

## **RESUMEN DE PRENSA DEL 21 DE ABRIL DE 2025**

### **MERCADO HIPOTECARIO**

#### **BANKINTER REAJUSTA SU OFERTA HIPOTECARIA TRAS ABSORBER EVO**

EVO Banco ha dejado de ser un competidor en el mercado hipotecario. Hasta el pasado 31 de marzo, la entidad contaba con el mejor préstamo a tipo variable del mercado y con la segunda mejor hipoteca a tipo fijo. Desde que fue adquirido en 2019 por Bankinter, EVO se había caracterizado por estar siempre entre las tres firmas con mejores condiciones en todas las modalidades.

Pero tras la absorción de la entidad por parte de Bankinter el 1 de abril (la integración tecnológica se completará a lo largo del verano), la matriz asume los 330.000 clientes de EVO Banco. Todas las hipotecas en fase de tramitación de EVO se mantienen con las mismas condiciones que regían hasta finales de marzo, pero la nueva producción se hará ya con la oferta de Bankinter. Según las últimas cifras disponibles, la filial contaba con una cartera de crédito total de 3.457 millones de euros.

Por lo tanto, el grupo reestructura de forma significativa su estrategia hipotecaria, que hasta ahora se regía por un modelo único en España, con tres grandes patas: la de Bankinter, la de EVO Banco (la más atractiva de todas por condiciones) y la del portal de ahorro Coinc, cada una de ellas con una oferta competitiva, pero con diferencias en algunos casos significativas.

Tras la salida de escena de EVO, los clientes de Bankinter cuentan con la oferta de la matriz y la mucho más residual de Coinc. Esta última seguirá ofreciendo sus productos de forma independiente. A tipo variable, el portal de ahorro establece un tipo fijo inicial del 2,25% con un diferencial del 0,70% sobre el euríbor, que se encuentra lejos de los mejores del mercado, que pertenecen a Kutxabank y Unicaja, del 0,49% y del 0,50% respectivamente, y es igual que el de Bankinter. A tipo fijo, Bankinter sí está entre las entidades más competitivas. Con máxima bonificación ofrece el 3,30% TAE a 25 años para ingresos de al menos 2.500 euros, por encima del 2,93% que ofrecía EVO. La entidad establece una comisión de apertura de 500 euros. En estos momentos, March y Coinc, además de Santander y Openbank, ofrecen los tipos más bajos en esta modalidad.

(Expansión. Página 14. 3 columnas)

#### **UNICAJA SIMPLIFICA UN 90% SU CATÁLOGO DE PRODUCTOS**

En su proceso de transformación para fortalecer su posición en el mercado tras la integración con Liberbank, Unicaja ha apostado por simplificar su oferta, centrándose en los productos más sencillos y mejor valorados por sus clientes. En el último año, la entidad malagueña ha pasado de contar con 1.533 productos a alrededor de 200, con una reducción significativa en su banca minorista, afinando una oferta “más clara, sencilla y adaptada a las necesidades reales del cliente”, según señalan fuentes del banco.

Unicaja ha realizado un análisis de las demandas y preferencias de los usuarios, lo que ha permitido rediseñar la oferta con criterios de simplicidad, eliminando lo innecesario de su catálogo. El proceso ya se ha aplicado en áreas clave como hipotecas, tarjetas, o préstamos al consumo, donde se ha reducido significativamente el número de productos disponibles, priorizando opciones “más intuitivas y competitivas”.

(El Economista. Página 6, 4 medias columnas)

### LOS BANCOS ENDURECERÁN LOS ESTÁNDARES DE CRÉDITOS EN EL SEGUNDO TRIMESTRE

El Banco Central Europeo (BCE) informó de que los bancos prevén endurecer los estándares de crédito en el segundo trimestre en todos los segmentos. Según sus datos, las entidades han endurecido en el primer trimestre ligeramente los estándares de los créditos a empresas, pero han relajado algo las condiciones de los créditos a los hogares para la compra de una vivienda.

Según la encuesta del BCE, un 3% de los bancos dijo haber reforzado los estándares de los créditos a las empresas en el primer trimestre (un 7% las endureció en el cuarto trimestre del año pasado). Este endurecimiento de los estándares de crédito a las empresas fue menor de lo que habían previsto los bancos. Pero muestra que se mantiene la tendencia general vista en los trimestres anteriores en los que los bancos también reforzaron los estándares para prestar a las empresas porque ven más riesgos respecto a las perspectivas económicas y a la situación específica de empresas e industrias. Un 3% de los bancos de Alemania dijo haber endurecido sus estándares de crédito a las empresas, mientras que los bancos de España, Francia e Italia los mantuvieron.

