

RESUMEN DE PRENSA DEL 2 DE JUNIO DE 2025

MERCADO INMOBILIARIO

EL PRECIO DE LOS PISOS USADOS CRECE YA MÁS RÁPIDO QUE EL DE OBRA NUEVA

La aceleración del mercado inmobiliario ha impactado de lleno a la oferta de vivienda de segunda mano, que concentra la gran mayoría de las operaciones al ser la más numerosa. Después de unos años de contención de precios, con incrementos por debajo del IPC, su coste crece ya más rápido que la obra nueva y supera la inflación general. El cambio de tendencia comenzó en el segundo trimestre del 2024, justo antes del cambio de política monetaria del Banco Central Europeo (BCE) que ha abaratado el acceso al crédito. A partir de ahí, los aumentos de precio interanuales son más intensos que el de los pisos por estrenar, tal y como recogen los datos del Colegio de Registradores.

En el primer trimestre del año, el ritmo de encarecimiento ha alcanzado las cotas más altas de los últimos doce meses, con una subida interanual del 8,1% en la vivienda usada. En los primeros tres meses del 2024 el aumento fue del 1,1%. En la obra nueva, más cara de media, la velocidad de crecimiento ha sido algo menor, aunque también se sitúa ya por encima del IPC. Todo ello ha llevado los precios a máximos históricos, superando los 2.000 euros el metro cuadrado de media, nivel que no se veía desde el 2007. Es más, los precios de compraventa de viviendas de segunda mano han aumentado de tal forma que hay territorios donde ya son más caras que las de obra nueva. Es el caso de Madrid, donde el metro cuadrado de un inmueble usado era a cierre del 2024 de 3.556 euros frente a los 3.420 euros de la nueva; y Canarias, donde la diferencia es aún mayor: 2.427 euros/metro cuadrado en segunda mano y 2.131 euros/metros cuadrado en obra nueva, según datos de los Registradores. En Baleares y Catalunya el coste entre ambas modalidades de vivienda se acerca cada vez más.

Detrás de este ascenso hay una tormenta perfecta formada por la crisis del alquiler, inversores en auge, compra de extranjeros y una escasez palmaria de vivienda nueva, señalan economistas e inmobiliarias consultadas. La construcción de pisos por estrenar es aún insuficiente para absorber la elevada demanda impulsada por el crecimiento demográfico derivado de la inmigración. En 2024 se terminaron alrededor de 100.000 viviendas de obra nueva, cuando en el boom inmobiliario se llegó a construir a un ritmo de seis veces superior. El pico se dio en 2007, con 641.000 inmuebles finalizados. La obra nueva tiene, por tanto, que despegar. Y aunque este 2025 ha comenzado con fuerza, con 36.102 visados de obra nueva concedidos en el primer trimestre, la velocidad de edificación y el déficit estructural (de hasta 450.000 unidades, según el Banco de España) no cubre toda la demanda sobrevenida.

Otros factores también empujan el mercado de segunda mano. La falta de disponibilidad de alquiler y las altas rentas están derivando personas a la compraventa, comentan en la inmobiliaria Forcadell. “En nuestro caso, la demanda de vivienda triplica la oferta; si un propietario pone un piso en venta a precio de mercado, apenas tarda un par de días en encontrar comprador”, detallan.

(La Vanguardia. Páginas 51 y 52)

SIN ACUERDO EN LA CONFERENCIA DE PRESIDENTES

La Conferencia de Presidentes que se celebrará en Barcelona este viernes abordará la crisis de la vivienda, si bien las comunidades gobernadas por el PP se oponen a la agenda marcada por el Ejecutivo central. Varios consejeros de gobiernos autonómicos populares defienden que en la conferencia se discutan asuntos distintos a los propuestos por el Gobierno central, en especial, sobre el sistema de financiación autonómica, y que el debate se base en documentos sobre los que negociar, pero lamentan que el Gobierno ha rechazado sus iniciativas. Desde el Ejecutivo central, en cambio, señalan que habían aceptado varias de las propuestas de las autonomías, incluidas las del PP. Como punto uno, que era acceso a la vivienda, se han añadido políticas de vivienda, como solicitaba Catalunya, adquisición por extracomunitarios, que pedía Canarias, y *okupación*, tal y como reclamaban todas las comunidades presididas por el Partido Popular.

