

RESUMEN DE PRENSA DEL 21 DE FEBRERO DE 2025

MERCADO INMOBILIARIO

EL MERCADO DE LA VIVIENDA SE ACERCA YA AL RITMO DE LA BURBUJA DE 2008

El auge del ladrillo hizo que 2024 se coronara como el segundo mejor año para el sector desde el estallido de la burbuja inmobiliaria en 2008, con un total de 641.919 viviendas vendidas. Fue un 10% más que el ejercicio anterior, según los datos publicados ayer por el Instituto Nacional de Estadística (INE), aunque la cifra se queda escasamente por detrás del anómalo 2022, cuando el mercado superó las 650.000 transacciones, impulsado por la demanda acumulada en la crisis de la Covid. *El Mundo* destaca que cada día se vendieron, de media, 1.754 viviendas.

Esa foto general esconde un ejercicio a dos velocidades, marcado por el cambio de rumbo en la política monetaria y el abaratamiento hipotecario. En la primera parte del año, de enero a junio, se compraron unas 300.000 casas y entre julio y septiembre fueron 342.696. El acelerón fue de una brusquedad que no se había visto ni siquiera durante la salida de la pandemia. Y convirtió ese semestre en el segundo con mayor actividad desde el arranque de 2007 (de enero a junio de ese año se registraron casi 433.000 operaciones). Si se miran solo las segundas partes de cada año, 2024 superó por los pelos incluso a 2007, año en que la burbuja alcanzó su pico y empezó a desinflarse, hasta acabar explotando.

Los datos de 2024 rompen con la tendencia negativa de 2023, que estuvo mucho más cerca de los niveles previos a la pandemia que de la euforia posterior. 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. En cambio, el año pasado estuvo marcado por la dinámica opuesta: los tipos de interés se fueron moderando por el giro monetario del Banco Central Europeo (BCE). Las entidades mejoraron las condiciones de financiación y la economía nacional siguió creciendo, al igual que los salarios. A ello se sumó el aumento de la población y, en consecuencia, de la demanda, protagonizado claramente por la llegada de extranjeros atraídos por el buen momento económico de España, lo que crea el cóctel perfecto para un auténtico festín de ventas.

El ritmo de compraventas, dentro de la estacionalidad habitual del mercado inmobiliario, fue de menos a más a lo largo del año. Octubre fue el mes en el que se vendieron más casas, rozando las 70.000 operaciones. Y diciembre culminó con unas 50.000 compraventas, un 37% más que doce meses antes. El mercado no dejó de acelerar, pese a que los precios se mantuvieron por las nubes, con un récord en el importe medio de 2.086 euros por metro cuadrado, según las cifras de los registradores de la propiedad. 2024 es 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. Como es habitual, el principal combustible fueron las casas de segunda mano, con 506.867 operaciones, un 6,9% más que en 2023. Sin embargo, las casas a estrenar empiezan a cobrar relevancia en el mercado. El año pasado, las ventas de este tipo de inmueble experimentaron un aumento del 23,4%, sumando 135.052 compraventas, la cifra más alta desde 2013.

Solo una comunidad autónoma, Baleares, se salió de la pauta, al ver una disminución en las compraventas del 3,8% respecto a 2023. En el resto se registraron repuntes, aunque de forma muy heterogénea. Zonas muy turísticas, como Canarias y Andalucía, registraron crecimientos muy por debajo de la media nacional. En otros territorios en los que hay una menor presión demográfica y problemas de accesibilidad, las ventas llegaron a repuntar más de un 20%. Es el caso de Galicia y La Rioja, seguidos de cerca por Castilla-La Mancha y Asturias. Son mercados que parten de un tamaño modesto, y por tanto son más proclives a arrojar porcentajes elevados en épocas expansivas.

El interés por adquirir una casa en estos territorios explica a su vez que allí se concentraran los mayores repuntes en la concesión de hipotecas. En el conjunto de España, los préstamos vivieron un florecimiento el año pasado, al subir un 11%. “La mejora en el acceso a la financiación ha favorecido especialmente a los residentes de zonas menos demandadas, donde los precios de las viviendas son más accesibles y las familias pueden adquirir propiedades con mayor facilidad”, explica Sergio Nasarre, catedrático de Derecho Civil y fundador de la cátedra Unesco de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili. El revivido interés en estas zonas, sin embargo, no evitó que, en términos absolutos, Andalucía fuera la comunidad que más operaciones registró en 2024, con 126.039 compraventas. Le siguieron la Comunidad Valenciana (104.773) y Cataluña (99.592). Por el contrario, La Rioja, pese a registrar un aumento interanual del 20% en las transacciones de viviendas, no llegó ni a 5.000 operaciones, según los datos del INE. “Las transacciones se concentran en los mismos territorios porque las personas buscan vivir en las zonas con más oportunidades laborales y servicios, que están en las grandes ciudades”, insiste Nasarre.

Destaca el aumento de personas que necesitan hipotecarse para acceder a una vivienda, un fenómeno ligado al encarecimiento de los pisos y a una mayor compra para primera residencia. Si en el 2023 el 64,89% de los compradores necesitaba crédito para comprar, en 2024 lo requirió el 66%. Más acusado es el incremento en Catalunya y, en especial, la provincia de Barcelona. En esta última, los que compran una casa con hipoteca llegan al 84,52%, casi tres puntos porcentuales más que un año antes, se informa en *La Vanguardia*.

Desde el punto de vista del tipo de compradores y vendedores, los particulares coparon la mayoría del mercado, como es habitual. Las personas físicas adquirieron 9 de cada 10 casas que se vendieron. Pero las personas jurídicas ganaron cuota de mercado.

La política monetaria del BCE y la resiliencia de la economía nacional dan alas a los analistas para pensar que las compraventas seguirán en un ciclo dinámico en 2025. “En los próximos meses, podremos encontrarnos en torno a un 30% más de compradores intentando operar”, detalla María Matos, directora de estudios de Fotocasa., quien considera que las políticas incentivadoras, como los avales ICO, tendrán un efecto en la demanda de este año. Por su parte, desde el portal inmobiliario Pisos.com vaticinan un nuevo año récord que, “sumado a la escasez de oferta, seguirá impulsando los precios hacia arriba, haciendo más complicado el acceso a la vivienda en propiedad a jóvenes y familias con menos recursos”.