Un 7% de los bancos encuestados relajaron moderadamente en el primer trimestre los estándares de crédito para los préstamos a los hogares para la compra de una vivienda por la competencia con otros bancos (un 1% los endureció en el trimestre anterior). Un 25% de los bancos de Francia y un 7% de los bancos de Alemania relajaron los estándares de crédito para la compra de una vivienda. Pero un 9% de los bancos de Italia endureció los estándares de los préstamos hipotecarios y los bancos de España los mantuvieron.

Asimismo, un 3% de los bancos de la zona del euro endureció en el primer trimestre los estándares de los crédito de consumo.

(El Economista. Página 6. Media página)

### MERCADO INMOBILIARIO

#### EL PRECIO DE LA VIVIENDA HA SUBIDO UN 55% DESDE 2010

España lideró junto a Portugal el incremento de los precios de la vivienda en la zona euro a cierre de 2024 y se situó en la cuarta posición dentro de la Unión Europea (UE) con una subida que se aceleró hasta el 11,4 % y que acentuó los problemas de acceso. Junto a España y Portugal, cinco países registraron subidas de precios de la vivienda de dos dígitos en el cuarto trimestre de 2024: Bulgaria, Croacia, Hungría, Países Bajos y Polonia, según los datos de

Eurostat. En el conjunto de la zona euro, los precios subieron un 4,2% interanual y en la UE un 4,9% interanual, pero en España la vivienda se encareció más del doble, según datos publicados por Eurostat.

Entre los países con datos disponibles, las subidas fueron generalizadas en 24 de ellos y solo dos registraron una caída anual a cierre de 2024: Francia y Finlandia, con un ajuste del 1,9% en ambos casos.

En España, el precio de la vivienda se fue acelerando a lo largo de 2024, con subidas del 6,4% en el primer trimestre; 7,9% en el segundo; 8,3% en el tercero y 11,4% en el cuarto.

En la eurozona, los precios de la vivienda cayeron un 0,5% en 2024 y en la Unión Europea subieron de media un 0,5%, ambos ajustados por la inflación. Junto a esta subida, Eurostat subraya que los alquileres crecieron en la Unión Europea un 3,2% interanual en el cuarto trimestre de 2024. Desde 2010, otro dato que facilita, los alquileres subieron un 26,7% y los precios de la vivienda un 55,4%.

(La Razón. Página 25. 3 columnas)

#### LA ADVERTENCIA DE LA OCDE SOBRE EL FUTURO

La Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE) considera que para hacer frente al desafío del envejecimiento de la población también en las ciudades las administraciones tienen que “diseñar políticas en distintos ámbitos, incluido el de la vivienda, que tengan en cuenta las necesidades específicas de los diferentes grupos de edad”.

(La Razón. Página 24. Media columna)

#### LA GUERRA EN UCRANIA DISPARA LA COMPRA DE VIVIENDAS POR POLACOS Y UCRANIANOS

Familias de Ucrania y países limítrofes, como Polonia, están aumentando su peso en la compraventa de vivienda en España. El motivo no es otro que huir de una guerra de un final incierto y depositar su patrimonio en una zona con condiciones de seguridad y, además, buen clima en general. Por ello, la presencia de estos compradores en el mercado inmobiliario nacional es cada vez mayor, en detrimento de los tradicionales inversores del Reino Unido o Alemania, entre otros países.

En el último año se ha producido un incremento reseñable de compras de vivienda en distintas zonas de España por parte de ciudadanos de Polonia y Ucrania, especialmente. A escala nacional, según datos oficiales de los registradores de la propiedad, los compradores polacos adquirieron en 2024 un total de 4.200 inmuebles residenciales, frente a los 3.100 del año 2023. Los ucranianos, por su parte, compraron 2.900 viviendas durante el año pasado, frente a las 2.300 del año anterior. Son crecimientos interanuales de operaciones que llegaron a superar el 30% en algún trimestre. Antes de la pandemia apenas se vendían 1.000 viviendas a compradores polacos, operaciones que ahora se producen en un solo trimestre.

