

RESUMEN DE PRENSA DEL 22 DE ENERO DE 2025

MERCADO INMOBILIARIO

EL CONCURSO DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN ALQUILER ASEQUIBLE DE SAREB QUEDA DESIERTO

El concurso de Sareb (Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria) para construir vivienda asequible no ha interesado al sector privado. La entidad pública -controlada en un 51% por el FROB, dependiente del Ministerio de Economía- no ha recibido pujas por el suelo donde levantar 3.770 casas de alquiler de la primera fase de lo que se ha denominado *Proyecto Viena* en una apuesta por la colaboración público-privada.

Desde Sareb se indica que el proceso se había estructurado buscando la mayor concurrencia entre promotoras e inversores de distintos perfiles. “La licitación de estos primeros lotes no ha recibido sin embargo ninguna oferta por lo que Sareb abrirá un periodo de análisis y diálogo con el sector para valorar las posibles causas, con el objetivo de plantear los cambios que sean precisos para poder relanzar el proyecto”, reconoce este martes la entidad en un comunicado.

En este *Proyecto Viena*, Sareb cedía 50 parcelas a inversores a cambio de la construcción de los edificios y el cobro de las rentas durante 80 años con un precio tasado por debajo de mercado. En esta primera fase, el conocido como *banco malo* había seleccionado 39 municipios donde se edificarían las casas a una renta media de 7,6 euros por metro cuadrado al mes para los inquilinos. Para construir estos inmuebles, la sociedad pública se tenía que aliar con empresas que deberán invertir alrededor de 460 millones de euros en hacer realidad los proyectos.

La pasada semana Pedro Sánchez, presidente del Gobierno, avanzó nuevas medidas en política de vivienda que, entre otras propuestas, apunta a que activos de Sareb pasarán a la nueva empresa pública de vivienda, que tiene como germen a la entidad estatal de suelo Sepes. Por eso, hay una posibilidad de que, si el *banco malo* no avanza con las adjudicaciones del *Proyecto Viena*, esos terrenos acaben en Sepes. Aun así, la intención comunicada por Sareb es continuar en un futuro con la licitación con las modificaciones pertinentes para atraer al sector privado.

Sareb y su asesor PwC habían sondeado previamente a inversores y promotoras sobre si había interés en estos terrenos. Se desconoce qué ha pesado más en el ánimo de los inversores para no concurrir a esta licitación, si las medidas anunciadas por Sánchez, al temer que finalmente no se licitase la puja, o la falta de interés en las ubicaciones de las parcelas. Información en todos los diarios consultados.

(Cinco Días. Página 8. 4columnas)

LA BONIFICACIÓN EN EL IRPF POR BAJAR EL ALQUILER, UNA PROPINA

Entre las nuevas propuestas que presentó el presidente del Gobierno, Pedro Sánchez, la semana pasada para embridar el precio del alquiler está una reducción fiscal del 100% de los rendimientos netos del alquiler de vivienda en el IRPF si los propietarios vinculan el precio de

sus alquileres al Índice de Precios de Referencia, estén situados o no en zonas tensionadas. Una propuesta con la que el Gobierno pretende salvar las reticencias de las comunidades autónomas gobernadas por el Partido Popular de aplicar estas áreas tensionadas pero que, en la práctica, reportará escasos beneficios a los que se acojan a ella. Según los cálculos realizados por los Técnicos del Ministerio de Hacienda (Gestha), la medida será indiferente para los contribuyentes con ingresos totales por debajo de 12.000 euros al año y tampoco compensa a los que declaran a partir de 60.000 euros anuales.

Según Gestha, “solo obtendrían beneficios muy moderados los contribuyentes que declaran entre 12.000 y 60.000 euros al año”, según las estimaciones que han realizado a partir de datos de la Agencia Tributaria (AEAT) y del Instituto Nacional de Estadística (INE). Un ahorro neto que se mueve en una horquilla de entre 67,65 y 347,23 euros con el 100% de la reducción.

Gestha explica que a los arrendadores con tramos de rendimientos en el IRPF hasta 12.000 euros no les interesa limitar la renta del alquiler porque “no obtienen ningún beneficio fiscal debido a que no tributan, aunque tengan que presentar la declaración de la Renta”. A los arrendadores con tramos de rendimientos en el IRPF desde 60.000 euros tampoco les interesa limitar la renta del alquiler, pues son “contribuyentes que generalmente alquilan las viviendas más caras y no les compensa limitar el precio de esos altos alquileres con el beneficio fiscal que recibirían en caso de vincularse al Índice de Precios de Referencia, en vez de aumentar su precio según el mercado del alquiler”. Tampoco le salen los números a la Agencia Negociadora del Alquiler (ANA) precisamente porque, siguiendo este hilo argumental de Gestha, aseguran que el índice del Gobierno marca de media valores un 40% más bajos que los de mercado.

La Agencia Negociadora agrega que, aun pagando impuestos, los propietarios rentabilizan mucho mejor sus alquileres si las rentas que establecen para sus viviendas son las de mercado, aunque pierdan la bonificación del 100% de IRPF. Entiende que esta propuesta planteada, que debe pasar por el Congreso de los Diputados no llega a ser atractiva para los arrendadores de viviendas debido a la gran diferencia de precios existente entre las rentas de mercado y las rentas recogidas en el índice de referencia de precios de alquiler.

