

## **RESUMEN DE PRENSA DEL 20 DE FEBRERO DE 2025**

### **MERCADO HIPOTECARIO**

#### **EL AUJE DEL LADRILLO IMPULSA LAS HIPOTECAS AL SEGUNDO MEJOR AÑO DESDE LA CRISIS FINANCIERA**

El mercado hipotecario español ha retomado el pulso después de un periodo de contracción y dudas. El número de hipotecas constituidas sobre viviendas en 2024 aumentó un 11,2% respecto al año anterior, alcanzando las 423.761 operaciones, según los datos publicados ayer por el Instituto Nacional de Estadística (INE). Eso convierte al ejercicio pasado en el segundo mejor desde la crisis financiera de principios de siglo, solo superado por el extraordinario 2022. Entonces, la demanda embalsada por la pandemia impulsó el mercado inmobiliario, que ahora vive un nuevo repunte animado por la bajada de los tipos de interés y la consecuente reducción del coste de financiación. Ambos factores han llevado a muchas familias a adquirir un préstamo para comprar una casa. El importe medio de estos créditos también creció un 2,7%, situándose en los 145.673 euros. Del total de operaciones, seis de cada diez hipotecas se firmaron a tipo fijo y el resto a variable.

El contraste con 2023 es significativo. Entonces, el endurecimiento de las condiciones de financiación, en un contexto de elevadas tasas de interés y menor poder adquisitivo de los hogares por la inflación, provocó una contracción del mercado inmobiliario. La concesión de hipotecas se desplomó casi un 18%, y la compraventa de viviendas cayó un 10%. En cambio, 2024 ha estado marcado por una progresiva recuperación, especialmente acentuada en el segundo semestre, cuando los tipos de interés se moderaron por el giro monetario del Banco Central Europeo. Hasta ese momento, la actividad hipotecaria seguía mostrando signos de estancamiento. La tendencia cambió con la llegada del verano. Las expectativas de menores costes financieros favorecieron un incremento progresivo de la demanda hipotecaria. A partir de julio, el volumen de préstamos repuntó con fuerza, alcanzando en cinco de seis meses tasas de doble dígito –el más alto se registró en octubre, con un repunte interanual del 60%.

José García Montalvo, catedrático de Economía de la Universitat Pompeu Fabra, destaca que este crecimiento no solo se debe a la caída del euríbor, sino también a un efecto de anticipación por parte de los hogares. “Muchos potenciales compradores que planeaban adquirir vivienda en uno o dos años han adelantado su decisión al ver que los precios se aceleraban. Si en el primer semestre del año los precios de la vivienda subían en torno al 4%, en la segunda mitad del año este crecimiento se disparó hasta el 8% o incluso el 10%, generando una sensación de urgencia en quienes temían quedarse fuera del mercado si esperaban demasiado”, explica.

El crecimiento, en cualquier caso, no ha sido homogéneo. Así lo destaca Sergio Nasarre, catedrático de Derecho Civil y fundador de la cátedra Unesco de Vivienda, quien apunta a la que “la mejora en el acceso a la financiación ha beneficiado especialmente a quienes residen en zonas menos tensionadas, donde las viviendas son más asequibles y las familias pueden acceder a la propiedad con mayor facilidad”. “En cambio, en áreas de fuerte inversión

extranjera o con alta demanda turística, el mercado sigue estando dominado por quienes compran sin recurrir a hipotecas”, insiste.

En efecto, las diferencias territoriales son notables. Mientras que en comunidades con menor presión demográfica como La Rioja, Aragón, Asturias, Galicia, Navarra y Castilla y León la firma de hipotecas creció por encima de la media nacional, en regiones donde la demanda es mayor y existen problemas de accesibilidad, el incremento ha sido mucho más moderado. Es el caso de Madrid y el País Vasco, donde la concesión de hipotecas repuntó poco más del 10%. Las zonas turísticas, viven su propio calvario; en Baleares el incremento fue del 9%; en Andalucía, del 7%, y en Canarias, del 4%. Son áreas de fuerte inversión extranjera o con alta demanda turística donde hay muchas compras sin financiación. Además, en caso de que un comprador internacional requiera un préstamo, suele hacerlo a través de entidades de su país de origen, lo que reduce el volumen de concesión de hipotecas en esas zonas, explica Montalvo.

