

## RESUMEN DE PRENSA DEL 18 Y 19 DE ENERO DE 2025

### MERCADO HIPOTECARIO

#### EL EURÍBOR SE ENCAMINA A SU PRIMERA SUBIDA EN DIEZ MESES

El euríbor amenaza con difuminar las esperanzas de los ciudadanos de disfrutar de hipotecas más baratas este 2025. El índice de referencia para la mayoría de los préstamos para vivienda vive un comienzo de año que rompe con lo esperado hasta el punto de que se encamina a su primera subida mensual en diez meses. La media mensual hasta el viernes era de casi el 2,54%, lo que supone un incremento de algo más de una décima con respecto al cierre de diciembre, cuando acabó en el entorno del 2,43%.

2024 culminó con una racha de nueve meses consecutivos de caída, desde casi el 3,72% que marcaba en marzo. Una senda muy clara siguiendo las intenciones de bajadas de tipos del Banco Central Europeo (BCE). Pero ahora las dudas sobre el ritmo y el número de recortes en el precio del dinero han trastocado los planes con el euríbor. Esas dudas sobre los tipos del BCE obedecen, en parte, a las decisiones que adopte Trump, su efecto sobre la inflación y la reacción que tenga la Reserva Federal. El mercado, así, duda de que el banco central de la zona euro pueda seguir su camino sin mirar antes a EE.UU.

(ABC. Página 33. Media columna. Sábado 18)

#### EL CONTROL SOBRE LAS TASACIONES HIPOTECARIAS, ¿EN MANOS DE UNOS POCOS?

El volumen de la tasación hipotecaria en el sector vivienda sigue creciendo en España. De enero a septiembre de 2024 experimentó un incremento del 16%, hasta algo más de 338.000 tasaciones, y un 19% en importe tasado, según la Asociación Española de Análisis de Valor (AEV)

Las valoraciones que las 32 sociedades de tasación habilitadas por el Banco de España realizan sobre un inmueble para garantizar la concesión del préstamo hipotecario se basan en criterios técnicos, como son la localización, la calidad constructiva, la superficie, antigüedad o el estado de conservación de la vivienda. “El sistema español de provisión de servicios de tasación es no solo el más avanzado de Europa, sino también el más garantista. Y ello se debe a que la creación de dicho modelo, supervisado por el Banco de España, respondió, precisamente, a la intención de fomentar la creación de un mercado hipotecario fuerte, dotándolo de un sistema transparente, independiente y riguroso de valoración”, destaca Miguel Ángel Castillo, presidente de la AEV. Sin embargo, otros profesionales denuncian que ese mecanismo para medir la valoración de las viviendas y poder acceder a un crédito hipotecario ha favorecido a las sociedades de tasación que, junto con las entidades financieras, tienen en su mano la información sobre lo que deben valer los inmuebles. De este modo, la elaboración de los informes de tasación con garantía hipotecaria queda limitada a un número determinado de profesionales.

“No puedo realizar, como tasador independiente, valoraciones inmobiliarias con fines de garantía hipotecaria, porque esta labor queda restringida a los técnicos que trabajan para una sociedad de tasación”, se queja Alberto Cabrera, arquitecto técnico y socio de Valtecsa, empresa de valoración especializada en los sectores hotelero y logístico. “Aunque el espíritu de la Unión Europea es crear un mercado único con libre circulación de profesionales, ahora un tasador alemán independiente no puede trabajar en nuestro país. Y mientras que, en Alemania, con 84 millones de habitantes hay 4.000 tasadores, en España, con 48 millones, solo hay 32 tasadores de facto que se corresponden con las sociedades de tasación para las que trabajan 3.000 técnicos”, explica Cabrera. Según Onelia Nóbrega, vocal de la Comisión Ejecutiva del Consejo General de la Arquitectura Técnica de España (CGATE), “el sistema español no fomenta la competencia en los servicios de tasación con fines hipotecarios y ello perjudica al ciudadano”. Es así desde hace más de 30 años, dice.

Algo con lo que discrepa Castillo, argumentando que en la actualidad el mercado de títulos hipotecarios españoles tiene un peso muy relevante en Europa, con un volumen de más de 250.000 millones de euros. “Las sociedades de tasación, por tanto, mediante la supervisión de las valoraciones realizadas con finalidad hipotecaria, aportan su conocimiento especializado del mercado inmobiliario y un importante filtro de objetividad e independencia a la valoración realizada por el tasador”, opina.

España es el único país de la Unión Europea en el que no está implementada la figura profesional del valorador homologado, prevista en la Ley de Contratos de Crédito de 2019 y que, en el plazo de seis meses, tendría que haber sido desarrollada por el Gobierno. “El mercado español debe alinearse con el resto de los países de la Unión Europea para que recupere su credibilidad ante el ciudadano y el sector inmobiliario”, indica Alfredo Sanz, presidente del CGATE. “Por eso pedimos la implementación del valorador homologado y la equiparación de las oportunidades de todos los profesionales. Debe imperar la libre competencia”, añade. Pedro Cantó, presidente de la Asociación Española de Valoración Inmobiliaria y Urbanística (AEVIU), coincide: “Es muy llamativo que en España seamos una isla dentro de un océano, con una limitación al acceso a la tasación hipotecaria (en libre mercado) con clientes españoles”. Para el presidente de la AEV, en cambio, el mercado de sociedades de tasación es libre y abierto, concurren un elevado número de proveedores y sin ningún tipo de barrera para la conformación de nuevas sociedades de tasación, siempre que se cumpla con los requisitos de homologación establecidos por la normativa.