Todos los diarios consultados informan de los datos de vivienda publicados ayer por el INE.

(Cinco Días. Primera página. Páginas 20 y 21)

MADRID. LA COMPRAVENTA DE VIVIENDA SUBIÓ UN 10% EN LA REGIÓN

La compraventa de viviendas subió un 10,1% en la región de Madrid durante 2024 con un total de 77.229 operaciones, después de caer un 16% en 2023, según los datos de publicados ayer por el Instituto Nacional de Estadística (INE).

En concreto, la compraventa de viviendas usadas en la región creció un 11,5% el año pasado, hasta las 60.691 operaciones, mientras que las transacciones realizadas sobre pisos protegidos aumentaron un 16,96%, hasta las 4.854 operaciones.

En total, la compraventa de viviendas libres en la Comunidad de Madrid subió un 9,66% en 2024, hasta las 72.375 operaciones, en tanto que la compraventa de viviendas nuevas creció un 5,17%, hasta 16.538 transacciones.

(La Razón, Madrid, Página 5. 2 columnas)

LOS PISOS PROTEGIDOS REPUNTAN, PERO AÚN SE NECESITAN 850.000 MÁS

España ha ampliado en los últimos años el parque de vivienda con algún tipo de protección pública, bien para la compra o el alquiler. Los cálculos del Ministerio de Vivienda indican que en este momento hay 596.693 inmuebles en este régimen, lo que representa un 3,4% del total de pisos principales. La mejora es reseñable, ya que en 2020, último dato publicado, era del 2,5%, aunque insuficiente para asumir la enorme demanda que existe.

Administraciones, empresas públicas, cooperativas, fundaciones y empresas privadas con ayudas van impulsando un parque protegido que el Gobierno está intentando blindar de forma permanente.

El parque de vivienda en España está compuesto por 18.081.595 inmuebles principales, según el último boletín especial sobre vivienda social. De ellos, 318.000 son de titularidad pública, divididos entre 197.000 de las comunidades autónomas y entidades dependientes, y otros 121.000 de ayuntamientos y entidades locales. A esta cantidad hay que añadir los pertenecientes a la nueva empresa pública estatal y los de cooperativas, fundaciones o empresas que van impulsando un parque protegido con el objetivo de ofrecer opciones asequibles.

El hito de volver a disponer de 600.000 inmuebles protegidos es una cifra que se va a mejorar. El Ministerio de Vivienda anunció ayer la incorporación de 1.600 pisos más que se licitarán a lo largo de este trimestre a través de la citada empresa pública de vivienda y que se edificarán en algunos casos en suelos donde antes se ubicaban instalaciones militares. El proyecto estrella de la sociedad estatal es la operación Campamento, en Madrid, donde se prevén levantar 10.600 viviendas.

La ministra de Vivienda, Isabel Rodríguez, afirmó ayer que en los últimos cinco años se han incorporado al parque público 162.000 viviendas, lo que supone un incremento del 35% en términos absolutos. Un avance reseñable pero insuficiente para que España se acerque a la

media europea. El déficit español sigue siendo elevado en comparación con la vivienda protegida con la que cuenta Países Bajos (29%), Austria (24%) o Dinamarca (20%). Francia llega al 17%, Suecia, al 16%, Alemania, al 4% e Italia, al 3,5%. La media en la UE es del 8%, cifra que se redujo sensiblemente tras el Brexit.

La política pública de vivienda en España, por tanto, aún tiene camino por recorrer. Un colectivo de expertos, el llamado grupo VISO, presentó también ayer un informe en el que concluyó que la cantidad de viviendas necesarias en 10 años para abordar el retraso histórico es de 1,82 millones. El Gobierno rebaja ese déficit a 850.000 viviendas para converger con la media comunitaria.

(La Vanguardia. Primera página. Página 46)

EL GOBIERNO QUIERE PROHIBIR A LOS FONDOS QUE COMPREN EDIFICIOS RESIDENCIALES COMPLETOS

El Gobierno tiene muy clara su postura contra los fondos de inversión en vivienda y seguirá trabajando para frenar su negocio en España. Así lo ha asegurado ayer la ministra de Vivienda y Agenda Urbana, Isabel Rodríguez, que ante la pregunta de si se podría legislar para que los fondos no compren edificios de vivienda en bloque, respondió que van a “hacer todo lo posible para que esto no ocurra”. “Invertir en España es maravilloso, pero hay muchos otros ámbitos en los que somos líderes y en lo que este tipo de fondos podrían invertir. En el caso de la vivienda pueden invertir en la industrialización de la construcción o invertir con un beneficio social, pero no vamos a permitir que vengan a utilizar las viviendas como bienes de mercado”, concretó Rodríguez. Estas declaraciones van en línea con una de las 12 medidas en materia de vivienda que anunció el pasado mes el presidente del Gobierno, Pedro Sánchez, y que apuntaban a un cambio en la fiscalidad de las socimis residenciales, permitiendo solo ventajas a aquellas compañías que inviertan únicamente en vivienda social.

Rodríguez también puso el foco en la vivienda turística. “Hacen falta menos Airbnb y más vivienda”. “Hay un gran consenso social en torno a la necesidad de prohibir, limitar y regular los alojamientos turísticos”, señaló la ministra durante un desayuno informativo organizado por *Europa Press*. Ayer se reveló que el Ministerio de Derechos Sociales, Consumo y Agenda 2030 ha incoado, a través de la Dirección General de Consumo, expedientes sancionadores a grandes gestoras de pisos turísticos que podrían estar incurriendo en prácticas engañosas y en otras potenciales infracciones de la Ley General para Defensa de Consumidores y Usuarios (información en *Expansión*, *Cinco Días* y *La Vanguardia*). La ministra de Vivienda coincide en que se necesita “regulación” de los pisos turísticos, frente a la “desarticulación” que se produjo en la pasada década, que está “lastimando” el desarrollo de las ciudades, incrementando los precios y dificultando el acceso a la vivienda.