El incremento del importe concedido también tiene una justificación: el encarecimiento del precio medio de la vivienda. Los últimos datos publicados por los registradores de la propiedad certifican un importe medio de las casas de 2.086 euros por metro cuadrado. Eso convierte al año pasado en el más caro de la historia, al superar los precios medios de 2006 y 2007, los años más álgidos de la burbuja de principios de siglo, sin tener en cuenta el efecto de la inflación acumulada desde entonces. A su vez, este encarecimiento podría estar condicionando el auge de los compradores con más poder adquisitivo. Ese es el apunte que hace María Matos, directora de estudios de Fotocasa. “Este perfil, que busca en la vivienda un valor refugio frente a la incertidumbre económica, está ganando peso en el mercado. Este escenario refleja un posible repunte de la demanda en el corto plazo, impulsado por mejores perspectivas en el mercado hipotecario”, explica. De cara a 2025, los analistas esperan que la tendencia positiva se mantenga al menos en el primer trimestre del año.

En plena ofensiva de las entidades financieras para blindar sus carteras hipotecarias de préstamos a tipo fijo (que garantizan mes a mes ingresos estables para el sector sin interferencias por las variaciones del euríbor), 2024 ha certificado un fuerte aumento de la contratación en esta modalidad, que se ha situado en el nivel más alto desde marzo de 2023. Al cierre del año, las hipotecas fijas concentraban el 63,4% de las firmas, mientras que el 36,6% restante correspondió a préstamos a tipo mixto y variable. Estos últimos tienen un peso testimonial en las preferencias de los compradores. “Las hipotecas fijas siguen ganando terreno a las mixtas, tendencia que seguramente sigamos observando en 2025”, explica Juan Villén, responsables de hipotecas de Idealista, en declaraciones que recoge *Expansión*.

De la información del INE y de los comentarios de distintos expertos informan también los diarios *El País*, *Expansión*, *El Economista*, *La Vanguardia* y *La Razón*.

(Cinco Días. Primera página. Página 21)

#### LA CAÍDA DEL PRECIO DE LOS PRÉSTAMOS COMPENSA EL ALZA DEL COSTE DE LAS CASAS

El precio medio de las hipotecas para compra de vivienda se situó en el 3,25% al cierre de 2024. El coste se sitúa por debajo del 3,33% de un año antes, aunque supera el mínimo del año

pasado del 3,12% firmado en octubre. Pero más allá de las cifras oficiales del INE, los brókeres hipotecarios señalan que los precios reales son más bajos en las negociaciones cara a cara con los clientes, hasta el punto de que las ofertas más competitivas llegan a compensar el alza del precio de la vivienda. “Quien firmó en diciembre de 2024 una hipoteca fija de 152.377 euros (importe medio registrado por el INE) al tipo de interés que registramos en iAhorro ese mismo mes, estará pagando una cuota mensual de unos 590 euros. Y si calculamos lo que paga quien firmó en diciembre de 2023 una hipoteca media de 140.451 a tipo fijo con los precios que aplicábamos entonces, pagaría 594 euros mensuales. De este modo vemos que el efecto de subida del precio de las casas se ha neutralizado”, señalan desde la firma. En lo que va de año, los bancos más agresivos en precio han seguido ajustando a la baja los precios de sus préstamos, en un proceso muy significativo a tipo fijo.

(Expansión. Página 18. 3 medias columnas)

### MERCADO INMOBILIARIO

#### LOS EXPERTOS AVISAN DE QUE FALTAN 1,8 MILLONES DE VIVIENDAS ASEQUIBLES

España necesitaría 814.000 viviendas asequibles y sociales para paliar la actual crisis de vivienda, y sumar otro millón para atenuar la situación en los próximos 10 años. En total supondría incorporar al parque de casas que se quedan fuera de los precios de mercado hasta 1.822.000 inmuebles en una década, y para ello se requeriría un esfuerzo inversor de alrededor de 250.000 millones de euros, casi tanto como lo que recauda la Agencia Tributaria en un año. Son los cálculos de Grupo Viso, un laboratorio de ideas impulsado por empresas vinculadas a la economía social, a partir de una metodología novedosa con la que han analizado las necesidades de vivienda de España.

