

RESUMEN DE PRENSA DEL 20 DE ENERO DE 2025

MERCADO HIPOTECARIO

CEIBA LANZA UN VEHÍCULO DE COINVERSIÓN INMOBILIARIA EN ALIANZA CON LA GESTORA AVANZA

La gestora Ceiba lanza un nuevo vehículo de financiación alternativa enfocado al sector inmobiliario. Lo hace a través de la integración en el grupo de la compañía catalana Avanza. Bautizado como Avanza-Ceiba, el fondo está especializado en la co conversión en préstamos privados con garantía hipotecaria, y permitirá a los inversores seleccionar la operación y la cantidad a invertir. Según apunta la compañía, el vehículo ofrecerá una rentabilidad igual o superior al 10% anual, con el objetivo a tres años de gestionar un volumen de inversión de 180 millones de euros. “El inversor recibe con carácter previo toda la información de la operación (expediente y tasación) y conoce desde el inicio la rentabilidad y duración esperada”, explican desde la compañía.

El vehículo Avanza-Ceiba concede el préstamo hipotecario con el mandato de inversión basado en que la garantía sea un inmueble acabado (no en construcción), en ubicación líquida y con un LTV (Loan-to-Value) máximo del 45% sobre el valor de tasación.

La herramienta web del portal del inversor Avanza-Ceiba permite acceder a toda la información actualizada y *reporting* de las operaciones en las que participa el inversor las 24 horas del día los 365 días del año. Por tanto, “el vehículo se caracteriza por otorgar al inversor alta rentabilidad, control y flexibilidad en sus inversiones combinado con un bajo riesgo por la garantía hipotecaria”, apuntan.

(El Economista. Página 16. 4 medias columnas)

MERCADO INMOBILIARIO

MONCLOA TENDRÁ QUE LLEVAR AL CONGRESO SU PLAN FISCAL DE VIVIENDA SIN APOYOS

El Gobierno tendrá que volver al Congreso con un puñado de iniciativas capitales bajo el brazo, pero sin los apoyos amarrados. Al menos cinco medidas -en su mayoría fiscales- del paquete de vivienda anunciado el lunes por el presidente, Pedro Sánchez, tendrán que someterse a votación, y algunas de ellas deberán contar con un respaldo presupuestario que sigue sin estar garantizado. Se trata del sistema de garantías públicas a pequeños propietarios, la regulación fiscal para que las viviendas turísticas tributen como el resto de las actividades económicas, la retirada de las ventajas fiscales a las socimis que no gestionen arrendamientos asequibles, el alza al 100% del gravamen a la compra de los no residentes, y la exención de la totalidad del pago del IRPF para alquileres a precios reducidos. Normas que, en conjunto, tienen un difícil encaje en el bloque de investidura sobre el que se sustenta la actividad legislativa del Ejecutivo. Llegado el caso, Moncloa se verá obligada a tejer una red de acuerdos cruzados, como ya ocurriera con su reforma fiscal.

De hecho, varias de las medidas del plan ya han despertado recelos, incluso, dentro de propio Gobierno. Sumar anticipó el pasado lunes su desacuerdo con la exención del pago del impuesto sobre la renta a los propietarios de vivienda que las pongan en alquiler según el índice de referencia.

“Si estamos diciendo que hay un problema de precios en el mercado del alquiler, ¿quién va a decir que no?”, dijo el pasado martes tras el Consejo de Ministros la ministra de Vivienda, Isabel Rodríguez, que insistió en que “si alguien quiere boicotear o poner palos en las ruedas tendrá que responder ante la ciudadanía”. Pese a ello, la crítica se extiende por el resto de las formaciones situadas a la izquierda del PSOE. ERC y Bildu también afearon la bonificación. Ante la falta de apoyos, el Gobierno estaría obligado a mirar a su derecha. Sin embargo, el PP no apoyará ninguno de los puntos del paquete anunciado por Sánchez, lo que –por el momento– condena la medida al fracaso. Los de Núñez Feijóo presentaron el domingo 12 su propio programa de vivienda, que también tratarán de impulsar en la Cámara Baja. Ambos coinciden en el diagnóstico, pero presentan recetas muy diferentes.

Pese a que buena parte del sector quiso ver en las medidas propuestas por el PP la puerta abierta a un gran pacto de Estado sobre Vivienda entre Gobierno y oposición, en el principal partido de la oposición descartan explorar esta vía. El PP defenderá su propia política plagada de medidas que buscan rebajar impuestos, como aquellos que gravan la producción de vivienda (para promotores) o Trasmisiones Patrimoniales al 4% para menores de 40 años.

