ASOCIACIÓN HIPOTECARIA ESPAÑOLA
AHE

RESUMEN DE PRENSA DEL 20 DE MAYO DE 2025

MERCADO HIPOTECARIO

EL PLAZO DE LAS HIPOTECAS MARCA RÉCORD POR EL ALZA DE LAS VIVIENDAS

El rally experimentado por el precio de las viviendas obliga a las familias a endeudarse durante mucho más tiempo. El plazo medio de contratación de las hipotecas alcanzó los 25,3 años a finales de 2024, la mayor duración registrada nunca por la serie estadística y que añade 13 meses al periodo de amortización promedio contabilizado por estas operaciones un año atrás, de acuerdo con los datos compilados por la Asociación Hipotecaria Española (AHE) en su último boletín trimestral con cifras del Instituto Nacional de Estadística (INE) y del Banco de España.

La extensión que experimenta la contratación en el último tramo del ejercicio pasado resulta especialmente significativa porque ocurre cuando los préstamos habían comenzado ya a abaratarse gracias a la rebaja de tipos iniciada por el Banco Central Europeo (BCE) y después de que permaneciesen por debajo de los 24,5 años, incluso, con las TAEs más altas del periodo.

La AHE constata, de hecho, que "la presión financiera" de los hogares que han constituido un préstamo nuevo para la compra de vivienda "mantiene una disminución gradual conforme avanza el proceso de desaceleración de los tipos de interés". El tipo medio ponderado de las nuevas operaciones bajó al 3% durante el último trimestre del pasado, "casi un punto porcentual menos que hace un año".

Sin embargo, el plazo medio de las operaciones pasó de 24,2 a 25,3 años para el repago de la deuda asumida porque el capital contratado en las operaciones se disparó y las entidades abrieron además la mano en la concesión, asumiendo un mayor riesgo. Por un lado, el importe medio de las operaciones firmadas escaló desde los 141.688 euros a 152.041 euros durante el ejercicio. Una situación que lleva a que aumente el endeudamiento medio asumido por los hogares: los préstamos firmados a finales de 2024 cubrían el 64,1% de valor de tasación del inmueble, por encima del 62,3% establecido el año previo. Ese mayor apalancamiento está influido por el aumento del precio de los pisos y por la mayor asunción de riesgo por parte de la banca, que abrió la mano para captar más negocio cuando el BCE comenzó a bajar tipos y aminoró el riesgo a que la morosidad aflorase. En un 8,6% de las nuevas operaciones las entidades otorgaron, de hecho, importes que exceden el 80% del valor de las casas, el límite máximo recomendado por el Banco de España. Esta tasa, considerada como hipotecas de "alto riesgo por el organismo, vuelve a subir después de dos años en descenso –contrasta con el 6,5% en el que se situó en el año 2023– y supone su cota más elevada desde que en 2022 el BCE iniciase el endurecimiento de la política monetaria para doblegar la inflación. Queda, sin embargo, aún muy lejos del 17% récord alcanzado en 2006, en pleno boom inmobiliario. A pesar del repunte actual, el porcentaje de préstamos de alto riesgo es limitado y el respaldo de garantías que solicitan las entidades es muy superior al existente por entonces.

El fuerte aumento experimentado por el valor de los inmuebles condujo a que los hogares que compraron una vivienda asumiesen tener que dedicar el sueldo íntegro de 7,3 años para su repago a finales de 2024, frente a los 7,1 que suponía en el arranque del mismo ejercicio. El

esfuerzo se mantiene por debajo en cualquier caso del ratio que suponía en 2022 (7,4 años) y en 2023 (7,2 años) cuando el precio de la financiación se movía al alza por el avance del euríbor con el endurecimiento de la política monetaria.

El precio de las hipotecas firmadas en España tocaba un techo en el 4,109% en septiembre de 2023 y no ha dejado de abaratarse desde entonces pese a que el BCE tardó todavía nueve meses más para aplicar el primer recorte en los tipos de interés –los bajó en 25 puntos básicos, hasta el 4,25%–. Desde entonces, el organismo ha encadenado siete recortes, hasta situar el precio del dinero en la eurozona en el 2,25% en abril pasado. La TAE de las hipotecas en marzo se situaba en el 2,87%, últimos datos publicados.