(El País. Suplemento Negocios. Página 12. Domingo 19)

## **MERCADO INMOBILIARIO**

### **IDEALISTA DETECTA UNA CAÍDA RÉCORD DE LAS CASAS EN VENTA**

La oferta de viviendas en venta se redujo un 15% en el último trimestre de 2024, en comparación con el mismo de 2023, según un estudio publicado el viernes por Idealista. El portal inmobiliario destaca que se trata de “la mayor caída interanual jamás registrada” desde que tiene registros. Todas las capitales acabaron 2024 con menos viviendas a la venta que un año atrás, con la excepción de Girona, donde había un 5% más. Los mayores retrocesos se

registraron en Zaragoza, con un desplome de la oferta del 40%. Le siguieron A Coruña y Oviedo, con un 38% de bajada, Pontevedra (-34%), Sevilla (-33%), Teruel (-33%), Soria (-32%), Burgos (-31%), Ávila (-31%) y Valencia (-30%). De entre los grandes mercados urbanos, además de en Sevilla y Valencia, la oferta se redujo de forma significativa en Madrid (-29%); Barcelona se contrajo 23%. Con descensos más moderados quedaron Bilbao (-19%), Palma (-17%), Alicante (-15%), Málaga (-12%) y San Sebastián (-8%).

El portal señala que “el parque de viviendas disponible para comprar está en mínimos (desde que Idealista tiene registros) en 11 capitales de provincia”: A Coruña, Ávila, Burgos, Ceuta, Ciudad Real, Las Palmas de Gran Canaria, Oviedo, Soria, Tarragona, Teruel y Valladolid. Las caídas en la oferta fueron más agudas en las capitales que en el conjunto de las provincias, reflejo de la tensión de un mercado que acabó 2024 con una reactivación muy importante de las operaciones de compraventa. Junto con la escasez general, este nuevo auge también podría explicar que haya casas que se vendan sin llegar a anunciarse en los portales. Francisco Iñareta, portavoz del portal, apunta a una agudización de esta situación en los próximos meses, máxime con el abaratamiento hipotecario.

Del estudio publicado por Idealista informa *El Mundo*, que explica que mientras la oferta de pisos desaparece paulatinamente del mercado, los precios no dejan de subir. A cierre de 2024, el precio medio del metro cuadrado se situó en los 2.389 euros, lo que supone un crecimiento del 8,4% con respecto a 2023, según los últimos datos de Fotocasa. Sin embargo, hay cinco municipios que ya rebosan los 6.000 euros el metro cuadrado: en Santa Eulalia del Riu, en Baleares, donde comprar una casa supera los 8.000 euros el metro cuadrado; Ibiza, en la misma provincia, el precio medio asciende a 7.000 euros; en el País Vasco, los municipios de Zarautz y San Sebastián el precio ronda los 6.758 y 6.696 euros, respectivamente. Mientras que en el municipio balear de Calvià el metro cuadrado está en 6.640 euros.

(Cinco Días. Página 29. 1 columna)

### LA REBAJA DE IMPUESTOS NO SOLUCIONARÁ EL PROBLEMA DE LA ESCASA OFERTA DE VIVIENDA

El problema de la vivienda tiene un diagnóstico compartido, la oferta es insuficiente, pero las recetas para atajarlo son variadas. El pasado lunes, el Gobierno planteó modificar varios impuestos para, por un lado, incentivar la movilización de inmuebles y, por otro, corregir disfuncionalidades. Una potente intervención pública que, en lo referente a las medidas fiscales, concita el rechazo de la mayoría de expertos económicos.

En el paquete inmobiliario anunciado por el presidente de Gobierno, Pedro Sánchez, destaca la propuesta para aprobar una exención fiscal de hasta el 100% del IRPF para propietarios que alquilen su vivienda a precios por debajo de mercado. La medida, que se aplica con una bonificación de hasta el 90% en el impuesto en las zonas que se han declarado tensionadas, tiene por objetivo burlar el veto del PP a la Ley de Vivienda para extender los beneficios fiscales. El primer posicionamiento destacado sobre esta rebaja lo hizo el Banco de España que, en su último informe sobre vivienda (durante la etapa de Pablo Hernández de Cos), advirtió que “las actuaciones sobre los precios a través de reducciones impositivas, sin actuar sobre la

oferta, tienen un coste recaudatorio muy elevado y pueden agravar los problemas de accesibilidad entre hogares con menor renta”. Moncloa y el Ministerio de Vivienda tuvieron que negociar con Hacienda, que autorizó la controvertida rebaja del IRPF. “La vivienda es una prioridad”, explica el Gobierno.

La medida, además, podría acabar beneficiando más a rentas y patrimonios altos. Nacho Álvarez, exsecretario de Estado de Derechos Sociales y hoy profesor de Economía de la Universidad Autónoma de Madrid, destaca que la medida es “notablemente regresiva” y “poco eficaz”. Recuerda que el sistema tributario ya permite a las rentas inmobiliarias beneficiarse de deducciones, “lo que no ha impedido las subidas de precios y la escasez de oferta”. Algún experto va más allá. José García Montalvo, catedrático de Economía en la Universitat Pompeu Fabra (UPF), señala que el “incentivo es marginal” ya que, para acogerse a la exención fiscal en el IRPF, la rebaja de precios tendría que ser tan elevada en algunas zonas “que no compensa”. Sergio Nasarre, catedrático de la Universitat Rovira i Virgili, ve efectos positivos en la propuesta, ya que podría servir para aflorar alquileres no declarados. El sindicato de técnicos de Hacienda, Gestha, estima que el 41,4% de los arrendamientos en España son fraudulentos.

Otra propuesta fiscal del Gobierno para afrontar el problema de la vivienda es limitar la compra de vivienda por extracomunitarios no residentes a través de un incremento de hasta el 100% del gravamen. El Ejecutivo estudió incluso prohibir estas compraventas. Lo descartó y se decantó por una medida que se aplica en Dinamarca, Canadá o Nueva Zelanda. Los expertos también dudan de su eficacia. La subida fiscal afectaría a unas 25.000 operaciones anuales. “Es una proporción poco relevante”, apunta García Montalvo, teniendo en cuenta las 500.000 transacciones que se realizan en todo el país al año. Es un fenómeno, además, muy localizado en Madrid, con compradores latinoamericanos, o en la costa mediterránea e islas, con europeos principalmente. Para Nasarre, la medida tendría que estar localizada en algunos lugares específicos.