La titular de Vivienda recordó que desde el Gobierno se van a poner en marcha una serie de medidas para incentivar la inyección de nueva oferta de pisos en el mercado del alquiler, premiando a los propietarios que pongan sus inmuebles en el mercado a precios asequibles. En concreto, destacó que se apostará por ayudas para la rehabilitación de viviendas vacías con el objetivo de que sus propietarios las alquilen dentro de los rangos del Índice de Precios de

Referencia, es decir, por debajo de precio de mercado. “Los propietarios que hagan esto, que alquilen a precios asequibles, lograrán exenciones del 100% en el IRPF, sin necesidad de que sus pisos se encuentren en zonas tensionadas”.

Además, “en los próximos meses se creará un sistema de garantías públicas que protegerá tanto a inquilinos como a propietarios y que ya se aprobó la semana pasada en el Congreso”, explicó la ministra.

(El Economista. Página 27)

SUMAR PIDE ‘ACHICHARRAR’ FISCALMENTE A LOS DUEÑOS DE VIVIENDAS EN ALQUILER

Ayer tuvo lugar el enésimo encontronazo entre PSOE y Sumar. En esta ocasión, a cuenta de la vivienda. El portavoz de Vivienda de Sumar en el Congreso, Alberto Ibáñez, no solo rechazó de plano la propuesta de la ministra del ramo, la socialista Isabel Rodríguez, de bonificar en el IRPF a aquellos propietarios que bajen el precio del alquiler en zonas no tensionadas, sino que urgió al Gobierno a acometer una reforma fiscal “que achicharre a impuestos a los rentistas”.

Ibáñez fue aún más allá y arremetió directa y frontalmente contra la titular de Vivienda: “La ministra Isabel Rodríguez propone, una vez más, premiar a los rentistas”, escribió en su cuenta de X, reprochándole que quiera “perdonar impuestos a quienes se forran con el derecho a la vivienda, pero subirlos a quienes curran por el SMI. Una estafa

La reacción del diputado de Sumar, que evidencia que la fractura entre los socios del Gobierno de coalición en materia de vivienda (y en otros ámbitos) es cada vez más profunda, se produjo poco después de que la ministra de Vivienda, Isabel Rodríguez, aludiera a que está ultimando la medida que permitirá aplicar una bonificación del 100% en el Impuesto sobre la Renta a aquellos arrendadores que abaraten su renta mensual. En concreto, se prevé que los pequeños tenedores de viviendas (menos de diez inmuebles) puedan aplicarse esta deducción en los rendimientos netos que obtengan si rebajan en alrededor de un 5% el precio de sus alquileres. La medida, que aún deberá pasar el filtro del Congreso, no será obligatoria, sino un acicate para alentar a los propietarios de inmuebles a abaratar los precios de sus arrendamientos. “No es obligatorio, pueden o no bajar el precio, yo animo a los propietarios a hacerlo. Si lo bajas tienes premio y gana el inquilino”, afirmó Rodríguez.

(Expansión. Página 25. Media página. Editorial en página 2)

ALCALDES EUROPEOS PROPONEN A LA UE UN PLAN DE EMERGENCIA DE VIVIENDA

Barcelona y otras once grandes ciudades europeas presentarán esta primavera ante la Comisión Europea un plan de emergencia de vivienda con la intención de que las instituciones comunitarias se pongan manos a la obra y actúen sobre el que ya es el principal problema en muchas metrópolis del continente.

El lobby de alcaldes, entre los que figura el de Barcelona, Jaume Collboni, leyeron ayer en el Parlamento Europeo de Bruselas un manifiesto en que instan al ejecutivo comunitario a

adoptar una serie de medidas para hacer frente a una crisis que se ha extendido “más allá de los grupos socialmente más desfavorecidos”. Los alcaldes reclaman a la Comisión Europea que las inversiones encaminadas a combatir este problema queden fuera de los cálculos para evaluar el cumplimiento de las reglas fiscales a los países de la UE. Proponen, asimismo, que los fondos europeos de cohesión no solo se dediquen a mejorar la eficiencia energética de los hogares ya construidos, sino que también faciliten el acceso a largo plazo a viviendas sociales y asequibles. Además, plantean que parte de la nueva asignación de los fondos de cohesión (a partir del 2027) se canalice directamente a través de las administraciones locales.

Durante la lectura del manifiesto, el alcalde de Barcelona subrayó la necesidad de actuar sobre los problemas de la vivienda de manera “urgente” ya que están afectando seriamente a los colectivos más vulnerables, pero también a las clases medias.
Información también en las ediciones de *El País* y *Cinco Días*.

(La Vanguardia, Página 26. Media página)

CATALUÑA- LA GENERALITAT ‘VENDE’ SU GRAN CONVOCATORIA DE SUELO A LOS PROMOTORES

El president de la Generalitat, Salvador Illa, ha situado la vivienda como uno de los principales ejes estratégicos de su gobierno, con el objetivo final de sumar 50.000 pisos al parque público antes de 2030. Por ahora, ya ha anunciado la compra de 1.200 viviendas y el martes el Govern aprobó la activación de la primera gran convocatoria de reservas de suelo para construir pisos de alquiler asequibles, que aspira a agrupar la superficie disponible en manos de las distintas administraciones.

El Ejecutivo catalán quiere garantizar la participación del sector privado en el proyecto, por lo que la consellera de Vivienda, Sílvia Paneque, se reunió ayer a puerta cerrada con los promotores para explicar la letra pequeña de la convocatoria, informa también *La Vanguardia*. Más allá de la movilización de terrenos, incluirá financiación en condiciones ventajosas mediante una línea de crédito del Institut Català de Finances (ICF) y subvenciones mensuales para compensar la diferencia entre el precio de mercado de los alquileres y la renta asequible que abonarán los inquilinos.