(El Economista. Página 10. 4 columnas)

MERCADO INMOBILIARIO

LA COMPRA DE VIVIENDA PROTEGIDA TRIBUTA POR EL VALOR DE REFERENCIA, AUNQUE SUPERE EL PRECIO

La Dirección General de Tributos (DGT), órgano directivo del Ministerio de Hacienda, aclara que los ciudadanos que compren una vivienda de protección oficial deben pagar el impuesto de Transmisiones Patrimoniales en función del valor de referencia que fija el Catastro, aunque se haya pagado menos por el inmueble porque su precio está limitado por la Administración.

Una consulta, del pasado 21 de marzo, señala que el contribuyente está obligado practicar la correspondiente autoliquidación por el valor de referencia, y una vez abonada, si considera que el valor asignado perjudica sus intereses legítimos, entonces podrá reclamar a la Agencia Tributaria la devolución de lo tributado de más.

Se recuerda que, desde el 1 de enero de 2022, se utiliza el valor de referencia de los inmuebles para calcular los impuestos a pagar por Transmisiones (si se ha comprado el bien) y por Sucesiones y Donaciones (si se ha heredado o recibido). La Dirección General del Catastro fija anualmente el valor de referencia de los inmuebles en función de los precios medios de las compraventas de la zona, según la información de los notarios y secretarios judiciales. Aunque el valor de referencia se sitúa cerca del de mercado, no puede superarlo, por lo que se aplica un coeficiente para minorarlo. Además, es distinto a lo que se conoce como el valor catastral de un inmueble, que suele ser más bajo, y se calcula en función de los metros o uso del bien.

(El Economista. Página 31. 4 medias columnas)

EL PRECIO DEL ALQUILER SE DISPARA UN 13% EN ABRIL

Mes tras mes las rentas siguen subiendo y asfixiando cada vez más la economía familiar de los hogares que viven de alquiler. Según los últimos datos del portal inmobiliario Fotocasa, el precio medio del alquiler se disparó un 12,9% en abril respecto al mismo mes del año anterior, hasta los 13,89 euros por metro cuadrado. Esto implica que la renta media de un piso de 80 metros cuadrados alcanza ya los 1.111,2 euros, con picos que superan los 1.688 euros en la

Comunidad de Madrid, la región más cara. Además, el precio medio del alquiler en España ha experimentado en los últimos seis meses cinco incrementos interanuales de dos dígitos similares a los del año 2018, aunque en esa época el precio no superaba los 10 euros el metro cuadrado.

"Nos encontramos ante una crisis de accesibilidad sin precedentes, alimentada por un fuerte desequilibrio entre oferta y demanda", destaca María Matos, directora de Estudios y portavoz de Fotocasa. Por un lado, la demanda sigue creciendo de forma sostenida, sobre todo, impulsada por hogares que no pueden acceder a la compra Por otro lado, el parque de vivienda en alquiler se reduce por la inseguridad jurídica o el atractivo de otras modalidades. ¿El resultado? Un mercado tensionado donde los 1.000 euros al mes son la norma.

(La Razón. Página 28. Media página)

MADRID. VIVIENDA "UN PASO MÁS ALLÁ" FRENTE A LA 'OKUPACIÓN'

La Comunidad de Madrid ha activado nuevos mecanismos para blindar a las víctimas de *okupación*. Ayer, a través de una firma conjunta con los colegios de procuradores y abogados se selló un protocolo de actuación desde el punto de vista legal: Madrid "facilitará" asesoramiento jurídico gratuito a aquellas personas que estén lidiando como propietarios contra un caso de *okupación* o *inquiokupación*. Los afectados contarán también con representación procesal de procuradores en los tribunales y atención psicológica en la red de Oficinas de Asistencia a Víctimas del Delito (OAVD) de la Comunidad de Madrid.
Información también en *ABC y La Razón.*

(El Mundo. Madrid. Página 4)

DIGLO LLEGA A UNA CARTERA DE 12 CLIENTES Y ELEVA SU NEGOCIO

Diglo, el *servicer* inmobiliario controlado al 100% por Santander, eleva sus volúmenes de negocio. La firma, lanzada en 2022, ha alcanzado ya una cartera de 12 clientes externos al banco, entre ellos, entidades financieras, fondos, family office, aseguradoras y promotores.

