destinado al alquiler social durante 50 años. Estas condiciones difieren de las medidas incluidas en el nuevo decreto ley de medidas urgentes para favorecer el acceso a la vivienda recientemente aprobado por la Junta de Andalucía, que prevé la construcción de 20.000 viviendas de protección oficial y con el que sus propietarios podrían transmitirlas, alquilarlas o ceder su uso a los 10 años. En el caso de la vivienda de alquiler a precios asequibles, la norma andaluza, establece en 25 años la obligación para mantener ese régimen. El decreto también amplía el límite de ingresos para acceder a la vivienda protegida, hasta dejarlo en casi 59.000 euros, en el caso del régimen limitado, por ejemplo. Moreno defendió su real decreto que, señaló, permitirá "que sea más fácil acceder a la vivienda" y destacó otra de las medidas estrella de esa normativa que es la de liberalizar suelo municipal afectado a uso turístico y oficina para destinarlo, de manera inmediata, a Vivienda de Protección Oficial.
De ese acto de entrega de llaves en Sevilla informan también *ABC y La Vanguardia*.

(El País. Página 20, Media página)

BARCELONA, LA VENTA DE UNOS LOFTS DE MERIDIA EN EL 22@, A LA ESPERA DEL TANTEO DEL GOVERN

La gestora Meridia Capital ha vendido una promoción de *lofts* en la antigua fábrica de La Siberia en el 22@. La gestora de fondos inmobiliarios ha alcanzado un acuerdo por 19 millones

de euros con un comprador, cuya identidad no ha trascendido, según informó ayer al BME Growth. Sin embargo, la operación está pendiente de la renuncia de la Generalitat a realizar su derecho de tanteo y retracto.

Con la modificación que introdujo el Govern hace escasas tres semanas en el decreto ley 2/2025, cualquier piso que un gran propietario ponga a la venta es objeto de tanteo y retracto. Hasta ese momento, solo se veían afectados los pisos procedentes de ejecuciones hipotecarias. Meridia señala en la notificación remitida al regulador que, en caso de que "la Generalitat renuncie a su derecho de tanteo ya sea expresamente o mediante silencio positivo transcurridos dos meses, se procederá a materializar la operación".

(La Vanguardia. Página 45. Media página)

HACIENDA PONE CERCO AL ALQUILER Y RASTREARÁ LAS FIANZAS, A LOS TITULARES Y A LOS INTERMEDIARIOS

La Agencia Tributaria ha decidido abrir un nuevo flanco en la ofensiva del Gobierno contra la actual operativa del mercado de alquiler de viviendas. Según se recoge en el Plan de Control Tributario difundido ayer, este año intensificará el control sobre ese mercado, pidiendo nueva información a las autonomías sobre los pagos de fianzas y aumentando los controles tanto para conocer los titulares reales de las vivienda, y por tanto los beneficiarios de las rentas de los arrendamientos, como sobre los intermediarios del mercado.

En los últimos años, Hacienda ha conseguido hacer tributar 6.000 millones de euros de rentas procedentes de arrendamientos que antes se movían bajo el radar y poner bajo control las rentas de alquiler de un millón de contribuyentes antes no detectados, gracias en buena medida a la obligación de informar impuesta a las plataformas que como Airbnb intermedian en el mercado del alquiler turístico.

Una de las principales novedades para este año es la vigilancia a los propietarios extranjeros de activos inmobiliarios que tienen sus viviendas en alquiler. Hacienda ha detectado que algunos "no declaran los arrendamientos de bienes inmuebles de los que disponen en España ni las ganancias patrimoniales derivadas de las ventas de estos bienes", lo que les ha aconsejado abrir una línea de investigación sobre estos perfiles.

Hacienda intensificará sus actuaciones en otros ámbitos que ya ha venido trabajando en los últimos años como la obtención de información de los distintos operadores de arrendamientos turísticos a través de plataformas» tipo Airbnb, HomeAway o Vrbo; la comprobación de los requisitos legales para operar como socimi; o la solicitud de información a las autonomías sobre fianzas registradas y certificados de eficiencia energética resueltos a efectos de detectar alquileres no declarados.