“Hacía tiempo que necesitábamos una política de vivienda más comprometida”, indicó Donato Muñoz, consejero delegado de Cevasa, inmobiliaria cotizada especializada en vivienda de alquiler, tras la reunión. El directivo aseguró que el sector “responderá positivamente” a esta convocatoria, especialmente ante la financiación a tipos reducidos, que facilitará la rentabilización de los proyectos: “Si queremos vivienda a un precio por debajo del mercado, necesitamos financiación por debajo del mercado”.

Paneque dio ayer detalles del calendario de la convocatoria. En abril, la financiación se pondrá a disposición de los terrenos que ya tengan un operador asignado, mientras que en verano se lanzará un concurso público para encontrar promotores, que después podrán acceder a las ayudas.

(Expansión. Página 10. 3 medias columnas)

BARCELONA. PROMOTORES Y CONSTRUCTORES PIDEN QUE LA REFORMA DEL 30% ABRA NUEVAS OPCIONES

La norma que obliga a reservar el 30% de las nuevas promociones y grandes rehabilitaciones a vivienda de precio asequible debe reformarse ampliamente para que sea efectiva, a juicio de Xavier Vilajoana, presidente de la Asociación de Promotores y Constructores de Edificios de Cataluña (APCE), que ayer defendió los puntos de vista de su entidad en un diálogo con Joan Ramon Riera, comisionado de Vivienda del Ayuntamiento, organizado por Rethink Barcelona, foro impulsado por la Sociedad Barcelonesa de Estudios Económicos y Sociales y Foment del Treball.

Entre los cambios que proponen los promotores y constructores está que el valor de estos pisos sujetos al 30% se pueda monetizar y se aporte a la administración municipal para que esta u otra entidad la destine a nuevas promociones protegidas. También defienden que estos recursos puedan servir para comprar pisos ya hechos que cumplan unas determinadas condiciones. “Así podríamos tenerlos desde el minuto uno y pasarían a ser de protección oficial de manera permanente”, destacó Vilajoana. “No nos engañemos, el 30% es una carga y debería poderse aplicar de diferentes maneras”, añadió el presidente de la APCE, que dijo estar de acuerdo “conceptualmente” con la medida, pero no en cómo se ha planteado. “Es evidente que no ha funcionado, pero cuando rectificas cinco veces sobre el mismo error rectificar no es de sabios”, advirtió. Por ello, abogó por hacer una modificación “de una sola vez” y “escuchando al sector porque es el que tiene que llevarla a cabo”.

La monetización del 30% fue propuesta por el alcalde Jaume Collboni en la campaña electoral del 2023 —el sector ya la había pedido— pero a medida que la modificación de la norma va tomando forma —ahora la está negociando con los grupos municipales— han surgido otras posibilidades, como poder agrupar la oferta asequible en edificios aunque sean de diferentes promotores o que las grandes rehabilitaciones queden fuera si no suponen un aumento de viviendas o de superficie, las que han concentrado la atención.

La APCE también ve imprescindible que se tengan en cuenta los costes que el 30% suponen para las promociones de pequeño tamaño. La norma obliga aplicar esta reserva en edificios de más 600 m² (400 m² en Gràcia), superficies mínimas que la entidad cree que deberían ser mucho mayores porque ahora no les salen los números y la obra no se hace.

Aunque coincidió con el presidente de la APCE en que el 30% tal y como está no funciona, Riera recordó que “hacerlo en la finca debe quedar como una posibilidad, porque en algunos lugares puede ser interesante”. Y la opción de moverlo a otra “debe quedarse en el mismo barrio o en el de al lado”, avisó, “evitando que se traslade a zonas donde el sector público ya tiene una posición dominante”. En todo, caso, subrayó el comisionado, “la vivienda protegida debe repartirse por toda la ciudad”.

(La Vanguardia, Página 26. 4 medias columnas)

MAS DE 40.300 FAMILIAS BARCELONESAS ESPERAN UN PISO DE PROTECCION OFICIAL

El registro de solicitantes de vivienda de protección oficial de Barcelona es uno de los termómetros con el que medir el problema para acceder a un piso, sea en alquiler o en propiedad. En total, 40.330 unidades familiares se inscribieron durante 2024 en esta lista paso previo e imprescindible para optar a una vivienda de promoción pública en la ciudad. Desde 2022 este registro ha crecido con algo más de 10.000 familias, a razón de 5.000 nuevas altas por año.

(La Vanguardia. Página 25)

MÁS MADRID RECLAMA MÁS FONDOS PARA PALIAR LA CRISIS DE LA VIVIENDA

A Más Madrid no le convencía el autobombo del alcalde de la capital, José Luis Martínez-Almeida, y de la presidenta de la Comunidad, Isabel Díaz Ayuso, cuando presumieron de superar a Barcelona y a Cataluña en cuanto a número de viviendas sociales. Ahora, la oposición advierte de que las cuentas anuales y el informe de gestión del consejo de la administración de la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo (EMVS), que se presentan hoy, demuestran que había truco detrás de esa celebración: la empresa solo ejecutó el 56% de lo presupuestado para la construcción de viviendas en alquiler, adquisición de viviendas (Plan Reviva) y compra de suelo para el mismo fin. El presupuesto de la EMVS para estas operaciones en 2024 era de 132,4 millones de euros y, de ellos, solo se ejecutaron 75,8 millones. Un portavoz de la EMVS, sin embargo, señala que estos son “datos contables”, en los que “la ejecución presupuestaria no implica ejecución de obras”, y se excusa en que esta diferencia entre lo presupuestado y lo ejecutado se debe al abaratamiento de los costes, demoras y adelantos y parones en algunas promociones. Mientras tanto, el horizonte de las 12.000 viviendas que el alcalde prometió antes de finalizar su mandato cada vez está más borroso. El Consistorio cuenta con 9.082 viviendas públicas de alquiler, pero muchas de ellas vienen de promociones anteriores al mandato de Almeida. “El hecho real es que en 2024 se finalizaron 1.072 viviendas en 10 promociones”, zanja el portavoz.

No es la primera vez que la EMVS ejecuta menos que lo presupuestado, señalan fuentes de Más Madrid. La baja ejecución, dice la oposición, manifiesta “la incapacidad de Almeida para gestionar un presupuesto mínimamente acorde a las dimensiones de la problemática de la vivienda en nuestra ciudad”.