De cara a 2025, Diglo espera multiplicar por tres la facturación que genera con clientes externos a Santander, y que actualmente está en torno a tres millones de euros. Además, prevé repetir niveles de facturación total de 27 millones y mantener estable el ebitda sobre los siete millones, según explica Enrique Arnoso, su director general. "La compañía es rentable", afirma Arnoso, antiguo ejecutivo de Aliseda y que también desarrolló su carrera en Banco Pastor y Popular. Diglo ganó casi tres millones en 2023, últimas cuentas disponibles.

Santander constituyó Diglo a inicios de 2022, cuando recuperó la gestión de una cartera inmobiliaria de su propiedad por valor de 5.000 millones de euros que administraba hasta entonces Aliseda. Santander había suscrito el contrato de gestión con el *servicer* de Blackstone cuatro años antes, dentro del acuerdo que alcanzó en 2018 con el fondo estadounidense para traspasarle los activos dañados del extinto Popular.

Del total de la cartera de 5.000 millones, el 20% son inmuebles destinados a la venta o alquiler y el 80%, créditos.

Desde su nacimiento, el modelo de negocio de Diglo ha gravitado sobre la tecnología, elemento diferencial por el que seguirá apostado en un escenario en el que se esperan movimientos de consolidación sectorial. "Diglo sigue jugando su propio partido. Nuestro foco no está en el tamaño, sino en apostar por la tecnología. Este sector está viviendo su propia transformación y nuestro objetivo es hacer más con lo mismo a través de la innovación", comenta Arnoso.

(Expansión. Página 16. 4 columnas)

FINANZAS

LA OCU TACHA DE "IRREGULAR" LA CONSULTA PÚBLICA POR LA OPA DE BBVA

La Organización de Consumidores y Usuarios (OCU) cuestiona la utilidad de la consulta pública por la opa de BBVA que lanzó el Ministerio de Economía el pasado 6 de mayo y que finalizó a finales de la semana pasada.

La OCU tachó ayer en un comunicado de "irregular" esta herramienta. "No hace sino crear confusión entre los implicados", señaló. La organización cree que esta medida puede enturbiar el proceso porque la opa ya "ha superado los exámenes de solvencia del Banco Central Europeo (BCE) y de la Comisión Nacional de los Mercados y de la Competencia (CNMC)". Agrega que la consulta pública "no debería bloquear la capacidad de decisión de los accionistas, que deben ser quienes decidan en último término a favor o en contra de la fusión". Información también en *La Vanguardia, ABC* y *La Razón.*

(Expansión. Página 16. 1 columna)

LOS GRANDES FONDOS ELEVAN LA INVERSIÓN EN BANCO SABADELL

Los grandes accionistas institucionales de Banco Sabadell siguen agitando el capital de la entidad en esta segunda mitad del mes de mayo. A la espera de que el ministro de Economía, Carlos Cuerpo, decida si eleva o no la opa de BBVA (tiene de plazo hasta el próximo 27 de mayo) al Consejo de Ministros, hasta tres gestoras han incrementado su presencia en el banco opado subiendo la apuesta por una mejora de la oferta.

Morgan Stanley ha comunicado a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) que ha elevado su participación de forma significativa desde el 0,97% hasta el 1,4%. Las adquisiciones de la firma estadounidense corresponden a la segunda mitad del mes de marzo, aunque han sido comunicadas ahora al supervisor. Morgan Stanley cuenta con un 0,54% de Sabadell en acciones y con un 0,86% a través de productos derivados.

Hasta el mismo nivel del 1,40% ha elevado su presencia Zurcher KantonalBank, desde el 1,19% anterior. La entidad suiza desembarcó en el capital de Sabadell en octubre de año pasado y desde entonces ha movido su participación en hasta una decena de ocasiones.

Mucho más habituales aún son los movimientos del primer accionista de Sabadell (y también de BBVA), BlackRock. La mayor gestora del mundo ha subido ligeramente su participación hasta el 6,69%, un paquete valorado a precios de mercado en 998 millones de euros.

Las nuevas compras de los fondos significan que el mercado está esperando que BBVA mejore su oferta por Sabadell que, en estos momentos, no tiene aliciente por precio para los accionistas del banco opado. Vender sus acciones en Bolsa al actual precio de mercado es ahora un 4,3% más rentable que aceptar el canje propuesto por BBVA.