El Gobierno también ha planteado esta semana subir el IVA de los apartamentos turísticos. Una medida, en principio, comúnmente aceptada, ya que se trata de actividades comerciales. Pero la propuesta, ya en vigor en algunos lugares, ha provocado una subida del precio de los hoteles y ha tenido un impacto indirecto en la actividad económica que generan las viviendas para turistas, señala García Montalvo. El Colegio de Economistas, por su parte, denuncia la discriminación que se produciría al gravar a tipos distintos a particulares y hostelería.

(La Vanguardia. Página 47. Sábado 18)

### EL CONSEJO DE ECONOMISTAS ADVIERTE SOBRE LAS MEDIDAS DE SÁNCHEZ

La batería de medidas anunciadas esta semana por el presidente de Gobierno, Pedro Sánchez, para abordar la grave crisis de vivienda que azota a España, ha generado cierto malestar e intranquilidad en el Consejo General de Economistas de España (CGE). Ha sido concretamente aquella con la que el Ejecutivo pretende limitar la compra de vivienda a los extranjeros extracomunitarios que no residan en el país mediante el incremento del 100% del gravamen fiscal que deben pagar cuando compran una casa o un piso. Esta medida con la que se pretende acabar con la especulación, “desincentivaría la llegada de inversiones a España”,

adverten desde CGE. Para los extranjeros, España se ha convertido en el destino perfecto para invertir, tanto es así que ya compran una de cada cinco viviendas en el país. Entre enero y septiembre de 2024, los extranjeros adquirieron más de 95.000 inmuebles, el 18,43% del total de las operaciones que se realizaron durante ese período, según las estadísticas del Colegio de los Registradores. Es la cifra más alta desde que hay datos. Además, el Consejo General de Economistas, a través del Registro de Economistas Asesores Fiscales (REAF) alerta que esta posible falta de inversiones tendrá un efecto directo sobre la oferta de vivienda disponible.

“La vivienda es un tema muy delicado, pero hay una cosa básica. Hay que incrementar la oferta y eso lo hace el sector público, privado y privado-institucional, el de las inversiones. Los fondos interiorizan que hay un cambio constante de medidas. Cuando deciden cerrar la persiana cogen y se van”, añade. Esto mermaría aún más la oferta y presionaría los precios a nuevos máximos”, manifestó el presidente del CGE, Valentín Pich.

El análisis que hace el CGE de las medidas anunciadas por el Ejecutivo se recoge también el sábado en *ABC* y *El Economista*. Este diario en el artículo “Los caseros que compran vivienda nueva para uso turístico podrán deducirse el IVA” en el que destaca que el Registro de Economistas Asesores Fiscales-Consejo General de Economistas (REAF-CGE) explica que el Gobierno prevé cobrar el IVA a los caseros que alquilen apartamentos turísticos en zonas tensionadas. Hasta el momento, un piso turístico está exento de IVA a menos que dé servicios de la industria hotelera como limpieza o cambio de ropa de cama. Sin embargo, si a partir de ahora se aplica el impuesto en estas zonas, esto supondrá que una persona que “tiene una vivienda turística en una zona saturada se va a poder deducir el IVA soportado si compra vivienda nueva, que hasta ahora no podían deducir el IVA porque en el alquiler para viviendas estaba exento”. También podrán deducir el IVA de consumos de agua y luz.

(El Mundo Página. 26. 1 columna. Sábado 18)

### SOLO UN 2,5% DE VIVIENDA PÚBLICA

Es complejo encontrar propuestas comúnmente aceptadas para avanzar en la solución al problema de la vivienda. Daniel Fuentes, profesor de Economía de la Universidad de Alcalá y director de Kreab Research, señala que es imprescindible aumentar el parque público (en el 2,5%). “Se va a necesitar mucho tiempo para disponer de un stock público que incida en el precio de la vivienda libre”, apunta. Fuentes destaca como especialmente reseñable la propuesta lanzada esta semana de ofrecer una garantía pública del alquiler para evitar impagos. “Es un mensaje poderoso al mercado”, afirma. Toni Roldán, director de Esadeecpol, considera que “para aumentar los incentivos a la oferta hay que reducir las regulaciones kafkianas”. “No es compatible decir que necesitas construir y que para poder poner la primera piedra tengas que esperar diez años y una enorme incertidumbre”, asegura el exdiputado de Ciudadanos. Nacho Álvarez, que participó en la elaboración de la Ley de Vivienda, añade que habría que “desincentivar el uso de la vivienda como activo de inversión” y plantea “reducir la carga fiscal de alquileres destinados a vivienda habitual cuando se reduzca el precio”.

(La Vanguardia. Página 47. 2 medas columnas. Sábado 18)

## LA NUEVA EMPRESA PÚBLICA DE VIVIENDA: LA DIFÍCIL TAREA DE EDIFICAR MILES DE CASAS

Entre las medidas anunciadas el lunes por Pedro Sánchez destaca el traspaso de dos millones de metros cuadrados de suelo residencial a la recién creada Empresa Pública de Vivienda para construir miles de casas protegidas. Aunque ni el presidente del Gobierno ni el Ministerio de Vivienda han cifrado cuántas miles de casas podrá hacer esta nueva compañía ni cuántas al año, el sector promotor ve muy complicado que pueda arrancar desde cero su actividad con cierta rapidez si no es con colaboración privada. A eso se suma la falta de relevo generacional en las obras y la dificultad para financiar la industrialización, fórmula de futuro en la que las compañías y el Ejecutivo confían, consistente en construir las casas por partes en fábricas. Desde el Ministerio de Vivienda, un portavoz afirma que España necesita resolver un déficit en la construcción residencial que aún se arrastra de la burbuja inmobiliaria y considera una buena noticia que el pasado año se haya superado el número de 100.000 visados de obra nueva. “La Empresa Pública de Vivienda servirá para incrementar la oferta y, sobre todo, para proteger la función social de la vivienda garantizando un parque estatal”, destacan.