(El País. Página 23. 3 columnas)

MADRID. LA ASAMBLEA RECHAZA EL “ALQUILER INDEFINIDO” DE MÁS MADRID

La Asamblea de Madrid ha rechazado la toma en consideración de la proposición de ley de Más Madrid que contemplaba su apuesta por el contrato de alquiler indefinido con el no del PP y Vox.

Se trataba de una iniciativa legislativa ante el Congreso de los Diputados para modificar la Ley de Arrendamientos Urbanos que contemplaba que el alquiler se prorrogara “obligatoriamente”

en plazos anuales a no ser que el arrendatario informe al que lo alquila que no quiere continuar con un plazo mínimo de 30 días, que el arrendador haya incumplido el contrato o que el dueño necesite ocupar la vivienda. Además, fijaba que se pueda aumentar el precio del alquiler en base a las mejoras que se hagan en la vivienda con un ascenso máximo del 20% de la renta del momento.

(La Razón. Madrid Página 7. 1 columna)

MONTAR CASAS COMO UN LEGO, EL MODELO PARA PISOS ACCESIBLES

Una nueva forma de construir viviendas ha llegado a los solares. Es un sistema que deja atrás el tradicional método de ir uniendo ladrillos con cemento, levantando así paredes. Ahora, las piezas que forman la casa se construyen en fábricas, como en una cadena de montaje de automóviles. Y desde allí, se transportan al suelo en que va a estar la vivienda, y se montan como las piezas de un Lego. En este amplio reportaje se comenta que un nuevo modelo constructivo que empieza a ser mayoritario a la hora de levantar viviendas asequibles como las del madrileño Plan Vive.

La Consejería de Vivienda de la Comunidad de Madrid ha apostado por el modelo de construcción industrializada para levantar las viviendas asequibles del Plan Vive, de alquiler a precios por debajo del mercado. De hecho, en distintos grados, lo utilizan en todas las promociones de este plan, que aspira a entregar 13.000 viviendas, 10.500 de ellas dentro de esta legislatura. Hasta la fecha, se han entregado ya 2.762, y hay 5.354 en proceso de construcción y comercialización.

(ABC. Madrid, Páginas 50 y 51)

EL PRECIO DEL RESIDENCIAL PRÉMIUM CRECE UN 28% EN LOS ÚLTIMOS CINCO AÑOS

El mercado inmobiliario residencial de lujo en España atraviesa un periodo de importante revalorización. A pesar de la incertidumbre económica global, las propiedades exclusivas en ubicaciones *prime* continúan atrayendo a compradores dispuestos a pagar cada vez más por su adquisición. Según un informe de Keller Williams, el precio medio de la vivienda de lujo ha aumentado un 28% entre 2019 y 2024, lo que ha propiciado que el umbral para tal consideración se sitúe actualmente en torno a los dos millones de euros, cuando hasta la irrupción del Covid se establecía a partir de 1,5 millones. “En mercados clave como Madrid y Barcelona, se ha observado un incremento anual promedio del 10% en el valor de estas propiedades”, señala Leonardo Cromstedt, presidente de Keller Williams España & Andorra.

Cada vez más compradores internacionales ven a España como un destino de inversión segura y rentable, destacan los expertos inmobiliarios Según expone Cromstedt, el auge de la demanda de viviendas exclusivas, tanto por parte de compradores nacionales como internacionales ha sido un factor clave en este crecimiento sostenido de los precios.

Asimismo, el informe apunta a un aumento significativo de la oferta. En este sentido, la disponibilidad de inmuebles de valor elevado, por encima de los 800.000 euros, ha

experimentado un incremento del 150% entre enero de 2019 y marzo de 2024, una evolución que responde al interés de inversores extranjeros, la llegada de grandes fortunas a España y la consolidación de destinos exclusivos como Madrid y Barcelona, así como de destinos turísticos como Marbella, Sotogrande, Ibiza o Mallorca. “Cada vez más compradores internacionales ven a España como un destino de inversión segura y rentable”, destaca el experto.

Respecto a previsiones, las perspectivas son positivas: el mercado residencial de lujo continuará en expansión, impulsado por la inversión extranjera y la consolidación de destinos prémium, si bien factores como “las potenciales trabas fiscales y la competencia de otros mercados internacionales interesados en captar a este cliente serán determinantes para su crecimiento”, señala el estudio. En cualquier caso, recuerda que, en un entorno de volatilidad económica, los inversores internacionales buscan diversificación y seguridad, lo que convierte a este segmento en una alternativa atractiva frente a otros activos.

(Expansión. Suplemento Casas y Estilo de Vida. Páginas 1 a 3)

MADRID Y BARCELONA LIDERAN LAS SUBIDAS DE PRECIO EN EL LUJO

Madrid y Barcelona encabezan el incremento del precio de la vivienda de lujo en 2024 en las principales ciudades del mundo. Así, en el mercado madrileño el inmobiliario prime se encareció un 9,4% en 2024 y en el barcelonés, un 8,6%, según el último informe de Savills World Cities Prime Residential. De esta forma, ambas capitales se situaron muy por encima del crecimiento medio del 2,2% registrado en las treinta ciudades analizadas por esta consultora internacional. Este índice tiene en cuenta los precios de las viviendas ultraprime, prime y zonas emergentes de lujo. Tras las dos españolas se sitúan Tokio (8,6%), Ámsterdam (7,4%), Seúl (6,9%), Dubái (6,8%), Lisboa (6%), Ciudad del Cabo (5,1%), Bangkok (5,1%), Mumbái (4,4%), Atenas (4,4%) y Sídney (3,9%), según las cifras de Savills.

Ambas ciudades comparten tendencia con un inmobiliario de lujo al alza respaldado por una oferta muy limitada y una demanda nacional e internacional cada vez más elevada. Sin embargo, los expertos señalan diferencias importantes. “En estos momentos, Madrid es más dinámico que Barcelona; hay un gap destacado entre ambas capitales en el residencial prime alto. Quien compra en el mercado madrileño, no sólo compra una casa, adquiere una manera de vivir en la que prima la seguridad y el acceso a servicios prémium”, explica Ana White, directora del Área de Premium Properties de Knight Frank.