(ABC. Página 32. 2 columnas)

FINANZAS

COMPETENCIA ULTIMA SU VEREDICTO SOBRE LA OPA DE BBVA A SABADELL

Competencia ultima su decisión acerca de la opa de BBVA sobre Banco Sabadell. La Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC) está realizando sus últimos test de mercado, en los que revisa los nuevos compromisos propuestos por el banco que preside Carlos Torres, remedies en la jerga, ampliados en cuestiones como el tratamiento del crédito a las pymes o el negocio de pagos, indican fuentes próximas al proceso.

La opa a Sabadell afronta su fase definitiva en las próximas semanas tras meses de retraso. El organismo decidió en noviembre someter la transacción a un análisis más profundo, en la conocida como segunda fase. No fueron suficientes entonces la lista de compromisos que planteó BBVA (y que consideró como históricos), entre los que estaban algunos similares a los que planteó CaixaBank en la absorción de Bankia en 2020 –como mantener las condiciones comerciales en los 69 códigos postales en los que la entidad resultante se quedaría en monopolio, o no cerrar oficinas allí donde la entidad resultante se queda sola o con un competidor, entre otros–, pero también otros más específicos. Entre ellos estaba mantener las líneas de circulante a empresas durante un año y a pymes durante 18 meses, o establecer precios medios nacionales en el acceso al crédito. Esto no fue suficiente. La CNMC, en la nota sucinta en la que justifica el inicio de la segunda fase, explica que apreciaba problemas de competencia en el acceso de las pymes al crédito, las condiciones comerciales de este segmento de empresas y el negocio de pagos. Por ello, BBVA ha trabajado durante los últimos meses mano a mano con la CNMC para remitir una nueva propuesta de compromisos, que ya ha enviado al regulador.

Estos nuevos compromisos se centrarán precisamente en pymes y pagos, los dos aspectos señalados por la CNMC en la primera fase. El banco no planteará remedies agresivos, como ventas de unidades de negocio, como ha solicitado Sabadell. Se ha inclinado por ampliar los plazos y aclarar las cuestiones ya propuestas. Una de las medidas estrella es la aplicación de precios medios a las pymes en toda España. BBVA busca conjurar las suspicacias que la transacción ha levantado en Cataluña y la Comunidad Valenciana, donde el tejido empresarial teme que la suma de los dos bancos les limite y encarezca su acceso al crédito. El banco vasco busca comprometerse a que no encarecerá los productos en estas zonas más de lo que haga en el resto de España. Sobre este compromiso han pivotado buena parte de las conversaciones entre BBVA y la CNMC.

Donde todo está más abierto es en el área de pagos. En este aspecto, BBVA en la primera fase solo propuso mantener el acceso a todos los cajeros Euro 6000 a los clientes de Sabadell, pero sin aludir a cuestiones como la elevada cuota de mercado que la suma de ambos bancos ostentaría, por ejemplo, en TPV. Competencia le afeó que lo planteado en este aspecto era “insuficiente y poco concreto”. Es en este aspecto donde BBVA tiene más margen para proponer medidas adicionales que calmen los recelos de la CNMC.
Artículo también publicado en *El País.*

(Cinco Días. Primera página. Página 3)

GUINDOS ESPERA QUE LA CNMC HAGA UN ANÁLISIS "PROFESIONAL" DE LA OPA DEL BBVA

El vicepresidente del Banco Central Europeo (BCE), Luis de Guindos, expresó ayer su confianza en que la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC) realizará un análisis "con profesionalidad" de la opa del BBVA sobre el Sabadell.

"Nosotros dimos el visto bueno desde el punto de vista de solvencia, y después tienen que entrar las autoridades de competencia, analizarlo desde el punto de vista de competencia, y espero que se haga con profesionalidad", afirmó en una entrevista con *Onda Cero*.
Declaraciones recogidas también en *Expansión*.

