

## RESUMEN DE PRENSA DEL 19 DE MAYO DE 2025

### MERCADO INMOBILIARIO

#### CATALUÑA. LA FUERTE PRESIÓN INMOBILIARIA REDUCE LOS PISOS VACÍOS A MÍNIMOS DE DIEZ AÑOS

La fuerte presión inmobiliaria que vive el país, con el mayor volumen de compraventa de vivienda desde la burbuja y una subida de precios acelerada, está reduciendo el número de pisos vacíos en Catalunya. Ocurre con los activos que están tanto en manos de bancos y empresas como de particulares, dada las buenas condiciones del mercado para vender inmuebles en estos momentos, señalan especialistas y fuentes del mercado. La oferta no cubre la demanda, y el valor de las casas va al alza. La rentabilidad está prácticamente asegurada.

La cuestión de las viviendas vacías generó un fuerte debate en los peores años de la crisis económica, con el drama de los desahucios abierto en canal. Fue uno de los motivos que llevaron a la creación, en 2015, del registro de pisos vacíos y ocupados sin título habilitante y del impuesto que los grava si están más de dos años sin usar en las zonas tensionadas. El primer año de activación afloraron cerca de 50.000 viviendas, menos de las que se esperaban. El número ha ido fluctuando la última década, hasta que en el 2024 ha alcanzado la cifra más baja, con 25.443 unidades, según los datos actualizados y publicados este abril. Se trata del 0,65% del parque de viviendas de Catalunya. Este registro contiene los pisos vacíos propiedad de bancos y empresas procedentes de ejecuciones hipotecarias. Por lo tanto, no recoge todas las viviendas vacías de personas jurídicas –también pueden adquirirlas en el mercado libre–. Además, cuenta con pisos que están ocupados, y no por su legítimo propietario. En el 2015, se calculaba que cerca de un 25% de estos sufría esta situación. “Existen pocos pisos vacíos allá donde se necesitan, y este registro capta mucha vivienda ocupada o vandalizada”, señala Josep Maria Raya, director de la cátedra Habitatge i Futur APCE-UPF. Por su parte, el catedrático de Economía de la UPF José García Montalvo explica que, dadas las condiciones del mercado hoy en día, con altos precios del alquiler y alta demanda de pisos de compraventa, la proporción de vivienda vacía es “residual”.

En cuanto a las casas vacías propiedad de personas físicas, también se observan indicios a la baja al calor de la aceleración de la actividad inmobiliaria, indican datos de Fotocasa.

Catalunya es, de hecho, la comunidad con el menor porcentaje de propietarios con pisos sin usar entre los mercados de mayor tamaño. La tasa está en el 1,7% frente al 2,5% de Andalucía, el 2,1% de la Comunidad de Madrid o el 2% de la Comunidad Valenciana. En el conjunto de España, este porcentaje llega al 3% en el arranque del 2025, mientras que tres años atrás alcanzaba el 4%.

Tanto Raya como Montalvo lamentan la falta de estadísticas oficiales y fiables para conocer exactamente la cantidad de pisos vacíos, tanto los que son propiedad de personas jurídicas – estos sí, más controlados– como los que están en manos de particulares.

(La Vanguardia. Página 48)

## LA TRIBUTACIÓN EFECTIVA POR VIVIENDA EN ESPAÑA ES 24 PUNTOS MAYOR QUE LA MEDIA DE LA UE

La tributación efectiva -que mide las cargas de la inversión en este activo al ser ocupado por los propietarios que los españoles pagan por su inmueble es la más alta de los países de la Unión Europea y la segunda de los países de la OCDE -por delante solo se encuentra Canadá-. Así lo confirma el informe *La fiscalidad de la vivienda en España. Una propuesta de mejora* elaborado por el Instituto de Estudios Económicos (IEE).

En España, la tributación efectiva marginal sobre vivienda en propiedad es del 30,3%, lo que significa que, por cada compra antes de impuestos, se pierde el 30,3% debido a la carga fiscal, dejando al inversor con solo el 69,7% de lo que habría obtenido en un escenario sin imposición sobre la vivienda. Asegura el informe del *think tank* de la CEOE. Por lo que España es el país menos atractivo para invertir de la Unión Europea -o el segundo de la OCDE- o que cuenta con el sistema tributario menos competitivo de los 27

Mientras, la media de la UE se sitúa en el 6,5% y de los 27 países miembro, 12 de ellos se sitúan por encima de la media, entre los que se encuentran Francia (22,3%), Letonia (21,8%), Grecia (20,6%), Bélgica (19,5%), Alemania (19,4%), Austria (15,5%), Portugal (15%), Bulgaria (9,5%), Suiza (8,4%), Eslovenia (7,9%) e Irlanda (6,6%) con una décima por encima de la media, siendo los que cuentan con una tributación efectiva más alzada. En el otro lado de la tabla, se encuentran Países Bajos, que es el país con una menor tributación efectiva al encontrarse en negativo, con un -17,8%, siendo la nación más rentable para adquirir una vivienda para uso propio, Estonia (-14,1%), Italia (-12,3%), Suecia (-11,9%) y Dinamarca (-8,5%). En estos países, la inversión en vivienda está subvencionada por el sistema fiscal, por lo que la tasa efectiva de imposición marginal será negativa cuando las deducciones y los créditos aplicados a las inversiones inmobiliarias superan los impuestos recaudados durante la inversión.