El sector inmobiliario tiene perfectamente identificada esta llegada creciente de clientes desde estos países en guerra o con el conflicto cercano, y que contrasta con la caída de los compradores históricos. Durante el año pasado, una de cada cinco viviendas vendidas en España fue comprada por un extranjero, residente o no. El peso de los polacos sobre el total de las adquisiciones de extranjeros fue del 4,6% y el de los ucranianos, del 3,9%, según las cifras de los registradores. Y creciendo. Británicos (8,5%) y alemanes (6,6%) siguen liderando las compras, aunque reduciendo sus porcentajes.

Dos de las principales promotoras del país, Aedas Homes y Culmia, han visto durante el año pasado un incremento de los compradores extranjeros provenientes de Europa del Este. En Aedas, una de cada tres viviendas vendidas nuevas el año pasado tuvo detrás a un cliente internacional. De ellos, un 40% provino de Europa Oriental, la principal procedencia.

Polacos, ucranianos o lituanos compiten con las familias españolas por la vivienda nueva, que es su prioridad. El poder adquisitivo de estos compradores extranjeros es más elevado que el de una familia media nacional. Su prioridad son zonas ya de por sí tensionadas, como Andalucía, Baleares, Canarias, la Comunidad Valenciana o, en algunos casos, Catalunya y Asturias, según se puede apreciar en los datos oficiales de compraventas.

De estos compradores de Europa del Este apenas uno de cada cuatro recurre a una hipoteca para comprar su vivienda.

(La Vanguardia. Página 53. Media página)

#### EL TRASPASO DE 30.000 VIVIENDAS DEJA A LA SAREB EN UN LIMBO

El futuro de la Sareb está en el aire después de que el presidente del Gobierno, Pedro Sánchez, anunciara que se iban a transferir 30.000 viviendas de este organismo –13.000 de forma inmediata y otras 17.000 de forma progresiva– a la nueva empresa pública que surgirá de la reconversión de la actual Entidad Pública Empresarial de Suelo (Sepes) y que servirá para vertebrar parte del plan de vivienda anunciado, que se dio un plazo de seis meses para llevarlo a cabo.

En la última junta de accionistas de la Sareb, celebrada el pasado 2 de abril, se acordó suspender de manera temporal la venta de activos residenciales –tanto viviendas como suelos– mientras se trabaja, en colaboración con el Sepes, para identificar aquellos que pueden ponerse a disposición de esta nueva empresa pública. Así, Sareb prepara ya su estrategia para readaptar la actividad de sus empresas colaboradoras como gestoras de activos inmobiliarios –sus *servicers*–, lo que afecta fundamentalmente a Hipoges y Anticipa-Aliseda, a los que hay que sumar otros contratos de servicios firmados y en vigor con Servihabitat para vivienda social o con Serviland para el desarrollo de suelo.

El conocido como *banco malo* tiene hasta finales de junio para definir este nuevo plan estratégico.

(La Razón. Páginas 24 y 25)

## CAIXABANK MIRA A FRANCIA E ITALIA PARA LA FINANCIACIÓN DE INMUEBLES

CaixaBank amplía la cobertura de servicios para empresas fuera de España. Su unidad de Corporate & Investment Banking (CIB) acaba de arrancar la expansión internacional para la actividad de financiación de Real Estate con la firma de dos operaciones de project finance en el sector inmobiliario comercial. En el ámbito exterior, la entidad sigue una estrategia de selección de activos de oficinas en mercados consolidados como Francia e Italia, con ubicaciones *prime* y en zonas neurálgicas de negocios (CBD, por sus siglas en inglés), con foco en activos sostenibles, y en operaciones en las que la entidad ha participado como sponsor de referencia, indican fuentes del banco.

La entidad había cerrado una transacción en 2023, aunque poco representativa, por lo que fue en 2024 cuando se produjo el verdadero impulso internacional de este negocio, revela la entidad en su informe anual, donde indica que las primeras transacciones se han firmado en dos mercados pujantes como son París y Milán.

En conjunto, la división de Project Finance de Commercial Real Estate del área CaixaBank CIB creció un 25% el pasado año frente a 2023, con operaciones cerradas por volumen de 1.500 millones de euros, tanto en España como en el exterior. En concreto, en el mercado doméstico, CaixaBank apunta en su informe anual que lideró operaciones en un año marcado por la inversión en *retail* y residencial y consolidando nuevas tendencias en activos alternativos, principalmente en segmento *living*, que en el último año y medio se ha convertido en uno de los segmentos de mayor atractivo para los inversores inmobiliarios.