(La Vanguardia. Página 51. 3 medias columnas)

ERC PIDE AL GOBIERNO QUE ACELERE LA TRAMITACIÓN DE LA LEY DEL ALQUILER TEMPORAL

ERC ha registrado una moción en el Congreso en la que pide al Gobierno que impulse “políticamente” la tramitación de la proposición de ley para la regulación de alquiler temporal y alquiler de habitaciones. Una propuesta que los republicanos registraron con Sumar, Bildu, Podemos y BNG, con la idea de que se apruebe antes de que finalice el 30 de junio el actual periodo de sesiones en la Cámara Baja.

Además de esta propuesta, la moción de ERC plantea desincentivar la especulación a partir de la creación de un impuesto a la acumulación de viviendas. Este gravamen debería aplicarse de forma incremental a partir de la tercera residencia adquirida por una misma persona física o jurídica, en forma de complemento al tipo de IVA correspondiente a estas transacciones.

Otra petición que hace ERC y que el PSOE comparte es aplicar un tipo del 21% en el IVA de los arrendamientos turísticos, incluidos aquellos ofrecidos y/o gestionados por plataformas digitales. Así, ERC insta al Gobierno a introducir una modificación en la normativa sobre haciendas locales para permitir a los ayuntamientos en zonas de mercado residencial tensionado aplicar un recargo en el IBI a las viviendas turísticas y viviendas en manos de grandes tenedores, ampliable si el titular de la vivienda no puede acreditar cinco años de residencia consecutiva en el Estado.

(La Vanguardia. Página 14. Media página)

FINANZAS

LA OPA DE BBVA SOBRE SABADELL INCORPORA NUEVOS ACTORES INSOSPECHADOS

“La escalada de la oferta de compra de Sabadell por parte de BBVA está llegando a cotas insospechadas. No solo porque el Gobierno, por decisión del Ministerio de Economía, vaya a analizarla y decidir si impone nuevas restricciones por interés general o deja inalteradas las

establecidas por la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC) para garantizar que la competencia se mantendría en el sector financiero, o por la inédita decisión previa del titular de Economía de llevar a cabo una consulta pública al respecto que puede sentar precedente para el futuro”, comienza esta crónica de Salvador Arancibia.

Se analiza el momento actual en que se encuentra la operación. Y entre otras cuestiones se apunta que el ministro de Economía “no ha cerrado la posibilidad, remota, de que finalmente se decida no variar las condiciones de la CNMC, aunque parece difícil que eso llegue a ocurrir habiéndose llegado hasta el momento actual”.

Señala que en un acto organizado por PwC sobre regulación y supervisión bancaria, “las conversaciones de pasillo se referían a la inusual llamada de atención de Bruselas al Gobierno español, que, según alguno de los asistentes, modificará la posición del Ejecutivo, permitiendo la operación, mientras que un consejero de una entidad financiera mantenía que el ‘futuro que viene, especialmente por las elevadas inversiones en tecnología, se orienta a la búsqueda de entidades con suficiente potencia para llevarlas a cabo”.

Y apunta que “queda por ver si las presiones de Bruselas, que no han sido tan explícitas con Italia –que ha puesto unas condiciones muy duras para que UniCredit pueda hacerse con BPM-, ni con Alemania –que ha dejado claro que no quiere que el mismo UniCredit se haga con la mayoría del capital de Commerzbank para así proceder a fusionar esta entidad con su filial HypoVereinsbank-, ni con Portugal –que ha dejado claro que no quiere que CaixaBank adquiera la mayoría de Novo Banco-, son suficientes para contrarrestar las que provienen de Cataluña en contra de la operación”. “En esa comunidad los agentes sociales, partidos políticos e incluso el propio presidente de la Generalitat, se han mostrado claramente contrarios a la operación”.

“En todo caso, no deja de sorprender que se hable de la necesidad de que la UE tenga una estrategia europea de defensa, que se abogue por una mayor integración política y económica y que, al mismo tiempo, en varios países miembros relevantes lo que preocupe sea mantener el statu quo y defender hipotéticos intereses nacionales” .

(Expansión. Página 13)