Desde el sector promotor se ve con poco optimismo la capacidad de la nueva entidad estatal. “Las empresas municipales con un *track record* más relevante no están desarrollando prácticamente vivienda pública. Aquí se parte de la base de que en Sepes no son promotores y tendrían que montar una estructura desde cero”, recuerda Juan Antonio Gómez-Pintado, presidente de Vía Ágora y de Lignum Tech, compañía de industrialización en construcción residencial. “El residencial es un mundo muy complejo, que necesita gente con experiencia y en Sepes no lo hay. Tendrán que empezar a conformar equipos. Les va a costar tiempo”, asegura. Y destaca que incluso modelos más simples como los concursos para construir alquiler asequible puestos en marcha por comunidades autónomas y ayuntamientos han llevado años, por lo que ve más difícil empezar a hacer promociones, proyectos, licitar las obras, desarrollar la construcción... “La mejor fórmula que puede desarrollar Sepes es la colaboración público-privada. Es la manera más rápida. Si se quiere montar una empresa promotora al uso, eso no se hace de hoy para mañana”. De la misma opinión es Xavier Vilajoana, presidente de APCEspaña, la patronal de los promotores, quien opina que la vivienda pública tiene que ser una herramienta más. “Es que no podrían aunque quisiesen. Va a ser una herramienta más en suelo público, pero nada más”, asevera sobre la capacidad de la nueva entidad estatal. “Su incidencia va a ser muy pequeña”, pronostica. Vilajoana explica que desde el ministerio se ha repetido que cuentan con el sector privado en este trabajo para crear vivienda pública.

Uno de los cuellos de botella del sector es la falta de mano de obra. Desde el estallido de la burbuja del ladrillo en 2008 se ha destruido gran parte del tejido industrial que construía 600.000 casas al año para estabilizarse en alrededor de 100.000, pero el sector considera que harían falta unas 200.000 por el déficit de los últimos años, el crecimiento demográfico y la creación de hogares. El Banco de España calcula que faltan 600.000 viviendas hasta este año para equilibrar el mercado inmobiliario mientras los promotores elevan ese déficit a 2,7 millones de casas en 15 años. Pero el crecimiento de esta actividad no puede ser instantáneo entre otras razones por la falta de profesionales en las obras.

Una de las soluciones que el sector ve imprescindible para aumentar la capacidad es la conocida como industrialización, es decir, producir en fábricas parte de las casas como las

cocinas, baños, fachadas y también en módulos. Precisamente, una de las medidas anunciadas por Sánchez fue el lanzamiento del Perte (proyecto estratégico para la recuperación y transformación económica) de vivienda, destinado a impulsar la innovación y modernización del sector de la construcción industrializada y modular. Uno de los problemas para avanzar en esta industrialización está en la financiación de las obras en fábricas, ya que los bancos son reacios a otorgar préstamos a estas construcciones fuera de los suelos de la obra, que habitualmente se cubre con el crédito al promotor con garantía hipotecaria.

Artículo publicado el sábado también en *El País*.

(Cinco Días. Página 5)

### LA VIVIENDA ENFRENTA A PSOE Y PP INCLUSO EN LAS MEDIDAS EN QUE COINCIDEN

Una decena de medidas frente a una docena. Son las propuestas que el PP y el Gobierno han confrontado en la última semana como recetas para la crisis de la vivienda. Las soluciones que han puesto sobre la mesa tienen acentos distintos, incluso se pueden considerar opuestas en algún caso, pero también hay una base compartida. Sin embargo, un acuerdo en la materia se antoja inverosímil: “Los modelos son totalmente diferentes”, zanja Paloma Martín, vicesecretaria de Desarrollo Sostenible de los populares.

El decálogo que el principal partido de la oposición presentó en Asturias el domingo pasado incide en el acceso a la propiedad y en el fomento de la edificación. De hecho, las primeras medidas que contiene son precisamente la puesta a disposición de más suelo para construir, con el foco tanto en pisos de alquiler asequible como en la vivienda de protección oficial (VPO) en propiedad. El PP no esconde que mira al pasado (un reproche que desde el Gobierno se ha repetido durante toda la semana, vinculándolo con la burbuja de principios de siglo) y reivindica “el modelo de éxito que permitió hacer una España de propietarios en los años ochenta y noventa”. En realidad, la idea de construir casas subvencionadas para que el grueso de la población pudiera comprarse una vivienda viene del desarrollismo de los años sesenta, se mantuvo con la democracia y se cortocircuitó con la crisis de 2008.

Pese a ello, el PSOE no se opone a la idea de hacer viviendas protegidas en venta. Simplemente no pone el acento en ese aspecto, que no se menciona en las medidas que Pedro Sánchez enumeró el lunes. Sí se insiste en fortalecer la nueva empresa estatal de vivienda y en que la VPO que haga el Estado mantenga la figura de protección a perpetuidad y no se pueda vender a precio libre. El Ejecutivo ya lo intentó por la vía de la ley estatal de vivienda con todas las casas subvencionadas públicamente, pero es uno de los aspectos que el Tribunal Constitucional echó abajo porque se trata de una competencia autonómica. Las comunidades, por tanto, tienen la capacidad de descalificar las casas protegidas que levanten con sus recursos, aunque algunas ya las mantienen protegidas para siempre, que es lo que a futuro hará también la Administración central con las suyas.