El estudio, que se presenta hoy al Ministerio de Vivienda, usa datos públicos y proyecciones de creación de hogares para los próximos años. Y divide el análisis entre el presente y el futuro. Respecto a la situación actual, cruza los datos de los más de 2,9 millones de casas de alquiler que hay en España con los ingresos de los hogares. A partir de ello, y con el análisis de las tasas de esfuerzo (la proporción del presupuesto de una familia que hay que dedicar a pagar la renta), concluye que actualmente harían falta ya 814.000 viviendas asequibles o sociales. Información también en *El País*.

(Cinco Días. Página 21. 1 columna)

#### 7 DE CADA 10 PISOS DE ALQUILER TIENEN UN PRECIO “INACCESIBLE”

El mercado de vivienda español apenas ofrece arrendamientos que no acaparen más del 30% de los ingresos medios del hogar, lo recomendado para no sobreendeudarse. En concreto, el 68% de la oferta actual de pisos de dos habitaciones en alquiler tiene un precio que supera el esfuerzo máximo recomendado, según datos de Idealista. Esto implica que apenas tres de cada 10 alquileres del mercado tienen una renta mensual que se adapta a los salarios medios.

La menguante oferta y la creciente demanda han empujado los precios del alquiler a máximos, convirtiendo el pago de la renta en un sobreesfuerzo que se 'come' gran parte del presupuesto de los hogares. Un hogar debería pagar de media 764 euros mensuales de alquiler para destinar como máximo el 30% de sus ingresos, mientras que el precio mediano de un piso de dos habitaciones se situaba a finales de 2024 en 981 euros mensuales.

Barcelona se sitúa como la ciudad más inaccesible para alquilar. En la ciudad condal, el alquiler de mercado es 760 euros más caro que el razonable. A continuación, se encuentran las diferencias de Palma (588 euros más caros), Madrid (502 euros), Valencia (417 euros), Málaga (406 euros), Alicante (284 euros), Segovia (246 euros) y San Sebastián (232 euros). En el lado contrario, en Ciudad Real el alquiler de mercado es 381 euros más barato que el razonable, seguida de Melilla (296 euros más económico) y Teruel (289 euros).

Los hogares en Barcelona deben destinar el 49% de sus ingresos al pago del alquiler. Por encima del 30% se sitúan también Palma, Málaga, Madrid, Valencia, Alicante, Segovia, San Sebastián, Las Palmas de Gran Canaria, Santa Cruz de Tenerife, Bilbao y Gerona.

(La Razón. Página 25. 2 columnas)

#### EL PP LOGRA IMPULSAR EN EL CONGRESO LOS DESAHUCIOS EXPRES EN 48 HORAS

El Partido Popular (PP) logró ayer sacar adelante en el Congreso una iniciativa que exige al Gobierno habilitar desahucios de personas que hayan ocupado una vivienda ilegalmente en un plazo máximo de 48 horas. El texto fue aprobado con los votos a favor del PP, Vox, UPN, PNV, CC y Junts. La moción incluye instar a Moncloa a poner suelo de titularidad pública en el mercado para construir vivienda a precios asequibles. Este último punto fue validado con los votos de Vox, PNV y UPN y la abstención de Coalición Canaria. En contra, PSOE, Sumar y el resto del bloque de investidura. En otro punto solicita que se adopten medidas específicas para facilitar el acceso a la vivienda, como la ampliación de avales hasta los 40 años y medidas de carácter fiscal que faciliten el ahorro y las posibilidades de emancipación de los jóvenes. El texto insta también al Ejecutivo a agilizar los mecanismos de la Administración Pública para que los informes sectoriales se emitan en el plazo establecido y acelerar los procesos de transformación del suelo finalista con el fin de construir vivienda, reduciendo los plazos. Este apartado contó con el apoyo de los socialistas, y la abstención de Sumar. También se aprobó un apartado para dotar de seguridad jurídica al planeamiento urbanístico, limitando la nulidad por defectos formales de los planes generales urbanísticos. El único punto rechazado, de los seis de la moción, fue el que instaba al Gobierno a reducir el IVA al 4% a los menores de 40 años y medidas de carácter fiscal que faciliten el ahorro y la emancipación.