Barcelona, antiene su encanto cultural y una ubicación privilegiada entre la montaña y el mar que atrae a muchos turistas. Sin embargo, el mercado, en general, se está viendo condicionado por algunas regulaciones locales como los topes de precios en las rentas del alquiler en las zonas tensionadas o la obligatoriedad de destinar el 30% de los nuevos proyectos a vivienda pública. Este tipo de restricciones están ahuyentando a muchos inversores, lo que está limitando la oferta, aunque la demanda sigue siendo fuerte.

(Expansión. Suplemento Casas y Estilo de Vida. Páginas 4 y 5)

FINANZAS

CAIXABANK CIERRA LA ETAPA DE BANKIA RENOVANDO A UN TERCIO DEL CONSEJO

CaixaBank cierra la etapa de la absorción de Bankia con la renovación de un tercio del consejo de administración. Como informan todos los diarios, el órgano de gobierno reunido ayer propuso a cinco nuevos consejeros para cubrir la salida de los representantes de Bankia (incluido el expresidente José Ignacio Goirigolzarri) y la de un miembro en representación de la Fundación La Caixa.

Tal como estaba previsto tras la salida a finales del año pasado de Goirigolzarri, que fue sustituido por Tomás Muniesa, los tres consejeros que llegaron junto con él durante la fusión serán sustituidos en la próxima junta, que se celebrará el 11 de abril en València, donde CaixaBank mantiene su sede social desde el 2017. Los elegidos son Rosa María García Piñeiro, Luis Álvarez Satorre, Bernardo Sánchez Incera, Pablo Forero Calderón y José María Méndez Álvarez-cedrón. A pesar de los cambios, el consejo no alcanzará la paridad, ya que las mujeres solo representan el 40% de los miembros.

El consejo, tal como estaba previsto, ratificó también a la consejera que representa al FROB, Teresa Santero. Koro Usarraga también se mantiene en su puesto. Fernando Maria Costa Duarte Ulrich también se ha propuesto que sea renovado. El otro consejero saliente es José Serna, que estaba en representación de la Fundación La Caixa.

Los tres consejeros que provenían de Bankia han “manifestado su voluntad de no renovar sus mandatos tras el vencimiento de sus cargos”, informó CaixaBank en un comunicado. Son Joaquín Ayuso, Francisco Javier Campo y Eva Castillo. En realidad, esos consejeros acabaron su mandato en diciembre pasado, pero fueron renovados automáticamente hasta la siguiente junta.

(La Vanguardia. Página 47. 4 columnas)

SABADELL EXIGE QUE BBVA PRESENTE MEDIDAS ESTRUCTURALES

Sabadell apura todo lo posible el plazo para presentar sus alegaciones al pliego de concreción de hechos (PCH) que la Autoridad de Competencia le trasladó, al igual que a BBVA, el pasado 31 de enero. El banco liderado por César González-Bueno tenía previsto presentar su alegato contra la opa entre ayer y hoy viernes. El plazo, que es de 10 días hábiles y cinco prorrogables, vence hoy.

Sabadell quiere que la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC) imponga a BBVA medidas estructurales para solventar el potencial problema de competencia que considera que se originaría si el banco desaparece. Este paquete de medidas podría incluir la desinversión de algún negocio, como el de pymes o el de pagos, que son dos segmentos que llevaron a la CNMC a elevar el análisis a segunda fase a mediados de noviembre. Los directivos de Sabadell han reiterado en distintas ocasiones que Competencia debe garantizar que los clientes, especialmente las pymes y grandes empresas, tengan una alternativa de servicio

bancario si el banco finalmente desaparece y se integra en BBVA. En el seno de la entidad creen que los remedios temporales presentados por BBVA no subsanarán el problema de competencia a medio-largo plazo

A partir de hoy, la autoridad liderada por Cani Fernández analizará las alegaciones presentadas por Sabadell y determinará si incluye o no alguna de sus propuestas. Después, Competencia realizará nuevamente el test de mercado, en el que consultará a los potenciales afectados por la fusión (entidades bancarias competidoras, patronales empresariales, organizaciones de consumidores...) si verían amenazada su posición en el mercado o si les perjudicaría la unión entre entidades en caso de que la apruebe con los compromisos planteados por BBVA.

En *La Razón* se informa también que la CNMC afronta la recta final del análisis de la opa de BBVA a Banco Sabadell en segunda fase, una vez que la entidad que preside Josep Oliu ha presentado las últimas alegaciones a la operación

(Expansión. Página 16. 3 columnas)

BBVA SE CONSOLIDA COMO LA ENTIDAD ESPAÑOLA CON MAYOR RENTABILIDAD

Todo lo que rodea ahora la actualidad del sector bancario español es la niebla provocada por la opa abierta sobre Sabadell por parte de BBVA. Sin embargo, mientras la operación sigue su curso (actualmente está siendo analizada por la CNMC en su fase 2), lo que hay debajo de esa niebla es un sector que sigue liderando las alzas de las bolsas en este comienzo de año. De hecho, es el más alcista de Europa, con un avance de más del 18% desde el primero de enero, por delante de industria y tecnología.

Precisamente los dos bancos involucrados en esta operación son de los que mejor lo están haciendo en este arranque de curso, pero no solo por el empuje de los inversores que están jugando con la carta de la opa, sino también por su propio desempeño. Ambas compañías ya han presentado sus resultados de 2024, con los que batieron las expectativas de los analistas. Sobre todo, BBVA, el cual presentó un RoTE del 19,7%, el mayor desde que se publica este dato, después del estallido de la crisis de 2008. Esto es gracias, según el propio banco, a sumar 11,4 millones de nuevos clientes y crecer un 9% la cartera de préstamos. Este histórico nivel le ha permitido superar a Bankinter, el cual reportó en 2024 una rentabilidad sobre el capital tangible del 19%, perdiendo su corona como banco más rentable de la bolsa española que ha mantenido durante la última década. Este año la compañía consolidará este liderazgo a tenor de las estimaciones del consenso de analistas que recoge FactSet, que prevé que logre defender un RoTE del 16,7% en un entorno de menores tipos de interés, cinco décimas más que Bankinter y casi un punto porcentual por encima de CaixaBank. Santander se quedará por debajo del 15%, Sabadell no llegará al 13% y Unicaja, el más rezagado, logrará un 7,9%, según estas estimaciones.