“Tanto la academia como el mundo profesional tienen claro el problema”, reflexiona el economista Ignacio Ezquiaga. “Y eso lo recogen tanto PP como PSOE en sus planteamientos sobre vivienda: la escasez y la idea de que para combatirla no se dispone de instrumentos suficientes en la gestión del urbanismo”, completa el experto.

La Moncloa no incluyó la Ley de Suelo como una de las 12 medidas que lanzó el presidente, pero Sánchez sí hizo referencia en su discurso a la aprobación de esta norma, que de alguna manera sería la decimotercera medida del corolario socialista. El asunto figura como un punto específico (octavo) en las propuestas del PP, e ilustra bien la confrontación que define las relaciones entre Gobierno y oposición, incluso en aspectos en los que aparentemente sus posturas están cerca. La redacción básica de la norma es de los tiempos en que gobernaba Mariano Rajoy y, con alguna modificación, el PSOE la llevó al Congreso en mayo del año pasado con el convencimiento de que el PP la apoyaría, tal y como reclamaban las patronales. La ley busca corregir que cualquier defecto en la tramitación tumbe todo un planteamiento urbanístico y obligue a iniciarlo de nuevo. Esto, según los expertos, encarece la vivienda porque implica plazos larguísimos para sacar adelante un nuevo desarrollo. Hay consenso en que la solución es permitir que ante problemas subsanables (como la falta de un informe) el proceso no se paralice y corra en paralelo a la corrección del error. Pero eso genera reticencias en algunos socios parlamentarios del PSOE, y el PP entendió que aprobar la norma era lanzar un salvavidas a Sánchez. El Ejecutivo, ante la posibilidad de una derrota parlamentaria, retiró la ley. Para Xavier Vilajoana, presidente de la Asociación de Promotores Constructores de España (APCEspaña), la Ley de Suelo “es supernecesaria y es una ley muy técnica, nada ideológica”, pero cree que no sale adelante por “otros temas”. “Ahí entramos en el campo de la política y el sector privado no puede hacer nada, más allá de pedir que se apruebe”, indica, y reclama un consenso que vaya más allá: “En algunos puntos ambas formaciones coinciden y no estaría mal que se pusieran de acuerdo y hubiera una especie de Pacto de Estado por la Vivienda”.

Para los expertos ni siquiera es necesario llegar tan lejos. Ezquiaga recoge la fórmula que la ministra Isabel Rodríguez expresó esta semana en una entrevista radiofónica al pedir, como mínimo, “una tregua de Estado”. “No es mala cosa. Al final la tregua sería sacar cosas en las que se esté de acuerdo y respetar al que le toca gobernar para que cuando llegue el otro no se desande el camino andado”, reflexiona. Paloma Taltavull, catedrática de la Universidad de Alicante, cree que el pacto de políticas es secundario si el diagnóstico es compartido: “Si están de acuerdo en el problema, que unos apliquen una medida y otros otra también puede funcionar bien”. Eso sí, cree que lo que los partidos han presentado son “soluciones puntuales” en las que falta “una estructura de fondo con el objetivo de mejorar la accesibilidad”.

El otro gran eje de las propuestas de PSOE y PP es el fiscal. De nuevo, incidiendo en aspectos diferentes. El Gobierno busca fortalecer soluciones que ya ha puesto sobre la mesa, como los límites de precios, con la idea de extender las exenciones fiscales a los caseros fuera de las zonas tensionadas (es decir, en los territorios donde el PP gobierna y se niega a aplicarlas) a cambio de que las rentas se adapten al índice oficial. Y también para desalentar inversiones de tipo más especulativo, que se asocian con las socimis y con las compras de casas por parte de extranjeros no residentes. El planteamiento de la oposición es un recorte de impuestos menos focalizado, recuperando incluso la deducción por compra de vivienda habitual.

En el resto de medidas, hay coincidencia en la necesidad de rehabilitar más casas, facilitar avales o algún sistema de garantías públicas para incentivar que salgan viviendas vacías al mercado de alquiler (condicionado en el caso del PSOE a que se arrienden a precios asequibles). Y luego una serie de ideas, u omisiones, en las que más claramente se ve el desacuerdo y la retórica de cada partido en la materia. La oposición insiste con la ocupación y



la derogación de la “intervencionista” ley de vivienda. El Gobierno lo hace en controlar el “fraude” del alquiler temporal, poner coto al turístico (algo que el PP no mencionó, pese a que no pocos alcaldes populares están actuando en ese sentido) y usar fondos europeos para fomentar la industrialización de la construcción.

*Expansión* publica el amplio trabajo “Vivienda: todas las claves sobre las nuevas medidas del Gobierno” en el que, además de exponer estas medidas señala entre otras cuestiones que buena parte “pueden verse modificadas o, incluso, paralizadas, porque 5 de las 12 iniciativas necesitan respaldo en el Congreso –incluyendo todas las fiscales y el plan de avales públicos–. Y el Gobierno no tiene cerrados, por ahora, esos apoyos” En estas circunstancias, las medidas del Ejecutivo se reciben con cautela. Eso sí, de momento generan ruido, incertidumbre.