La unidad CIB figura en el Plan Estratégico 2025-2027 de la entidad como uno de los grandes pilares para acelerar el crecimiento y el único con planes de avanzar fuera de España, dando servicios a los clientes-grandes empresas que atiende.

(El Economista. Primera página. Página 5. Editorial en página 3)

## FINANZAS

### LA GRAN BANCA BATE RÉCORD Y AUMENTARÁ LOS BENEFICIOS HASTA LOS 7.250 MILLONES

La banca volverá a marcar récords de beneficios durante el primer trimestre del año pese a la fuerte rebaja de tipos aplicada por el Banco Central Europeo (BCE) y los riesgos por la guerra arancelaria declarada por Donald Trump. Los seis grandes bancos cotizados (Santander, BBVA, CaixaBank, Sabadell, Bankinter y Unicaja) aumentarán un 8,68% su beneficio conjunto y alcanzarán los 7.256,60 millones de euros, según las proyecciones del consenso de analistas de Bloomberg. Las entidades han blindado el margen para mitigar el estrechamiento derivado de la bajada de tipos con inversiones en renta fija y compensarán el descenso del euríbor además con el impulso del negocio y los ingresos.

Se teme que la guerra comercial abierta por Estados Unidos pase factura a la economía mundial y en España se estima que podría restar entre 0,2 y 0,3 puntos porcentuales al crecimiento del PIB. El nuevo escenario ha penalizado a las valoraciones bursátiles, pero no se

espera que sus efectos se reflejen en la cuenta del primer trimestre, aunque sí son susceptibles de afectar en trimestres futuros. “La incertidumbre macro resultante empaña el ritmo de tipos (una palanca clave para las valoraciones de los bancos españoles) y podría retrasar las decisiones de inversión y capex, presionando más al margen de intereses en los próximos trimestres”, exponen los analistas de Barclays en un informe sobre la banca española.

Este año entra en vigor el nuevo diseño del impuesto para la banca, con un tipo progresivo sobre los márgenes de intereses y comisiones que oscilará entre el 1% para los primeros 750 millones de ingresos y el 7% en cuantías superiores a los 5.000 millones. Tras haber abonado más de 1.500 millones en 2024 con cargo a su antigua formulación, se esperan cuantías ligeramente inferiores en términos globales, aunque su devengo no será como entonces, íntegro durante el primer trimestre, sino que podrá abonarse en junio y octubre. La previsión de expertos es que anticipen parte del devengo en las cuentas del trimestre.

Información también en *La Vanguardia*.

(El Economista. Página 7. Media página)

#### SABADELL SUGIERE A LA CNMC UN ANÁLISIS ADICIONAL SOBRE LA OPA

Banco Sabadell sugiere que la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC) prolongue durante unos días el análisis sobre la opa hostil lanzada por BBVA con la incorporación de nuevos elementos que, a juicio de la entidad, midan de forma más adecuada el impacto que la operación de concentración tendría sobre la financiación de las pymes españolas. Fuentes del banco catalán defienden la conveniencia de realizar un análisis adicional. En su opinión, Competencia debería tomar en consideración como elemento clave la cuota que tendría el banco resultante en la financiación de aquellas pymes donde la suma de la participación de las dos entidades –BBVA y Sabadell– sea en la actualidad relevante. La cuestión que debería abordar el organismo presidido por Cani Fernández -subrayan estas fuentes- es hasta qué punto BBVA estaría dispuesto a mantener la cuota conjunta entre los dos bancos si la fusión sale adelante, algo que no contemplaría el test de mercado que la CNMC inició el pasado 3 de abril. Las mismas fuentes sostienen que el análisis sobre el impacto de la operación en el acceso de las pymes al crédito bancario debería abarcar la totalidad de la financiación empresarial, es decir, tanto los recursos destinados a circulante como los créditos a medio y largo plazo.

Por lo que se refiere a los clientes de los bancos, creen que, además de las empresas con una facturación máxima de 50 millones de euros, el ejercicio debería incluir también a los autónomos y a compañías con una cifra de negocio de entre 50 millones y 100 millones de euros, ya que, con los parámetros que estaría manejando Competencia, quedaría fuera del análisis el 99% del volumen prestado a las pymes por los dos bancos.