En la sesión de ayer también se votaron sin éxito las recetas para la vivienda de Vox. El Congreso rechazó una moción de Vox que pedía derogar la Ley de Vivienda y garantizar la prioridad nacional en el acceso a bonificaciones fiscales. Tampoco prosperó la iniciativa de Podemos que exigía prohibir la compra de vivienda para fines distintos a fijar la residencia habitual.

(El Economista. Página 27. Media página)

## FINANZAS

### BBVA RECIBE EN MÉXICO LA ÚLTIMA AUTORIZACIÓN PARA PROSEGUIR CON LA OPA SOBRE SABADELL

BBVA ha recibido la autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) de México para adquirir el control indirecto en la filial bancaria de Banco Sabadell en el país, con lo que la entidad que pretende hacerse con toda la firma catalana cuenta ya con todas las autorizaciones previas que había solicitado a los reguladores mexicanos. Esta autorización se suma a la obtenida en México en diciembre de 2024 por parte de la Comisión Federal de Competencia Económica (Cofece), que concluyó que la operación no genera riesgos para la competencia en el sector bancario del país. Aunque BBVA tiene una presencia muy importante en el país azteca, la presencia de Banco Sabadell es reducida.

Asimismo, BBVA ha obtenido otras tres claves desde Europa: la autorización de la Prudential Regulation Authority (PRA) del Reino Unido y la no oposición del BCE, con fecha 3 y 5 de septiembre de 2024, respectivamente. Por su parte, el 26 de noviembre de 2024, la Dirección General de Competencia de la Comisión Europea finalizó la revisión de la operación bajo el Reglamento Europeo de Subvenciones Extranjeras sin plantear objeciones, explicó BBVA en un comunicado.

Sin embargo, la autorización más importante de todas, la de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC) española sigue a la espera de resolución, después de que la entidad presidida por Cani Fernández decidiera elevar a segunda fase (es decir, a un análisis más estricto) la operación planteada por su impacto en el sistema financiero español y, muy particularmente, en territorios donde se produciría una elevada concentración de salir adelante la integración como Cataluña o Comunidad Valenciana.

Información también en *El Economista* y *Expansión*.

(Cinco Días. Página 8. 3 columnas)

### LA CNMC ALLANA LA FUSIÓN A BBVA

Avanza la gran y controvertida operación bancaria del momento en España por valor de más de 13.000 millones de euros. La dirección competente de la Comisión Nacional de Mercados y de la Competencia (CNMC) condiciona la fusión a que BBVA extienda sus compromisos con las pymes durante tres años y allana así la Oferta Pública de Adquisición de Acciones (OPA) sobre Sabadell. En este amplio artículo se informa que fuentes conocedoras del documento remitido por la Dirección General de Competencia de la CNMC a ambos bancos señalan que el gran condicionante que avanza este organismo es que BBVA no debe dejar en 18 meses las limitaciones que ofreció con el negocio de pymes, sino extenderlas a tres años. Se trata de un llamado "remedio" exigido por los técnicos de la CNMC para aceptar la fusión, pero puede ser asequible para el presidente del banco, Carlos Torres. El informe no es definitivo, pero sí es un paso adelante para BBVA y un revés para el Banco Sabadell.

Su consejero delegado, César González Bueno, ya declaró en una entrevista publicada el pasado domingo que presentará alegaciones a la CNMC y tiene previsto explicarlas este jueves al consejo de administración del banco. El máximo órgano del Sabadell decidirá plantar cara al informe de Competencia e intentar corregirlo para que no sea tan laxo con BBVA.

(El Mundo, Páginas 28 y 29)

#### CAIXABANK ABORDA HOY LA REMODELACIÓN DE SU CONSEJO

CaixaBank encara hoy una reunión clave de su consejo de administración que abordará una remodelación con la que cierra la etapa de la integración de Bankia. Tras la salida de José Ignacio Goirigolzarri se espera la desvinculación de los tres vocales independientes procedentes de Bankia: Joaquín Ayuso, Francisco Javier Campo y Eva Castillo. Se incorporaron al máximo órgano de administración de CaixaBank en 2020 con la fusión, pero ocupaban sillón en Bankia desde 2012. Toca renovar o reelegir también a Fernando María Ulrich, consejero otro externo, y a Teresa Santero, representante del FROB.