(La Vanguardia. Página 44. Media columna)

LA AUDIENCIA ADMITE TAMBIÉN EL RECURSO DE UGT CONTRA LA CNMC POR LA OPA

La Audiencia Nacional ha admitido a trámite el recurso que el sindicato UGT ha presentado contra la Comisión Nacional de los Mercados y de la Competencia (CNMC) sobre el expediente de la opa que BBVA quiere lanzar sobre Sabadell. Este recurso se suma a los ya presentados por Foment del Treball, la Confederación de Empresarios de Galicia y la Confederación Española de la Pequeña y Mediana Empresa (Cepyme), que reclaman que sus opiniones sean tenidas en cuenta en la fase dos que el regulador está haciendo sobre la posible fusión de los dos bancos.
Información también en *El Economista y Expansión.*

(Cinco Días. Página 3. 1 columna)

BBVA DEJARÁ SU EXTRA DE CAPITAL EN 1.000 MILLONES CON EL 50% DE SABADELL

BBVA se expone a un impacto de 62 puntos básicos sobre su ratio de capital de máxima calidad CET1 –que mide la solvencia– en caso de obtener solo la mitad de la aceptación en la opa a Sabadell. Esto serían 18 puntos básicos más respecto a la previsión inicial que BBVA dio en mayo del año pasado, cuando presentó la oferta al mercado. La entidad, que incluye este nuevo cálculo en el folleto de opa actualizado que remitió a la Comisión de Valores de EEUU (SEC) en julio, ha elevado esta previsión hasta en tres ocasiones.

De materializarse el impacto de 62 puntos básicos, la solvencia de BBVA caería hasta 12,26%, en base a las cuentas del cierre de 2024, que son las que el banco utiliza en la nueva versión del documento enviado a la SEC. Fuentes oficiales explican que el mayor impacto se justificaría por el ajuste de la oferta en la que consideran los dividendos planeados por ambas entidades. BBVA asegura en distintos documentos que la ratio de capital de máxima calidad se mantendrá en una posición cómoda tras la integración de Sabadell, siempre por encima del 12%, que es el rango alto de su objetivo. El banco reitera que no modificará su política actual de remuneración al accionista tras la operación que, además del payout del 40%-50%, incluye el reparto del exceso de capital por encima del 12%. Ese excedente de 26 puntos básicos que tendría si solo consigue hacerse con la mitad del capital social de Sabadell equivaldría a algo

menos de 1.000 millones de euros, según las últimas cuentas anuales de BBVA. Actualmente, el colchón de capital de máxima calidad del banco ronda los 3.000 millones.

La medición del consumo de capital es elemental en cualquier operación porque permite saber al comprador el capital del que dispondría para plantear una hipotética mejora mediante efectivo.

Un reciente informe de Deutsche Bank apunta que BBVA podría mejorar la propuesta a los accionistas de Sabadell con, al menos, 1.000 millones, un 7% más respecto a la oferta actual. Según los analistas del banco alemán, esta mejora "podría ser lo suficientemente atractiva como para superar el objetivo de aceptación mínima (la mitad del accionariado de Sabadell)". No obstante, los expertos reconocen que la capacidad del banco para mejorar la propuesta es "bastante limitada": cuenta con un exceso de capital de 3.000 millones.

(Expansión. Página 20. 4 columnas)

EL GOBIERNO FIJA MULTAS MILLONARIAS PARA LOS DIRECTIVOS DE FIRMAS QUE SIMULEN SER BANCOS

El Banco de España pone coto a los intrusos que, sin ser bancos, deciden operar como tal. El Gobierno extenderá la máxima sanción establecida para los directivos bancarios –de hasta 5 millones de euros– a aquellos otros gestores y consejeros de firmas que se atrevan a captar fondos reembolsables de clientes sin contar con la autorización preceptiva o jueguen a la confusión, por adoptar nombres reservados a entidades de crédito como "banco" o "bank".