El informe pone también de manifiesto la tributación efectiva sobre la vivienda en alquiler. En este caso, España se encuentra en la quinta posición de los países de la Unión Europea con un 44% de fiscalidad efectiva -por encima están Bélgica, Francia e Italia -mientras que la media de los países de la UE se encuentra en el 31%. Estas cifras indican que España aplica una mayor carga fiscal sobre la rentabilidad del alquiler en comparación con la mayoría de los países miembro. Los expertos del IEE señalan que estas exigencias tributarias podrían tener implicaciones en la oferta de vivienda en el mercado de arrendamiento.

(El Economista. Primera página. Página 25. Media página. Editorial en página 3)

### “EL CONTROL DEL ALQUILER ES INEFICIENTE Y, ADEMÁS, CONTRAPRODUENTE”

El control del alquiler es una de las medidas que está en el punto de mira para solucionar el problema de la vivienda, ya que la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, consagra la posibilidad de control de precios en ciudades o regiones declaradas “zonas tensionadas”. Pero los expertos del Instituto de Estudios Económicos (IEE) creen que “no solo es ineficiente para lograr mejorar el acceso al mercado del alquiler, sino que es, además, contraproducente”. Y es que, desde el IEE consideran que la medida empeora la oferta en

cantidad y calidad, con el consiguiente perjuicio y discriminación a los colectivos de menor renta a los que se pretende favorecer. De hecho, asegura, que es posible que, ante esta escasez de oferta, se acabe priorizando a los individuos y a las familias arrendatarias que puedan ofrecer mayores garantías o tengan un menor riesgo de impago.

Además, el informe pone en el punto de mira la carga regulatoria a la hora de arrendar un piso, que genera inseguridad jurídica y obliga a retirar inmuebles del mercado de alquiler con la consiguiente limitación de oferta de los nuevos inquilinos.

(El Economista. Página 25. Media página)

### CATALUÑA. ABIERTA LA CONVOCATORIA DE AYUDAS AL ALQUILER PARA JÓVENES

La Generalitat abre hoy la convocatoria para pedir el Bo Lloguer Jove, financiado con fondos estatales. Las solicitudes, gestionadas por la Agència de l'habitatge, se resolverán por orden de entrada en el registro hasta el agotamiento de la dotación presupuestaria inicial, que es de un total de 37.783.500 euros. La cuantía mensual de la subvención será de 250 euros y se otorgará por un plazo de dos años. Para tener derecho a la subvención, los ingresos de la unidad de convivencia deben ser iguales o inferiores a 25.200 euros anuales y debe tenerse hasta 35 años en el momento de la solicitud.

Para acceder a esta ayuda es necesario tener la residencia legal en Catalunya y que la vivienda o habitación arrendada o cedida sea la residencia habitual y permanente durante todo el período por el que se conceda la ayuda. También es necesario disponer de una fuente regular de ingresos, ser titular del contrato de arrendamiento o estar en condiciones de suscribirlo en un plazo máximo de dos meses y no pagar un alquiler o precio de cesión mensual por la vivienda o habitación superior a los importes establecidos en la resolución de la convocatoria.

(La Vanguardia. Página 20. 1 columna)

### FINANZAS

#### ECONOMÍA DECIDE SI LLEVA AL CONSEJO DE MINISTROS LA OPA DE BBVA

El Ministerio de Economía analizará esta semana la información recabada en la consulta sobre la Oferta Pública de Adquisición (OPA) de BBVA sobre Sabadell para decidir antes del 27 de mayo si eleva esta cuestión al Consejo de Ministros, que podría endurecer las condiciones de la operación.

El pasado viernes concluyó la consulta abierta para que cualquier persona, organización, asociación y agentes económicos que creyeran verse afectados por la operación trasladaran sus preocupaciones. El ministro de Economía, Carlos Cuerpo, subrayó que la consulta "no es un referéndum" sobre la operación, en el que haya que votar sí o no a la opa, sino una forma de recabar la opinión de terceros para que el Gobierno pueda tomar una decisión.

(Expansión. Página 16. 1 columna)

## EL IBEX 35, PREPARADO PARA PONER RUMBO A LOS 15.000

El Ibex, que superó los 14.000 puntos el viernes por primera vez desde mayo de 2008, vive su mejor año desde 2023, cuando se anotó un 22,76%. De avanzar un poco más, vivirá su mejor ejercicio desde 2009, cuando sumó un 29,84%.