Después de la junta, también este año vencen además los mandatos de José Serna, consejero de Critería, y de Koro Usarraga, independiente. El banco debería despejar también quien ocupa la vicepresidencia que dejó Tomas Muniesa a tomar el relevo a Goirigolzarri en la presidencia.

*ABC* también informa que “CaixaBank inicia su nueva etapa tras enterrar Bankia con cambios de calado en el consejo”. Y *Expansión* destaca que dentro de la amplia remodelación del consejo que hoy anunciará CaixaBank, y que supone la salida de facto de todos los consejeros de Bankia, hay una posición que no cambiará. El Gobierno ha propuesto que Teresa Santero siga ocupando cuatro años más el asiento que los pactos de fusión CaixaBank/Bankia reservaron al FROB.

(El Economista. Página 10. 1 columna)

#### SANTANDER ESPAÑA REESTRUCTURA EL NEGOCIO MINORISTA EN SEIS GRANDES DIVISIONES

Aluvión de cambios en Santander España. El banco ha reorganizado la mayor parte de las direcciones que componen la estructura de su filial nacional. Pero ha sido la dirección de Banca Retail la que ha concentrado gran parte de los cambios ordenados por Ignacio Juliá, consejero delegado de Santander España desde final septiembre.

El CEO decidió remodelar la estructura de la entidad con el objetivo de potenciar las dinámicas de trabajo y mejorar los resultados. Los cambios incluyen el renombre de algunas parcelas de negocio, la reubicación de varios directivos, la concesión de más funciones a algunos ejecutivos, o la liberación de algunas tareas. Los cambios afectan a 2.000 empleados, según fuentes del banco.

La gran novedad del nuevo modelo organizativo de Santander España es que las divisiones tendrán un director al que reportarán al menos tres líderes: uno de negocio; un líder tecnológico; y un líder de operaciones. Es decir, un modelo de triunvirato con el que el banco

pretende alinear a todos los directivos en los mismos objetivos y acelerar la integración de los procesos tecnológicos en el negocio del día a día. En total, solo la dirección de Banca Retail tiene 13 líderes de negocio, 13 líderes tecnológicos y 11 líderes de operaciones, además de un nuevo líder para el Centro de Excelencia.

(Expansión. Primera página. Páginas 15 y 16. 5 columnas)

#### INDITEX Y LA BANCA CORTAN LA RACHA ALCISTA DEL IBEX

El Ibex no pudo mantenerse en los 13.100 puntos alcanzados en la jornada del martes y corrigió ayer con fuerza en su peor jornada desde noviembre. El selectivo español se dejó un 1,63%, lastrado por las caídas de Inditex y el sector bancario en una jornada en la que la amenaza de nuevos aranceles de Donald Trump cercenó la racha alcista de la Bolsa europea, que ha llevado al índice español a niveles no vistos en 17 años.

El anuncio de un gravamen del 25% a las importaciones de automóviles, medicamentos y chips por parte de Trump se sumó a los comentarios de la consejera del BCE Isabel Schnabel sobre la posibilidad de una pausa en las bajadas de tipos en la zona euro para terminar de enturbiar la jornada en los mercados europeos y animar a los inversores a recoger beneficios. El Euro Stoxx 50 cedió un 1,36%, caída similar a la del Cac francés y el Dax alemán.

Schnabel sugirió que el BCE está cada vez más cerca de tener que “hacer una pausa o detener” las bajadas de los tipos de interés: “Para mí la dirección del viaje ya no está tan clara. Ahora tenemos que empezar a debatir hasta dónde debemos llegar”, aseguró en una entrevista al *Financial Times*.

En la Bolsa española, las mayores caídas fueron para los pesos pesados: Inditex recortó un 3,4% en una jornada de castigo para las firmas de lujo europeas, mientras Santander y BBVA se dejaron un 2,6% cada una. A estos tres valores se sumó IAG, que cedió un 3%. Los números rojos se impusieron en el Ibex, y solo ocho valores lograron escapar a las caídas.