Desde la entidad presidida por Josep Oliu se argumenta que los compromisos impuestos hasta ahora por Competencia y asumidos por BBVA son “poco eficaces”.

Información también en *El Economista* y *La Vanguardia*.

(Expansión. Página 14 3 medias columnas)

## SANTANDER Y BBVA SUMAN 166 NUEVOS BANQUEROS MILLONARIOS TRAS LOS FICHAJES

La ola de fichajes que han acometido Santander y BBVA para reforzar sus negocios de banca de inversión ha disparado el número de banqueros en sus filas que cobran más de un millón de euros al año. En 2024, entre los dos sumaban 500 personas en esta categoría, 166 más que a cierre de 2022.

No todos los nuevos millonarios de sus plantillas son directivos de banca de inversión. También se han incorporado perfiles tecnológicos, de banca privada y comercial o de gestión de activos con altas remuneraciones.

Además, la subida de la retribución variable por los resultados históricos que han conseguido Santander y BBVA ha permitido acceder al club del millón de euros a empleados que en años anteriores no estaban en él. “El número de personas incluidas se ha incrementado, impulsado por los mayores bonus en este ejercicio, fruto de los buenos resultados de la entidad”, explica Santander. Pero el banco no oculta de dónde procede el grueso del colectivo con mayores remuneraciones: “Una parte considerable de los empleados que cobran más de un millón de euros pertenece al negocio de Corporate & Investment Banking [banca de inversión], donde obtuvimos ingresos y beneficios récord durante el ejercicio, creciendo a doble dígito interanual, manteniendo a su vez la posición de liderazgo en eficiencia y rentabilidad, incluso tras las inversiones destinadas a crecer”, asegura.

Santander es el banco que más aporta a los millonarios. Tiene a 418 personas en esa situación, después de incluir a 140 nuevos altos perceptores en dos años. BBVA cuenta con 82 millonarios en total y 26 de ellos se han incorporado desde 2022.

(Expansión. Primera página. Página 13. 5 columnas)

## LA BANCA PAGA EL 40% DEL COSTE DE LOS GRANDES ERE

La banca fue el sector que realizó mayores aportaciones al Tesoro por las penalizaciones por realizar despidos colectivos que afectaron de forma desproporcionada a los empleados de más de 50 años en ejercicios en que las compañías tuvieron beneficios. De los 1.040 millones de euros que se han reclamado desde la imposición de la conocida como *Enmienda Telefónica* en 2011, 400 proceden de los expedientes de regulación de empleo (ERE) que la banca ha ido haciendo a medida que adaptaba su estructura de oficinas a la era digital y el sector se concentraba.

Se trata del sector que más ha contribuido desde la aprobación de esta medida, que nació para reducir los despidos de mayores de 50 años y mitigar el impacto que supone el pago del paro a estos para las arcas públicas, ya que muchos ya no encuentran otro empleo. La medida se creó a raíz del ERE de Telefónica en 2011, que afectó a 6.830 trabajadores de 50 o más años y provocó un importante rechazo político y social en plena crisis económica. De hecho, Telefónica es la empresa que más ha aportado al Tesoro con 305 millones tras este proceso. Más allá de Telefónica, el podio lo completan CaixaBank, con 185 millones de euros abonados, y Bankia, con 77 millones. Ibercaja es la siguiente con un mayor expediente a cuentas, con el

pago de 42 millones. Por su parte, Barclays pagó 21 millones tras ser absorbida por la propia CaixaBank, mientras que Banco Santander realizó dos pagos, uno de 21 millones y otro de 10,6 millones. La reestructuración de las cajas también sumó a estas aportaciones, ya que Liberbank desembolsó 16,5 millones, y Cajas Rurales Unidas otros 18 millones.

(El Mundo. Página 27. 4 columnas)

#### UNICREDIT TENDRÁ QUE SALIR DE RUSIA PARA SEGUIR CON LA OPA A BPM

El Gobierno italiano ha fijado condiciones a Unicredit, como la salida de Rusia, para que pueda continuar su oferta pública de adquisición (opa) por el banco BPM. La operación, valorada en más de 10.000 millones de euros, crearía el primer banco italiano por capitalización bursátil y el tercer grupo bancario de Europa.

(Expansión. Página 13. 1 columna)