*El Economista* publica firmado por su director, Amador G. Ayora, el artículo “Las grandes coincidencias en vivienda que Sánchez y Feijóo se niegan a negociar. En la edición del sábado 18 de *El País*, el periodista Xavier Vidal-Folch comenta en el artículo de opinión “La vivienda lucha contra el tiempo” que “bienvenido sea el interés de todos por la vivienda”. “Muchos lamentan que todo llegue tarde. Tienen razón. Por causa vegetativa, desde que alguien otea un suelo a construir hasta que sus habitantes estrenan las llaves del piso, pasa demasiado tiempo. Años, en largas fases de un complejo proceso administrativo-urbanístico-financiero-constructivo”. Puede reducirse –dice- A ello apuntan las iniciativas de la Generalitat de Catalunya, en octubre. O las de esta semana del Gobierno y el PP. *La Vanguardia*, en el suplemento *Dinero* que publica el domingo 19, Mariano Guindal comenta en el artículo “La cultura del pelotazo” que la vivienda nunca ha estado entre las prioridades del Gobierno y que “la pésima gestión realizada en política de vivienda le ha conducido a un callejón sin salida. Todo lo que se le ha ocurrido decir a Pedro Sánchez es que la culpa de la escasez de vivienda es del PP por haber apostado por la cultura del pelotazo”. Y apunta que “la única medida que no se ha anunciado y que sería la más eficaz es un gran pacto nacional entre el PSOE y el PP por la vivienda”. “El líder de la oposición ya se ha adelantado para rechazar cualquier negociación”. “La vivienda será el arma arrojadiza que utilizará el PP para ganar las próximas elecciones, y el que no tenga donde vivir que se aguante”.

(El País. Páginas 40 y 41. Domingo 19)

#### PALOMA MARTÍN, VICESECRETARIA DE DESARROLLO SOSTENIBLE DEL PP: “CON EL CUPO SEPARATISTA, SE CONSTRUIRÍAN 100.000 PISOS”

La vicesecretaria de Desarrollo Sostenible del PP y senadora, Paloma Martín, analiza en esta entrevista las coincidencias y diferencias entre el plan de Vivienda del Gobierno con el presentado por su partido. Anuncia que apoyarán las exenciones fiscales del IRPF, “una seña de identidad del PP”, y pone como línea roja para un pacto la reforma de la Ley del Suelo, la derogación de las zonas de mercado tensionado, los límites de precio al alquiler y el desbloqueo de la ley *antiokupas*.

A la pregunta de si es posible un pacto de Estado en materia de vivienda contesta: “el señor Sánchez cuando habla del cupo separatista hay que decirle que con todo ese dinero para el independentismo se podrían construir 100.000 viviendas asequibles. Las diferencias son muy

grandes entre el PSOE y el PP. Ellos hablan de vivienda pública, de vivienda en alquiler y de intervenir. Compiten en radicalidad con sus socios. Nosotros hablamos de defensa de la propiedad privada, de que los propietarios no pueden tener menos derechos que los okupas y de lo importante que es la construcción de vivienda. No solo pública, sino también privada, porque es la que ha generado el 80%-90% del volumen de vivienda”.

(La Razón. Página 13. Sábado 18)

#### LA PREOCUPACIÓN POR LA VIVIENDA SE HA MULTIPLICADO POR OCHO BAJO EL SANCHISMO

En el barómetro de enero del CIS, la vivienda se coloca como el primer problema de los españoles con un 28,3%. En el sondeo de enero de 2019 del CIS, realizado cuando Sánchez llegó al poder, el problema de la vivienda ocupaba el sexto lugar entre las preocupaciones de los españoles. Con tan solo el 3,4%, se ha multiplicado por 8 en estos seis años en el gobierno del PSOE. Entre los más jóvenes, los comprendidos entre los 18 y 44 años, la media alcanza el 29,7%. Y va incrementándose a medida que avanza la edad, pasando del 28,4% entre los que cuentan entre 18 y 24 años al 29,2% en el segmento de 25 a 34 años y escalar al 31,6% entre los que tienen entre 35 y 44 años. Entre los mayores de 44 años la media es del 27,0%, aunque en el segmento de 55 a 64 años se alcanza el 31,1%. Son los padres de la mayoría de los jóvenes de 30 a 40 años.

En los municipios de hasta 50.000 habitantes la inquietud afecta al 25,0%, mientras que en las ciudades de 50.001 a 400.000 habitantes se alcanza una media del 30,2%. En el tramo de 400.001 a 1.000.000 de habitantes sube al 32,4% y se dispara al 41,5% en las dos grandes urbes: Madrid y Barcelona.

(La Razón. Página 6. Domingo 18)

#### BADIA DEL VALLÈS, LA CIUDAD DE LAS 5.400 VIVIENDAS SOCIALES

Badia del Vallès (13.000 habitantes, Barcelona) tiene tantas singularidades que urbanistas y antropólogos sacarían material para varias tesis, se comenta en este reportaje Es el único municipio de España con el 100% de vivienda de protección oficial (VPO). Son 5.400 pisos en 190 edificios levantados hace 50 años por el Instituto de la Vivienda franquista, y que este año perderán su condición de protegidos. Adjudicados a empleados públicos o de empresas públicas, pasarán al mercado libre. El cambio se produce en plena crisis habitacional, con un parque de vivienda pública pírrico, y cuando las administraciones plantean que la calificación de protección oficial sea indefinida para los nuevos pisos públicos. Todo un reto para un municipio donde la población está muy envejecida y aguarda un relevo de vecinos.

Es una incógnita qué pasará con el salto de una población entera al mercado inmobiliario. Son viviendas grandes, de entre 76 metros cuadrados y casi 100. Luminosas, ventiladas y bien distribuidas. Pero pesan la reputación y el amianto (este año arranca un plan de retirada). Mientras, muchos de los que crecieron allí y tuvieron que emanciparse fuera, regresan.

(El País. Página 41. 4 columnas. Domingo 19)

ZURAB POLOLIKASHVILI, SECRETARIO GENERAL DE ONU TURISMO: “NO HAY QUE PROHIBIR LOS PISOS TURÍSTICOS. HAY QUE REGULARLOS Y CERRAR LOS ILEGALES”

Entrevista a Zurab Pololikashvili, secretario general de ONU Turismo (antigua Organización Mundial de Turismo), quien entre otras cuestiones comenta que tras la pandemia hay gran demanda para viajar y “la parte más joven de la población mundial, en especial aquellos por debajo de 30 años, no pudo viajar durante dos años y ahora quieren hacerlo sin límites”.