(El Economista. Páginas 29)

ÁLVARO GONZÁLEZ, DELEGADO DEL ÁREA DE POLÍTICAS DE VIVIENDA EN MADRID CAPITAL:
“LA MEJOR MEDIDA DE VIVIENDA QUE PUEDE TOMAR SÁNCHEZ ES ELIMINAR SU LEY”

Entrevista a Álvaro González, delegado del Área de Políticas de Vivienda en Madrid capital y presidente de Empresa Municipal de Vivienda y Suelo (EMVS), quien dice desconfiar de las medidas anunciadas la pasada semana por el presidente del Gobierno en materia de vivienda. Opina que son “un bloque de anuncios sin ningún fondo. La gran medida que debería tomar Sánchez es la eliminación de esa Ley de Vivienda, que lo único que hace es contraer la oferta de alquiler y elevar los precios”.

Expone que la hoja de ruta del Ayuntamiento en la creación de vivienda se mantiene inalterable. “Venimos trabajando desde hace cinco años en tener un parque de vivienda público como Madrid se merece. De calidad. Lo que se van a encontrar los madrileños es un parque en el que, si hace cinco años había 6.200 viviendas, a final de año prácticamente será de 10.000. Vamos a seguir trabajando hasta el final de legislatura en llegar a las 15.000 viviendas en algunos de los procesos: construcción o licitación”. “En estos cinco años ya hemos invertido 860 millones de euros en construir vivienda pública y de calidad”, asegura.

Comenta que “hay un ‘modelo Madrid’ de vivienda. No solo por esa promoción de vivienda pública de calidad. Ahora mismo ya tenemos 9.200 en la EMVS Madrid puestas a disposición de todos los madrileños. Y sobre todo: no nos podíamos permitir el lujo de tener el suelo parado. Hoy, la EMVS tiene todo el suelo ‘en carga’, como se dice técnicamente. La empresa municipal

es la primera promotora pública de España. Pero también necesitábamos la ayuda de la colaboración público-privada. Por eso ideamos un plan pionero en la ciudad, el Plan Suma. Nada menos que en 1.600 viviendas han sido licitadas recientemente en Berrocales y Ahijones. Estamos muy satisfechos de la acogida por parte del sector. Esto se traduce en que va a haber más vivienda pública y más rápidamente en la ciudad. El plan tendrá una segunda fase, dentro de pocos meses, de otras 600 viviendas más, llegando a 2.200. En ese 'modelo Madrid' damos cobertura a personas que cobren hasta 5,5 veces el IPREM, llegando así a las clases medias" "Los jóvenes son también una de nuestras prioridades: el 50% de las viviendas que hagamos en esta legislatura van a ser para ellos y familias jóvenes. Por otro lado, cuando nosotros llegamos, no se recuperaban las viviendas vacías. Tenemos un programa que se llama Reviva, donde ya hemos recuperado casi 200 viviendas".

(La Razón. Suplemento Madrid. Páginas 4 y 5)

MADRID SORTEA 266 PISOS DE ALQUILER JOVEN ASEQUIBLE

El Ayuntamiento de Madrid a través de la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo (EMVS) sorteará hoy 266 viviendas en régimen de alquiler asequible para menores de 35 años. Madrid ha sorteado en este mandato 1.090 viviendas de alquiler asequible, de las que el 72% son de obra nueva. Lo de hoy será el primer sorteo de vivienda del año y el sexto de este mandato. De esta forma, se alcanzarán los 1.356 pisos sorteados.

(El Mundo. Suplemento Gran Madrid. Página 5. 4 medas columnas)

LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA EN BARCELONA CAE UN 62% DESDE EL 'BOOM' INMOBILIARIO

La construcción de vivienda libre en el área metropolitana de Barcelona se ha desplomado más de un 60% en los últimos veinte años. Esa es una de las conclusiones del informe *La metrópolis de Barcelona. Invertir, trabajar y vivir* elaborado por el Gabinete de Estudios de la Cámara de Comercio de Barcelona. La atonía del sector inmobiliario contrasta, sin embargo, con la vitalidad económica de la zona de influencia de la capital catalana que se atestigua en los índices de captación de inversiones en salud y tecnología y la salud de las exportaciones.