En un informe sobre BBVA fechado ayer, Bankinter señala que es lógico pensar que la mejora de las condiciones de la opa no llegará "hasta el último momento".

(Expansión. Página 17. 2 columnas)

SANTANDER UK CONGELA SALARIOS Y RECORTA EMPLEOS EN BANCA COMERCIAL

Santander UK está congelando salarios, recortando bonificaciones y eliminando empleos en su división de banca comercial como parte de una reestructuración más amplia que podría ayudar a hacer al banco más atractivo para potenciales compradores, según publicó ayer el diario británico *The Guardian*. En conjunto, las nuevas medidas salariales y los recortes de empleo podrían afectar hasta 200 empleados.
Información también en *Expansión.*

(El Economista. Página 7. 1 columna)

LA BOLSA ESPAÑOLA VIVE SU MEJOR ARRANQUE DE AÑO DESDE 1998

La Bolsa española vive un año histórico. Ayer se anotó su octava subida y extiende el rally que protagoniza desde enero. En menos de cinco meses se anota un 21,60%, un hito que no conseguía desde 1998, cuando se disparó más del 35,5% en este periodo.

Indra, los seis bancos cotizados y Mapfre brillan en 2025 con subidas de entre el 41% y el 86% en 2025 y suman un peso en el Ibex del 37%.

Este tirón de la Bolsa española cuenta con algunos de los protagonistas que ya deslumbraron en 1998, como Santander y BBVA, que pesaban entonces más del 11% y se dispararon más del 55%. Este año, Santander ocupa la primera posición por peso y BBVA la cuarta y están entre los más alcistas del Ibex.

El sector financiero ha sido crucial en el tirón de este año. Los seis bancos cotizados registran alzas de entre el 42% y el 55% desde enero y su peso en el índice ha pasado del 28,99% con el que cerraron en 2024 al 35,34%. Han sumado 86.460 millones de capitalización bursátil, de los

que más de 37.500 millones han sido para Santander, que está en récord y ha superado los 105.200 millones de valor en Bolsa, tras dispararse más del 55%.

La firma más optimista con Santander es Morgan Stanley, que extiende su rally hasta los 8 euros por acción, lo que supondría una capitalización bursátil de más de 121.000 millones. La buena racha del banco, que vive su mejor año desde 2009 (subió un 71,11%), le ha permitido superar a los dos valores que en 2024 terminaron por encima del banco en peso en el índice: Inditex e Iberdrola.

Los expertos consideran que es sano que el Ibex se tome un respiro en su escalada para coger fuerzas y marcar nuevos récord. Muchos expertos confían en que los bancos aguanten bien en Bolsa si no empeora el panorama económico. Con unos tipos de interés en Europa que bajan menos de lo esperado y una economía española que resiste los bancos mantienen su atractivo. A esto se suma la elevada rentabilidad por dividendo del sector (6%, de media) y la recompra de acciones.

(Expansión. Página 19. 5 columnas)

LA BANCA ESTIRA EL FILÓN DE LOS FONDOS A VENCIMIENTO, PERO PAGA SOLO EL 2%

Los bancos españoles siguen sacando partido al filón de los fondos de inversión a vencimiento. En estos productos el cliente pone dinero en un vehículo que compra una cartera de bonos con un plazo muy determinado –12, 15, 24 meses...– y se mantiene en el fondo hasta que estos vencen. Así logra la rentabilidad del cupón de esa deuda, menos las comisiones que se queda la gestora. Cuando en 2022 subieron abruptamente los tipos de interés, las gestoras de la banca española lanzaron una gran oleada de este tipo de fondos a vencimiento. Este tipo de productos acumulan activos por valor de 21.000 millones de euros, de acuerdo con datos de VDOS y en lo que va de año han atraído 1.180 millones.

El público objetivo para estos productos es quienes tenían el dinero en depósitos y querían conseguir algo más de rendimiento. La banca española ha sido de las más cicateras en la remuneración de los plazos fijos.

Ahora, muchos de esos vehículos están ya venciendo, pero los bancos siguen renovando o relanzando estos vehículos, aunque con rentabilidades ya más bajas. Santander, Bankinter, ING, Unicaja o Laboral Kutxa han captado cientos de millones de euros lanzando o renovando fondos de estas características, con unas rentabilidades que rondan el 2% TAE.

(Cinco Días. Página 14)