Ese mayor protagonismo de los jóvenes es el que ha propiciado el bum de las viviendas de uso turístico en todo el mundo y la respuesta de los ciudadanos a ese movimiento a través de la turismofobia. Preguntado por cómo se pueden compaginar ambas tendencias y si una solución es prohibir las viviendas de uso turístico, Pololikashvili comenta: “los pisos turísticos nacieron, en primer lugar, porque había más demanda que oferta. Y dar respuesta a esa mayor necesidad de alojamiento en todo el mundo con hoteles era imposible, cuando el número de viajeros estaba creciendo un 10% anual. ¿Cómo se resuelve ese problema ahora? Vamos a trabajar con la hipótesis de que prohibimos y cerramos todos los pisos turísticos en el mundo. Eso afectaría definitivamente a los precios de los hoteles, que podrían triplicarse. Al mismo tiempo, habría que incrementar por diez el número de hoteles, también los de menor categoría, para atender esa necesidad, y eso no es posible. No hay que prohibir los pisos turísticos. Hay que regularlos, cerrar los ilegales y analizar cada caso ciudad por ciudad”, argumenta.

El sábado 18, *El País* también publica esta entrevista.

(Cinco Días. Página 10)

VUT: ¡MÁS RIGOR, POR FAVOR!

El economista Miquel Puig comenta en esta tribuna que la pasada semana “la patronal de las Viviendas de Uso Turístico (VUT) presentó públicamente un estudio que pretendía demostrar que la cancelación de las 10.000 licencias en Barcelona tendría un impacto negativo muy importante sobre la economía de la ciudad y que, en cambio, no tendría ninguno sobre los alquileres. El ejercicio –dice– no resultó nada conveniente”. “En cuanto al impacto económico, el estudio utiliza una metodología equivocada. Consiste en medir cuánto gastan los turistas usuarios de los VUT durante su estancia y añadir un impacto derivado del hecho que los receptores de estos ingresos (los propietarios, sus trabajadores, los tenderos y restauradores donde realizan sus compras, etcétera) a su vez se los gastan en otras empresas. De ahí se deduce que la contribución al PIB de la ciudad sería de 1.920 millones de euros. El cálculo es discutible, pero podríamos aceptarlo. Ahora bien, de esto no se deduce en absoluto que si desaparecieran los VUT el PIB de la ciudad bajaría en 1.920 millones, ni mucho menos que los barceloneses en general perderíamos esa cantidad”.

“Para llegar a esa conclusión, hay que suponer que las viviendas quedarían vacías. Es decir, esta metodología se basa en el supuesto –nunca explicitado– de que si la actividad desapareciera no la sustituiría ninguna otra. Ni qué decir tiene que en la realidad las viviendas serán ocupadas por otras personas, las cuales también gastarán dinero en la ciudad de todo tipo de maneras. Los propietarios perderán, sin duda, porque el alquiler que obtendrán será

más bajo, pero no está nada claro que el conjunto de los barceloneses perdamos nada con la operación” .

(La Vanguardia. Página 4. Media Página. Sábado 18)

## FINANZAS

### LA BANCA LIMITARÁ AL 1% LA CAÍDA DE INGRESOS

A la espera de conocer los resultados anuales, los bancos enfilaron récords de beneficios el pasado año, hasta el tercer trimestre, impulsados por un elevado precio del dinero. Pero se enfrentan al 2025 con incertidumbre. Unos tipos de interés más bajos, un lento crecimiento económico y una inestabilidad política a ambos lados del Atlántico pondrán a prueba la buena racha de resultados de la que se han beneficiado en los últimos dos años. Sin embargo, las entidades confían en aumentar los volúmenes de sus negocios para sostener los ingresos. En esa línea, la banca española elevaría los ingresos por comisiones un 4% este año, paliando la caída del margen de intereses, según los economistas de Goldman Sachs. Así, las pérdidas de ingresos se limitarían al 1% frente al año anterior.

Debido a su modelo de negocio, la banca española tiene una alta sensibilidad a la evolución de los tipos de interés. Sus carteras están sesgadas por clientes con hipotecas a tipo variable que, tras reprecarse con la subida del euríbor, verán disminuir progresivamente su valor ahora. De acuerdo con los cálculos de Goldman Sachs, en términos de ingresos, la banca española es la que más depende del margen de intereses en Europa, solo por detrás de Irlanda, al representar un 73% del total. Le siguen las entidades nórdicas, que con un 67% están ligeramente por encima de la media de la eurozona (64%). Por su parte, Alemania (59%), Italia (58%) y Francia (46%) se quedan por debajo.

Con todo, la banca española no será la que acusará una mayor caída de ingresos este año, según las previsiones. En Irlanda se reducirían un 8%, ya que el esperado incremento de los ingresos por comisiones (4%) no logrará contrabalancear el desplome estimado del margen de intereses (-11%). En las entidades escandinavas los ingresos caerían un 5%, por una reducción del 7% margen de intereses, solo en parte contrapesado por una subida del 6% de las comisiones. Penalizado por un precio del dinero más bajo, el balance de los ingresos en Italia será parecido al español (-1%). En cambio, la banca francesa y alemana sí conseguirán aumentarlos, un 3% y un 6%, respectivamente.

Las perspectivas para el próximo año son más optimistas. El 2026 volverá a ser un año de crecimiento para la banca en todos los países del Viejo Continente, aunque a distintas velocidades: Alemania lideraría el incremento interanual (5%), mientras que Italia sería el farolillo rojo (1%). España se quedaría en un 2%, levemente por debajo de la media europea (3%).