El banco vasco ha presentado una guía de cara a este año que pasa por superar el 17% de rentabilidad, algo que las estimaciones de los analistas todavía no anticipan. En BBVA ven “dinámicas muy positivas que nos llevarán a niveles de rentabilidad en 2025 similares a los de

este año gracias al crecimiento de los préstamos y clientes en México y España, una adecuada gestión del balance y Turquía como opción de valor en un contexto más normalizado”.

(El Economista. Primera página. Página 19)

BBVA, ENTRE LOS MEJOR POSICIONADOS PARA SACAR PARTIDO A LA PAZ EN UCRANIA

BBVA se encuentra entre las acciones que podrían beneficiarse de un alto al fuego en Ucrania y de la reconstrucción que seguiría al fin de la guerra en el país, considera Pierre-Yves Gauthier, presidente de la firma de análisis AlphaValue.

La entidad jugaría un papel relevante en el futuro de Ucrania por su alta exposición a Turquía. BBVA controla el 86% del capital de la entidad turca Garanti, que aportó el 12% de los ingresos y el 10% de los activos a las cuentas del grupo el año pasado. Turquía se está convirtiendo en una potencia regional y estaría bien posicionada para adjudicarse grandes contratos para la construcción de infraestructuras y viviendas en Ucrania, donde Garanti jugaría un papel relevante a la hora de financiar estos proyectos.

Gauthier considera que el desempeño bursátil de BBVA ya comienza a reflejar este potencial, según recoge Bloomberg. Las acciones de BBVA se revalorizan este año el 28,76%, frente al 11,83% que suma el Ibex 35 y el 17,32% que se anota de media la banca europea.

(Expansión. Página 18. 4 medias columnas)

LA FISCALÍA LLEVA AL SUPREMO AL BANCO DE ESPAÑA POR NO DETALLAR LOS BENEFICIOS EXTRAORDINARIOS DEL SECTOR

El litigio contra el Banco de España por detallar los beneficios extra de las entidades financieras españolas por el uso de la facilidad de depósito del BCE durante los meses de subidas en los tipos de interés llega al Tribunal Supremo. La fiscalía ha recurrido la sentencia de la Audiencia Nacional del pasado 15 de enero en la que dio la razón al supervisor, que se negó a entregar a Sumar la información de cuánto percibió cada banco a través de esta herramienta de política monetaria.

El ministerio público considera que esta actuación no está suficientemente justificada y vulnera el derecho de los ciudadanos, a través de sus representantes parlamentarios, de acceder y participar en condiciones de igualdad a los asuntos, funciones y cargos públicos, en su vertiente de acceso a la información de los poderes públicos. Asimismo, el recurso presentado por el fiscal Manuel Campoy critica que el tribunal de la Audiencia Nacional se limitara en su sentencia a hacer una interpretación sobre si la información requerida entraba dentro de los supuestos recogidos en ley de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito y no hiciera un juicio de “proporcionalidad” de los derechos e intereses planteados.

Sumar presentó una demanda ante la Audiencia Nacional después de que el Banco de España rechazara su petición de conocer la “cantidad pagada por el Banco de España a las entidades de crédito en los años 2022 y 2023 en concepto de intereses abonados por sus fondos

depositados en la facilidad de depósito, con un desglose del pago individualizado para cada entidad”. El 10 de junio de 2024, el entonces gobernador, Pablo Fernández de Cos, dirigió un acuerdo a la presidenta del Congreso, Francina Armengol, con la denegación al acceso a la información requerida, alegando que ello podría afectar a la política monetaria y al secreto profesional.

Información también en *El Economista*, *El País*.

(Cinco Días. Página 8. Media página)

UN JUZGADO DE CASOS ‘REVOLVING’ ACUSA A UN GRUPO DE BANCOS DE COLAPSARLO CON PLEITOS SIN RECORRIDO

Un juzgado encargado de resolver los casos de crédito revolving en Madrid ha presentado una queja ante el colapso judicial provocado por los bancos. En una carta dirigida al Ministerio de Consumo y al Banco de España, el Juzgado 104 bis de Madrid, especializado en litigios sobre contratos bancarios, productos financieros y de inversión, ha denunciado que las entidades financieras están llevando a juicio casos en los que, en la mayoría, las sentencias son favorables a los clientes, lo que está contribuyendo a la saturación de los tribunales.

Según el juzgado, hasta la fecha de la comunicación se habían dictado 3.399 sentencias relacionadas con el crédito revolving, de las cuales el 95% fueron favorables al cliente, ya sea por usura o por falta de transparencia. Ante esta situación, ha instado a las autoridades a evaluar posibles sanciones contra los bancos por estas prácticas abusivas y se ha ofrecido a dar un listado de las entidades que están actuando de esta manera.

“Se pone en conocimiento de la autoridad pública de consumo y financiera dicha circunstancia en aplicación del principio de eficacia de la legislación de consumo de la UE y del efecto disuasorio de prácticas abusivas, por si pudiera derivarse algún tipo de infracción administrativa. En tal caso, este letrado facilitaría al organismo competente, si así se requiere, un listado de entidades, procedimientos y fallos judiciales sobre el particular”, dice el acuerdo gubernativo del letrado de la Administración de Justicia de dicho órgano judicial, enviado a Consumo y al Banco de España.

Información también en *El Economista*.

(Cinco Días. Página 15. 4 columnas)

BANCOS EUROPEOS VIVEN SU MEJOR RACHA DESDE 1997: ¿ES SOSTENIBLE?