Su reglamentación se incorporará en el Proyecto de Ley de administradores y Compradores de créditos –la ley de *servicers*– enviado al Congreso para su tramitación parlamentaria a petición expresa del Banco de España. La regulación vigente fijaba fuertes correctivos a este tipo de "chiringuitos", pero no un régimen sancionador específico para sus responsables y tampoco una gradualidad en las multas para directivos distintos a los de las entidades crediticias.

(El Economista. Primera página. Página 5)

OCHO VALORES DEL IBEX MARCAN RÉCORD

El Ibex 35 desafía el frente de incertidumbres que planea sobre los mercados. Subió ayer un 1,09%, hasta 13.147,2 puntos, anotándose el mejor marcador entre los principales índices europeos. La OCDE revisó a la baja su pronóstico de crecimiento mundial para 2025, que ahora se sitúa en el 3,1%, dos décimas menos que en el informe de diciembre, y recortó más las previsiones para la zona euro, cuyo crecimiento cifra en el 1%, tres décimas por debajo de lo vaticinado tres meses atrás. Las estimaciones fueron más optimistas para España, con un pronóstico de crecimiento del 2,6%, tres décimas más de lo calculado en el último informe.

El avance del indicador de referencia de la Bolsa española se fraguó con el sólido comportamiento de su sector estrella, el financiero, y el importante apoyo de las *utilities* (empresas de servicios públicos). Las subidas de los bancos oscilaron entre el 0,64% de Unicaja

y el 1,84% de Santander. Ambas entidades cerraron en cotización récord (ajustada por dividendos y otras operaciones con datos de SIX Financial Information). También BBVA y CaixaBank marcaron máximos históricos, al igual que Mapfre, tras sumar un 1,2%.

En total, ocho valores del Ibex acabaron en cotas (ajustadas) nunca vistas. Iberdrola, Endesa y Redeia completaron este grupo. Bankinter e Indra quedaron a menos del 0,4% de sus respectivos récords.

(Expansión. Página 23)

LA FED, SIN PRISA POR BAJAR TIPOS EN PLENA GUERRA COMERCIAL

Esperar y observar. Ese es el nuevo mantra que el presidente de la Reserva Federal (Fed), Jerome Powell, ha impuesto en el banco central estadounidense, cuyos gobernadores se reúnen hoy y mañana para revisar el futuro de la política monetaria del país. Hay consenso entre los analistas: los tipos se mantendrán sin cambios en la horquilla comprendida entre el 4,25% y el 4,5%.

Si se confirma, será la segunda pausa este año en la hoja de ruta de la Fed, tras la que ya se produjo a finales de enero. Powell fue muy claro la semana pasada: "No hay prisa". Pese a que ha crecido el número de voces que alertan de una posible ralentización de la economía a costa de la guerra comercial iniciada por Donald Trump, el presidente de la Fed cree que los datos son todavía sólidos para esperar a que se despejen algunas dudas en el escenario geopolítico.
En *El Economista* se destaca también que la Fed se plantea frenar las bajadas de tipos**.**

(Expansión. Página 25. 4 medias columnas)

EL BANCO DE INGLATERRA Y EL NIPÓN HARÁN UNA PAUSA ESTA SEMANA

Hasta seis grandes bancos centrales se darán cita alrededor del encuentro de mañana de la Fed con una tendencia general: no es el momento de mover los tipos. Las previsiones del mercado anticipan que ni el Banco de Japón ni el Banco de Inglaterra moverán sus referencias en marzo. Tampoco habrá cambios por parte de los responsables de la política monetaria de Suecia, según Bloomberg, o del Banco Popular de China. Así, la semana finalizaría con un movimiento al alza en los tipos de interés en Brasil y con un nuevo ajuste a la baja de 25 puntos básicos por parte del Banco Nacional de Suiza.

Los principales bancos centrales optan por detener sus ajustes hasta que lleguen los indicadores macroeconómicos que recojan la guerra comercial iniciada por Estados Unidos.

(El Economista. Página 21. Media página)