La asignatura pendiente en Barcelona y su área metropolitana es la vivienda. El número de viviendas terminadas en 2023 creció ligeramente hasta 5.274, que suponen casi el 40% de todas las viviendas construidas en Cataluña. Pero la cifra queda a años luz de los 13.768 inmuebles entregados en 2004, en pleno boom. También han caído en picado las viviendas de protección oficial terminadas en el área metropolitana de Barcelona, de 3.031 en 2024 hasta 1.400 en 2023. "Estamos comparando los datos del boom, antes del pico de la crisis financiera, con la situación actual. Otra comparativa sería poner en relación la oferta de viviendas con la cantidad de hogares que se crean", plantea Carme Poveda, directora de análisis económico de la Cambra. La economista llama a poner las medidas para impulsar tanto la vivienda protegida como para agilizar los trámites urbanísticos que posibiliten el regreso de las grúas.

(El Economista. Páginas 28. 4 columnas)

BARCELONA SOS POR LA VIVIENDA EN EL EIXAMPLE

Las asociaciones de los barrios de la Dreta y de la Esquerra cuentan que, en los últimos diez años, 160 edificios pasaron al mercado de lujo, el alquiler de temporada o los usos turísticos. Algunas de estas fincas acogían oficinas, otras ya tenían licencias para alojamientos por días... y los inquilinos de muchas recibieron un burofax que les dijo que sus contratos de alquiler no serían renovados.

“Poco a poco, muchos vecinos son sustituidos por una población flotante extranjera con un alto poder adquisitivo que viene y va, –dicen los representantes vecinales–. Ello afecta al comercio, las escuelas, la cohesión social...”. Aquí, la retirada de las *golden visa* por parte del Gobierno central se antoja insuficiente.

(La Vanguardia. Página 25)

LA CULTURA ESPAÑOLA SE VUELCA EN LA LUCHA POR UNA VIVIENDA DIGNA

Hoy, la vivienda es una de las principales preocupaciones de España. Costes y accesos imposibles quitan sueño y sueños a millones de ciudadanos. Entre 2015 y 2023 la compra de vivienda se encareció un 47% y el alquiler un 58%, mucho más de lo que crecieron los ingresos de los hogares, y augura un 2025 donde la brecha aumente. Pero, además de los números, cine, teatro, música o literatura contribuyen a investigar otras caras del asunto. Y a comprender que su magnitud trasciende las cuatro paredes: los ladrillos sirven también para construir esperanzas, serenidad, futuro. “Para algunos, la casa es tan solo un bien mercantil. Otros muchos lo vemos como el derecho fundamental que garantiza el artículo 47 de la Constitución”, ataca Irene Yagüe, coguionista y directora de *La grieta*, un documental de 2017 que denunciaba la venta de vivienda social a fondos de inversión por parte de la Comunidad de Madrid. “Y ese choque ideológico entre la visión económica y la relacionada con la emancipación y la dignidad humana define el problema. En nuestro entorno el tema de la vivienda siempre está encima de la mesa. Afecta a dos o tres generaciones por lo menos”, continúa Navarro, de 41 años.

Lo confirman las cifras del Banco de España: en 2008, los hogares con un cabeza de familia menor de 35 años afincados en un inmueble de su propiedad superaban el 64%; en 2020, habían bajado al 36%. Y lo grita a ritmo de punk Biznaga en su último álbum, *¡Ahora!*: “Si el plan urbanístico actual es privatizar y especular. Si no hay vivienda social, y la tierra cuesta más y más y más”. Denuncias que bien podrían haber sonado en las recientes manifestaciones por toda España.

Emanuele Coccia también lleva mucho tiempo dándole vueltas al asunto. A su experiencia profesional como pensador fue sumando la personal de hasta 30 mudanzas. Hace tres años juntó ambas en un ensayo, que se acaba de editar en castellano: *Filosofía de la casa* (Siruela). “Supone algo universal, que todos, indiferentemente de clase, género, edad o cultura, debemos afrontar. Es un artefacto imprescindible: representa el intento de transformar la felicidad que perseguimos en un objeto material, una realidad que exista ante nuestros ojos”, reflexiona. El dibujante Paco Roca retrató *La casa* familiar para hablar, en el fondo, de su

padre. De “la vida, la muerte o el amor” que los muros observan a lo largo de los años. Y de la importancia que pueden llegar a tener para cualquiera que haya vivido, o incluso se haya criado, bajo su cobijo. La protagonista de *Casa en llamas*, de Dani de la Orden, también ve el hogar como atajo hacia el pasado. Por eso reúne a sus seres queridos para un fin de semana de despedida en su idílica residencia de verano, el último lugar donde quizás fueron felices. “Representa la familia, lo único que tiene, ha construido y está perdiendo”, apunta el cineasta. El filme también sirve al público para constatar que algo relativamente posible hace unas décadas se ha vuelto utopía. “Si ya la primera residencia está casi fuera de la realidad, tener una segunda es ciencia ficción. En la generación de mis padres era más popular. De aquí a 50 años no sé si saldrá en tantas películas”, afirma De la Orden.