Entre las razones que pueden llevar al Ibex a mirar de frente el 15.000 está una economía que crece más que el resto de Europa y unas empresas que logran buenos resultados. Esto hace que sus valoraciones sean atractivas. La baja exposición que aún tienen muchos inversores a la Bolsa española es otro motivo que hace pensar que habrá más subidas, asegura José Ramón Iturriaga, uno de los gestores españoles que más partido sacan al rally de la Bolsa española.

Para que el Ibex siga escalando necesita el apoyo del sector que más pesa: el bancario, que representa el 36,2% del selectivo.

El Ibex Bancos se anota más del 47% en 2025 en su quinto año al alza. “Los bancos se han puesto en valor gracias a la subida de tipos del último año y una menor velocidad de las bajadas después”, comenta Víctor Peiro, director de análisis de GVC Gaesco. A favor de la banca juega aún una valoración atractiva en términos de PER estimado a 12 meses (8,8 veces, frente a las 9,3 veces de la media del sector en Europa) y una rentabilidad por dividendo superior al 6%.

GVC también ve positivo para el Ibex el peso que tienen valores que se benefician de la bajada de tipos de interés, como Cellnex, Merlin, las eléctricas y Telefónica, que este año suben entre el 6,8% y el 27%. “En el caso de que haya riesgos de bajada de la actividad económica global, protegen al índice”, dice Peiro.

(Expansión. Página 17)

## SANTANDER, BBVA, CAIXABANK, TELEFÓNICA, SABADELL Y OTROS GRUPOS. LOS GRANDES DEL IBEX INCLUYEN A LA ENERGÍA ENTRE SUS “RIESGOS GEOPOLÍTICOS”

Apagones, volatilidad de precios, tensiones en el abastecimiento de gas por guerras como la invasión de Ucrania por parte de Rusia, cambios imprevisibles en las condiciones de los contratos de suministro de luz que trastocan la financiación de proyectos, burbujas en las renovables. Son solo algunos de los problemas que han hecho que el sector energético, que sufre una enorme incertidumbre ahora, haya empezado a figurar como uno de los riesgos geopolíticos para las grandes empresas españolas. Los últimos informes que están remitiendo a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) los grandes grupos cotizados españoles –muchos de ellos integrantes del Ibex– así lo reflejan. Es el caso de compañías como Telefónica, Banco Santander, CaixaBank, BBVA y Banco Sabadell.

La mejor manera de comprobarlo es acudiendo al denominado documento de registro universal. Este informe es una publicación que las grandes cotizadas emiten normalmente de forma anual para dar a conocer sus cuentas, previsiones y advertir a los inversores de los posibles riesgos a los que se enfrenta su negocio.

El último registro universal publicado en la CNMV ha sido el de Banco Sabadell, el pasado 29 de abril, justo el día después del apagón masivo en España. Dentro de su primer factor de riesgo (macroeconómico y político) y como consecuencia de la escalada bélica en regiones como Oriente Medio, Sabadell señala el “aumento significativo del precio de la energía y de la inflación”, ante lo cual, “los bancos centrales detendrían las bajadas de sus tipos de interés oficiales”. Más adelante Sabadell insiste en que “el carácter volátil y errático de la inflación se acentúa por los nuevos shocks de oferta”, por “nuevos aranceles y precios de la energía más volátiles” entre otros factores.

CaixaBank, en su documento universal, también del 29 de abril, dentro del apartado “shocks derivados del entorno geopolítico y macroeconómico”, señala que “las perspectivas de los precios de la energía siguen siendo muy inciertas y continúan suponiendo un riesgo para la economía mundial”. Además, “los cambios del mercado en los sectores más intensivos en carbono podrían afectar a los precios de la energía y las materias primas [...]”. Estas y otras circunstancias “podrían tener un efecto material adverso en nuestro negocio, situación financiera y resultados operativos”.

BBVA, en un informe del 10 de abril, ve con temor que los aumentos del precio en petróleo y gas lleguen “hasta niveles muy elevados”. Esto “tendría un impacto negativo sobre los niveles de renta disponible en zonas netamente importadoras de energía, como España o Turquía, a las que el grupo está particularmente expuesto”. BBVA también “puede verse afectado negativamente por los cambios en los precios resultantes de los cambios en la demanda o la oferta provocados por el cambio climático u otros factores, incluidos los precios de la energía y las materias primas, o por su incapacidad para prever u obtener cobertura para cualquiera de dichos cambios”.

En un informe del pasado 25 de marzo Banco Santander explica que “el prolongamiento de las guerras en Ucrania y Oriente Medio o su extensión a otros países, podría afectar a la situación financiera del grupo e incrementar su riesgo operacional”. “Podría producirse un incremento de los precios de la energía (particularmente del gas, si se interrumpe el suministro a Europa) y de las tensiones inflacionistas que a su vez podrían derivar en subidas de tipos de interés y en volatilidad en los mercados”. Santander recuerda que “en 2022, 2023 y la primera mitad de 2024, el grupo estuvo expuesto a presiones inflacionistas e incrementos en los precios de la energía, el petróleo, el gas y otras materias primas”.

(Expansión. Primera página. Página 4. Artículo editorial en La Llave, página 2)