(El Economista. Páginas 12. 4 medias columnas)

### EL COSTE DEL NUEVO IMPUESTO PARA LA OPA DEL BBVA ES DE UNOS 150 MILLONES

El nuevo diseño del impuesto a la banca tendrá un coste de entre 150 y 160 millones de euros anuales para el BBVA en caso de que absorba el Banco Sabadell en la opa hostil que tiene en marcha. Las modificaciones introducidas en el gravamen implican una progresividad en el abono del impuesto que penaliza a las entidades grandes frente a las pequeñas y medianas.

De esta manera, cuantos más ingresos tenga un banco, su tipo de tributación será mayor. Al absorber el Sabadell, todos los ingresos que genera el banco de origen catalán pagarán un impuesto más alto que el que abonarían si se mantienen en solitario. Aproximadamente, el Sabadell pagará un 4%, mientras que cuando se integrara en el BBVA tributaría a alrededor del 7%, según los cálculos realizados por especialistas tributarios. Eso en la práctica son los citados 150 o 160 millones.

Las sinergias de la operación anunciadas por el BBVA desde el principio del proceso son de 750 millones. Por lo tanto, el cambio legislativo del Gobierno teóricamente recortaría esas sinergias en un 20%, ya que la entidad debería desembolsar más dinero al Estado que lo previsto cuando se lanzó la opa en el mes de mayo pasado.

(La Vanguardia. Página 4. Media Página. Sábado 18)

### TORRES, GENÇ Y GONZÁLEZ-BUENO ENCARAN SU REELECCIÓN EN PLENA BATALLA BBVA-SABADELL

Las empresas del Ibex 35 afrontan antes del 30 de junio la renovación de una veintena de presidentes, consejeros delegados y vicepresidentes ejecutivos y no ejecutivos. Sobresale, en este sentido, el escrutinio sobre los dos máximos responsables de BBVA, el presidente Carlos Torres y el consejero delegado Onur Genç, y sobre el primer ejecutivo de Banco Sabadell, César González-Bueno. Los tres encaran su renovación en medio de la batalla que libran las dos entidades por la oferta pública de adquisición (opa) hostil que la vasca lanzó el año pasado por la catalana.

(El Economista. Páginas 11 y 12)

### CAIXABANK, BBVA Y SABADELL LIDERAN LA CAPTACIÓN DE DEPÓSITOS EN EUROPA

Los bancos españoles están entre los menos generosos de Europa en la retribución de sus depósitos, pero eso no ha impedido que CaixaBank y BBVA sean las dos entidades que más dinero captan de los clientes entre las 26 mayores del continente. Sabadell se une a ellas si se amplía el grupo al segundo escalón por tamaño.

No importa que los bancos españoles paguen una media del 2,25% por los depósitos a plazo de las familias, frente al 3,6% de los italianos, el 3% de los franceses y el 2,73% de los alemanes. Ni que estén recortando la retribución desde que el Banco Central Europeo (BCE) inició en junio pasado el camino de descenso de los tipos de interés. El dinero les llega a las entidades nacionales sin pretenderlo y a CaixaBank más que a ninguna otra. Es el que más depósitos

gana, según S&P Global Market Intelligence, que ha recopilado los datos de los 26 mayores bancos de Europa. A cierre del tercer trimestre de 2024, acumulaba 427.987 millones de euros, un 9,3% más que doce meses atrás.

CaixaBank ni siquiera está entre los bancos españoles más generosos. El coste que le supone la remuneración de sus depósitos está muy por debajo de la media nacional, aunque ha habido una evolución al alza en los últimos trimestres. Pagaba un 1,04% de media en el tercer trimestre de 2024, frente al 0,71% del mismo periodo de 2023. BBVA está en la misma posición. La rentabilidad media que abona por sus depósitos es del 0,86% en España y del 2,75% en México. Pero España se ha convertido en el impulso de su base de pasivo, que también ha aumentado en Turquía y en los mercados de Sudamérica donde opera. El saldo final es un crecimiento anual del 8,4% en sus depósitos, el segundo mayor entre los grandes europeos. BBVA cierra el trimestre con 437.834 millones de euros depositados por los clientes. Sabadell no está en la lista de S&P Global de los mayores bancos europeos, pero entraría en las primeras posiciones del ranking si se ampliara mínimamente el foco. Tiene 175.924 millones de euros en depósitos y eso es un 9,3% más que hace un año.

Tampoco Santander ha tenido que moverse para incrementar sus depósitos, aunque en su caso ha sido de forma leve. La subida anual es del 0,6%, con una ligera caída si solo se tiene en cuenta lo sucedido en el tercer trimestre del año.

(Expansión. Página 27 5 medias columnas)

#### LONE STAR PREPARA LA VENTA DE NOVO BANCO CON UNA SALIDA A BOLSA

Lone Star decide su plan salida de Novo Banco. El fondo estadounidense está seleccionando asesores para explorar una posible venta con una Oferta Pública Inicial (OPI), es decir, una salida a bolsa de la entidad financiera, según adelantó *Bloomberg*. Añadió que el máximo accionista ha contratado a Deutsche Bank para llevar a cabo esta misión, en la que también se contempla una posible venta privada.

Lone Star es propietario mayoritario de Novo Banco, con el 75% de la participación desde 2017. El 25% restante lo posee el Fondo de Resolución y la Dirección General del Tesoro y Hacienda en Portugal.

(El Economista. Páginas 33. Media columna)

#### EL BUNDESBANK RECOMIENDA BAJADAS DE TIPOS “PRUDENTES”

El presidente del Bundesbank, Joachim Nagel, llama a la calma a la hora de bajar los tipos de interés en la zona euro. En una entrevista con el periódico alemán *Platow*, señaló que sigue habiendo demasiadas incertidumbres alrededor de la inflación y que un enfoque prudente a la hora de llevar a cabo una relajación de la política monetaria es lo más adecuado.

(Expansión. Página 27 5 medias columnas)