(El País. Páginas 40 y 41)

ESPAÑA PIERDE 200.000 METROS CUADRADOS DE OFICINAS POR CAMBIOS DE USO EN 2024

El mercado de oficinas está en plena evolución para adaptarse a las nuevas demandas de los clientes y a los cambios sociales. La tendencia en auge de transformar inmuebles a otros usos para lograr una mayor rentabilidad es un claro ejemplo de ello y ha provocado que, solo en 2024, se hayan destruido casi 200.000 metros cuadrados de inventario de oficinas en España. En concreto, por primera vez en 2024 España ha perdido 198.000 metros cuadrados de stock de oficinas. Se trata de inmuebles que se han comprado para transformar a otros usos como viviendas y hoteles, principalmente, según el informe *The Office Property Telescope*, elaborado por EY.

El racional de estos cambios responde al objetivo de dotar de una mayor eficiencia y rentabilidad a los edificios que, bien por ubicación o por sus características, ofrece más potencial destinado a otros usos. También permite una reordenación del mercado de oficinas y un aumento de las rentas a largo plazo.

Se espera que esta tendencia se mantenga en los próximos años dado que existe un pipeline de edificios en venta en España, valorados en unos 5.700 millones de euros, de los que un 61% llevan en el mercado dos años sin que se hayan transaccionado.

(Expansión. Página 7. Artículo editorial en La Llave página 2)

EL SECTOR INMOBILIARIO ATRAERÁ MÁS DE 14.000 MILLONES DE EUROS DE INVERSIÓN A LO LARGO DEL AÑO

El sector inmobiliario espera captar más de 14.000 millones de euros de inversión este año en el que España “se posiciona como un referente europeo”, según las previsiones de expertas del sector que participaron en un evento organizado por WIREs. “Estamos entrando en una nueva fase de madurez en el mercado. La época de dinero abundante y barato ha quedado atrás, pero el potencial de España como destino prioritario para el capital internacional es indiscutible”, destacó Anna Gener, CEO de Savills Barcelona.

Según las expertas, “el atractivo de los mercados de oficinas y logística industrial, impulsado por la evolución positiva de los tipos de interés y la fortaleza económica del país, refuerza el interés del capital internacional”. “España tiene un potencial inmenso para continuar atrayendo capital foráneo. Es un destino prioritario para los inversores en Europa”, explica Gener.

Las expertas vaticinan que “2025 será un año clave para consolidar el crecimiento del sector. La profesionalización, la sostenibilidad y la transformación de los usos inmobiliarios se presentan como los ejes estratégicos para afrontar los retos y capitalizar las oportunidades”.

(El Economista. Página 16. Meda página)

FINANZAS

LA GRAN BANCA PULVERIZA RÉCORDS Y APUNTA A UN BENEFICIO DE 30.700 MILLONES EN 2024

La banca volverá a pulverizar sus mejores registros en 2024, a pesar de que el Banco Central Europeo (BCE) rebajó los tipos de interés durante el ejercicio desde el 4,5% al 3,25%. El beneficio conjunto de las entidades cotizadas (Santander, BBVA, CaixaBank, Sabadell, Bankinter y Unicaja) creció un 16,33% y sumó 30.658 millones de euros, de acuerdo con las proyecciones del consenso de analistas de *Bloomberg*. Los grandes vectores tractores son el fuerte auge de los ingresos gracias al despertar del crédito, que compensa el estrechamiento del margen por el descenso del euríbor; el empuje de la recaudación por comisiones con la venta cruzada de productos y el blindaje desplegado por las entidades sobre el margen de intermediación frente a las caídas de tipos con inversiones en renta fija.

Las cuentas agregadas se ven mermadas en 1.497,10 millones por el gravamen extraordinario del Gobierno, impacto que crece un 35% interanual; pero las entidades han sido capaces de incrementar casi un 10% la partida de ingresos -su margen bruto suma 122.560 millones- aún cuando el margen de intereses avanzará un 7% en ese cálculo conjunto y de acuerdo con las estimaciones de analistas. En positivo, se ahorran los recargos del Fondo de Garantía de Depósitos y del fondo único de resolución europeo (FUR) porque ya cubrieron la dotación en 2023.