(Cinco Días. Página 18. 2 columnas)

#### EL IBEX SUBE UN 28,2% CINCO AÑOS DESPUÉS DEL ESTALLIDO DE LA PANDEMIA

Se cumplen cinco años del inicio de las caídas en Bolsa generadas por la pandemia. A medida que la Covid se iba extendiendo y las autoridades comenzaban a plantearse la posibilidad de limitar la libertad de movimiento, los inversores aceleraban la venta de acciones. El 20 de febrero de 2020 (-1,51% ese día) fue la primera de una larga lista de jornadas en las que el temor a la pandemia tiñó de rojo las Bolsas. El Ibex 35 no escapó a esta tendencia, y las caídas se fueron acelerando hasta que, a mediados de marzo, coincidiendo con la declaración del Estado de alarma, el selectivo registró las mayores caídas de su historia. Unos descensos que el 12 de marzo llegaron a superar el 14% y que arrastraron al índice a los 6.107 puntos, mínimos de 2012 coincidiendo con la nacionalización de Bankia y el rescate al sector bancario. En la primera reunión del Banco Central Europeo (BCE) con Christine Lagarde al frente, la falta de contundencia en las medidas para combatir los efectos de la Covid dejó frío a los mercados.

El Ibex fue uno de los índices a los que más les costó retornar a los niveles prepandemia; de hecho, no lo logró hasta noviembre de 2023. Ahora bien, el índice ha conseguido, con el impulso de la banca, hacer olvidar esta debilidad. En el arranque de 2025 ha derribado cotas que no veía desde hace 17 años y, aunque está a un buen trecho de sus récords históricos, ya cotiza más alto que antes de quebrar Lehman Brothers. La buena acogida que está teniendo la campaña de resultados le ha permitido sobreponerse el miedo arancelario y avanzar un 11,5% en apenas dos meses, ganancias en los últimos cinco años alcanzan el 28,22%.

“A pesar del buen sabor de boca que nos deja el Ibex en los dos últimos ejercicios y lo que llevamos de este, hay que decir que, si tomamos como referencia en el estallido de la crisis de la pandemia, el índice español no es ni mucho menos el que mejor lo ha hecho”, señala Antonio Castelo, analista de iBroker. En el mismo periodo el Dax alemán avanza un 62,7%; el Cac francés, un 32,7%; el Mib italiano, un 60%, y el Euro Stoxx 50, un 41,3%. La recuperación no ha llegado a todos los integrantes del selectivo y los que lo han conseguido no lo han hecho con la misma intensidad. Hasta 16 cotizadas siguen registrando pérdidas, mientras 14 firmas logran batir las ganancias del selectivo. Dentro de este último grupo se encuentran los bancos e Inditex, los valedores de las ganancias del Ibex. El fin de los tipos cero fue el punto de inflexión. Después de años en los que el sector financiero sufría por mejorar los márgenes en los tres últimos ejercicios, las entidades cotizadas han registrado beneficios récord. La mejora los ingresos y los descuentos que arrastraban han sido el viento de cola que ha impulsado sus cotizaciones. Sabadell y BBVA, pendientes del veredicto de CNMC sobre la opa hostil, se anotan un 181,2 y un 137,47% en los cinco últimos años. Le siguen de cerca CaixaBank, con un alza del 135,1%, mientras Santander se anota un 56%; Unicaja, 62%, y Bankinter, un 96,13%. “Los tipos bajos que hemos tenido en Europa tantísimo tiempo provocaron enormes ineficiencias en los mercados de capitales, que en el caso concreto de la Bolsa perjudicó claramente a la española, con muy pocas compañías que se puedan definir como de crecimiento”, afirma José Ramón Iturriaga, socio y gestor de Abante Asesores.

Las subidas de la banca han reequilibrado las fuerzas en el selectivo. En la actualidad las seis entidades cotizadas capitalizan más de 234.980 millones, por encima del sector energético (151.300 millones) y a gran distancia de los 131.290 millones de hace cinco años. Castelo resalta que en los años de tipos cero, los bancos, además de enfrentar numerosas dificultades para ser rentables, tuvieron que realizar importantes ajustes en sus balances que lastraron sus débiles resultados.

(Cinco Días. Página 16)