Los bancos europeos avanzan con paso firme en Bolsa. El índice sectorial bancario europeo sube en las nueve últimas semanas y vive la racha más larga desde 1997, según los registros de Bloomberg. En lo que va de año, se anota un 17,32% con Société Générale, Banco Sabadell, Santander y BBVA a la cabeza, tras avanzar entre un 28,76% y un 37,96%.

En este análisis se apunta que el optimismo sobre los resultados, los pagos de dividendos y las grandes recompras de acciones están alimentando el repunte. Roberto Scholtes, jefe de Estrategia de Singular Bank, señala que las ganancias del cuarto trimestre del sector superaron

las expectativas de consenso en un 10% en promedio aproximadamente. “De cara al futuro, es probable que estas tendencias se mantengan”, apunta.

Los inversores compran en las caídas, según Pablo García, de Divacons AlphaValue. El sector entró en la temporada de resultados con grandes expectativas. Algunas entidades financieras vieron retrocesos en los resultados a medida que los costes subían y los inversores se apresuraron a comprar en la caída. UniCredit y Barclays ya se han recuperado de las caídas posteriores a la presentación de sus resultados de la semana pasada.

En su informe, UBS explica que “en términos acumulados, todos los bancos superaron las expectativas en ingresos, el 89%, en ganancias antes de provisiones; y el 79%, en ganancias antes de impuestos”.

La remuneración al inversor, con elevados dividendos y grandes recompras de acciones, juega a favor del sector.

Los bancos europeos podrían repartir más de 90.800 millones en dividendos en 2025, según las previsiones de los analistas, recogidas por Bloomberg. Sería un 18% del total de los pagos esperados de las cotizadas del Stoxx 600.

Los inversores están convencidos de que el rally tiene más recorrido y cree que los bancos se mantendrán entre los mejores valores este año. Según la última encuesta de gestores de fondos realizada por Bank of America, la banca es ahora el sector por el que tienen más apetito, el mayor desde julio de 2023, porque consideran que está infravalorado.

(Expansión. Página 18. 4 medias columnas)

LA BANCA EUROPEA ESTÁ CERCA DE ‘CAZAR’ A LAS ‘SIETE MAGNÍFICAS’ EN LOS ÚLTIMOS DOCE MESES

Al reinado bursátil de las Siete Magníficas le ha salido competencia. Durante dos años, las grandes tecnológicas han dominado los mercados, impulsadas por la revolución de la inteligencia artificial y su hegemonía en Wall Street. Pero ahora, el trono tambalea. Con la banca europea en pleno auge y los inversores girando su mirada hacia el Viejo Continente, los grandes bancos se postulan como los nuevos monarcas del mercado.

Cada poco tiempo, los inversores se ponen de acuerdo para mover miles de millones de capital de un activo a otro. Y todo indica que se está produciendo un cambio de régimen en la renta variable mundial. Desde hace dos años, el mercado estaba dominado por las tecnológicas estadounidenses. Sin embargo, el índice de las Siete Magníficas de Bloomberg apenas sube un 1% en lo que va de año y esta semana los grandes gestores de carteras de EEUU han lanzado el aviso que el dinero va a escapar a otras zonas geográficas. Según la última encuesta de Bank of America, los gestores ven la bolsa estadounidense más sobrevalorada de lo que ha estado nunca, pese a ello las Siete Magníficas siguen siendo el activo más concurrido. Pero algo ha cambiado. Precisamente, Michael Hartnett, el estratega de Bank of America, que acuñó el término de las Siete Magníficas en 2023, se encarga de analizar la encuesta y destaca que los

inversores han caído enamorados de la bolsa europea. El EuroStoxx se ha colocado como el índice favorito de los gestores para convertirse en el que mejor rendimiento tenga en 2025, superando al Nasdaq.

Y en esta parte aparecen los valores bancarios como candidatos para ocupar el trono de las Siete Magníficas. “Los bancos han intercambiado su lugar con los seguros para convertirse en el sector más sobreponderado de Europa por primera vez desde julio de 2023”, destaca el equipo de Hartnett. Ahora mismo el sectorial europeo Stoxx 600 Bank está muy cerca de atrapar al índice de las Siete Magníficas y superarles con un mejor rendimiento en los doce últimos meses.

(El Economista. Página 21. Media página)

EL BCE INCREMENTÓ SUS PÉRDIDAS EN 2024 HASTA UN RÉCORD DE 7.944 MILLONES

Las cuentas del Banco Central Europeo (BCE) vuelven a acusar el impacto de los altos tipos de interés. La autoridad monetaria perdió en 2024 una cantidad récord de 7.944 millones de euros, según las cuentas difundidas ayer por la entidad tras haber sido aprobadas por su consejo de gobierno. Los números rojos superan con creces los de 2023, de 1.266 millones, aunque ese ejercicio se vio maquillado por una provisión de 6.620 millones. Sin ese efecto, las pérdidas crecen muy ligeramente.

La institución que preside Christine Lagarde ya avisó de que se avecinaban varios años de resultados negativos debido a sus medidas de endurecimiento de la política monetaria, que incrementan la factura en intereses que debe abonar sobre sus propios pasivos financieros. Sin embargo, que sea previsible no evita que sean una anomalía histórica: durante casi 20 años, Fráncfort obtuvo unos beneficios acumulados de 33.600 millones, con un pico en 2019, cuando lució unos números verdes de 2.366 millones de euros.

La tendencia de ganar dinero se rompió oficialmente en 2023, justo el año en que los tipos de interés alcanzaron el 4%, su pico en este ciclo de subidas. Sin embargo, en 2022 los resultados ya fueron negativos, pero entonces se cubrió la totalidad de las pérdidas –1.627 millones– con provisiones, dejando las cuentas a cero, sin pérdidas ni beneficios. En 2024, pese a que la inflación dio señales de estar cada vez más bajo control y el BCE rebajó los tipos cuatro veces, hasta el 3% en diciembre, la carga en intereses continuó siendo elevada para el banco, y aumentó en 210 millones, de 6.983 millones a 7.193 millones.

Información también en *Expansión*, *El Economista*, *El Mundo*, *El País* y *La Razón*.

(Cinco Días. Página 16. Media página)