La previsión es que la gran banca aumente su rentabilidad a horquillas entre el 9,2% en Unicaja y el 18% de BBVA y mejore el ratio de eficiencia por una evolución de los costes inferior a los ingresos, aunque el parqué augura también un ligero empeoramiento en las comparativas intertrimestrales por los tipos.

(El Economista. Primera página. Página 13. Media página)

¿CONSEGUIRÁN LOS BANCOS MANTENER ESTE AÑO EL NIVEL DE RENTABILIDAD DE 2024?

En apenas tres semanas los grandes bancos cotizados habrán dado a conocer los resultados que han obtenido en el ejercicio que acaba de terminar. Serán muy buenos y en general

alcanzarán cifras que hasta ahora no habían logrado obtener, se comenta en este análisis, en el que se apunta que el ejercicio 2024 está vencido y resuelto sin problemas. Son las cuentas de 2025 las que preocupan como consecuencia de la bajada de los tipos de interés y los menores ingresos financieros que esperan conseguir. El reto es hacer que la rentabilidad, que hasta septiembre se situó en 15,8%, se mantenga o descienda muy ligeramente. De cara al ejercicio actual, la bajada de los tipos de interés llevada a cabo en el segundo semestre de 2024 y que va a continuar durante todo 2025 va a tener repercusiones distintas según sea la composición, sobre todo, de los créditos hipotecarios que han dado en los años anteriores.

Sabadell y CaixaBank están relativamente blindados porque la mayoría de las hipotecas más recientes son a tipo fijo, lo que significa que no existe el riesgo de interés para una parte muy relevante de su cartera hipotecaria. CaixaBank tiene un riesgo añadido: una parte importante de sus hipotecas (las que en su día dieron Caja Madrid y Bankia) se revisan semestralmente y no una vez al año como es habitual en el resto de los préstamos a tipo variable. La caída de ingresos se produce con mayor prontitud. Las demás entidades irán ajustando sus ingresos de manera más pausada, pero más pronunciada en el tiempo. Santander y BBVA, los dos bancos con mayor presencia internacional, no parecen tener problemas graves desde el punto de vista de su actividad en los países en los que están presentes.

La cuestión está en saber si finalmente la actividad crediticia en España se va a relanzar con la suficiente pujanza como para compensar la caída de los ingresos por los menores tipos de interés. El crédito al consumo está creciendo a tasas importantes, lo que tiene como elemento positivo que los ingresos son más elevados, pero negativo que la morosidad también aumenta. No es un epígrafe relevante de la inversión crediticia de los bancos, en todo caso. Los últimos datos sobre evolución de los préstamos hipotecarios parecen indicar que el sector se está moviendo. Los créditos a empresas siguen mostrando una tendencia a reducirse como ha pasado en todos estos años.

(Expansión. Página 12)

SANTANDER: “REINO UNIDO ES CLAVE Y ESO NO HA CAMBIADO”

“Reino Unido es un mercado clave para Santander y esto no ha cambiado”. El banco defendió ayer su fuerte interés por Reino Unido en paralelo con la publicación de informaciones por las que la entidad presidida por Ana Botín se está replanteando su continuidad en el país.

El fin de semana, *Financial Times* explicó que la cotizada española está explorando diferentes opciones con relación al mercado británico. Una de ellas, según la misma fuente, pasaría por su salida del negocio en la banca minorista y comercial—no así en banca corporativa y de inversión—, si bien no se ha tomado ninguna decisión y, en todo caso, no se ha encontrado todavía a un posible comprador. Es una práctica habitual de Santander la revisión anual de sus negocios, dentro de su estrategia de mejorar la eficiencia y la rentabilidad. Reino Unido, en este sentido, no es una excepción.

(Expansión. Página 14. 3 columnas)

EL BCE PUEDE RECORTAR LOS TIPOS, PERO HAY QUE SER CAUTOS, DICE SCHNABEL

Es probable que el Banco Central Europeo (BCE) tenga espacio para seguir reduciendo los costes de endeudamiento a medida que la inflación converge hacia 2%, pero debe proceder con cuidado, ha comentado este fin de semana Isabel Schnabel economista y miembro del Comité Ejecutivo del BCE.

“Actualmente, no vemos riesgos importantes que nos impidan alcanzar nuestro objetivo del 2%”, dijo en una entrevista que recoge *Bloomberg*. “En este caso, probablemente podremos bajar aún más los tipos de interés”, señala. No obstante, también advirtió que “después de los fuertes recortes de tasas en los últimos meses, nos estamos acercando cada vez más a un punto en el que tenemos que examinar más de cerca en qué medida todavía podemos reducir las tasas”.

(Expansión. Página 11. 1 columna)