(La Razón. Páginas 26 y 27)

BARCELONA TRATA DE IMPEDIR QUE LOS FONDOS EXTRANJEROS COMPREN VIVIENDAS

El Ayuntamiento de Barcelona tratará de impedir que los fondos de inversión extranjeros compren viviendas en la ciudad. El Consistorio intentará que este veto también afecte a las personas físicas y jurídicas no residentes, a no ser que el objetivo de su adquisición sea, ellas o sus familiares, tener un lugar donde vivir. La comisión de Urbanismo celebrada ayer aprobó una proposición del grupo municipal de ERC destinada a frenar los complicados problemas que encuentran los barceloneses que buscan piso. La iniciativa contó con el apoyo del propio gobierno del alcalde Jaume Collboni y de los concejales de Bcomú. Los ediles de Junts, PP y Vox votaron en contra.

(La Vanguardia. Página 31. Media página)

AIRBNB SE DEFIENDE: LOS PISOS TURÍSTICOS SOLO SUBEN LOS PRECIOS UN 0,3%

Airbnb sale en defensa del modelo de pisos de alquiler turístico de corta duración. “Solo un 0,3% del encarecimiento que ha sufrido la vivienda en los últimos cinco años corresponde a las viviendas turísticas”, asegura Jaime Rodríguez de Santiago, director general de Airbnb para España y Portugal, que se defiende así de las acusaciones que señalan a este sector como uno de los principales problemas de la vivienda en el país. El directivo basa su información en un nuevo estudio de Oxford Economics (OE), que revela que, en el caso de Madrid, una de las ciudades españolas con el precio del alquiler más tensionado, “las viviendas turísticas de uso intensivo apenas representan el 0,1% del parque total”.

Rodríguez de Santiago alerta de que “prohibir estos alojamientos supone entregar a los hoteles todo el poder de fijar precios y también generar dificultades a las familias a la hora de viajar, sin que esto vaya a tener un efecto determinante en el precio del alquiler”. Pone de ejemplo el caso de Barcelona, donde la moratoria cumple diez años, “y como resultado se ha reducido a la mitad la oferta y mientras los precios en ese mismo periodo se han aumentado un 24%”, asegura. “Además, alojarse en un hotel en Barcelona es ahora un 60% más caro”, detalla el directivo.

Además, el directivo alerta del daño económico ya que las viviendas de uso turístico contribuyen con el 2% del PIB en España y la actividad que generan respalda 400.000 empleos.

Información también en *Expansión*, *El Mundo* y *La Razón*. Por otra parte, en la edición de Madrid de *ABC* se publica el reportaje “Sol-Letras, el Madrid vacío por los pisos turísticos: ya son más del 25%”.

(El Economista. Página 12. 1 columna)

EL ‘BOOMERANG’ DE GRAVAR LA VIVIENDA A EXTRANJEROS

España se ha convertido en uno de los países preferidos por los compradores de vivienda internacionales, pero desde hace unas semanas andan desconcertados e inquietos ante la amenaza de que el Gobierno grave ese tipo de operaciones como parte de su plan para atajar la crisis de vivienda. La medida ha multiplicado las consultas a las agencias inmobiliarias que, por otra parte, prevén que el anuncio provoque un *efecto boomerang* y eleve la demanda y las ventas en los próximos meses como reacción preventiva.

Justo lo contrario a lo que persigue el Ejecutivo. El presidente, Pedro Sánchez, incluyó la iniciativa en su último plan para hacer frente a la subida en los precios de la vivienda y los alquileres amparándose en que las compras de extranjeros son uno de los factores que están detrás del encarecimiento. Según el último informe de los Registradores, del tercer trimestre de 2024, las compras de inmuebles por parte de extranjeros representan el 14,85% del total y la intención de Moncloa pasa por desincentivarlas con algún tipo de medida fiscal como elevar hasta el 100% el gravamen que deben pagar los no europeos que quieran adquirir una residencia. La medida aún no está clara ni concreta, pero ante la duda, la filosofía que se abre paso entre los perfiles extracomunitarios es que quizá sea mejor comprar ahora que

arriesgarse a tener que asumir un impuesto extra dentro de unos meses. Así lo confirman diferentes firmas del mercado español, que auguran una eclosión primaveral de las ventas por este motivo.

“Nuestros mayores picos de venta siempre empiezan en marzo, que es cuando muchos de estos clientes pueden viajar y venir a España para ver los inmuebles y cerrar las transacciones. Este año esperamos que sea una buena primavera y que muchos de estos clientes, una vez aquí, decidan que es mejor comprar ya, ante lo que pueda pasar. Así que sí esperamos un acelerón en primavera”, admite Paloma Pérez Bravo, CEO de Spain Sotheby’s Internacional Realty, la nueva marca que agrupa la actividad inmobiliaria de la conocida firma de subastas en España. Tanto en el grupo como en otras compañías comparten la idea de que la propuesta del Gobierno no llegará a concretarse, entre otras cosas, por el difícil recorrido parlamentario que tendría que afrontar. Aun así, es un factor que genera incertidumbre y que se ha colado en su gestión diaria.

(El Mundo. Página 30. 3 columnas)

AEDAS ELEVA SU BANCO DE SUELO A 24.000 VIVIENDAS

Aedas Homes engorda su cartera de suelo. La promotora cotizada ha sumado nuevos terrenos a su portfolio en el último año, hasta alcanzar un potencial de 24.000 viviendas, de las que cerca de la mitad –el 47%– se ubicarán en Madrid, mercado que la compañía considera como “el más resiliente de todo el país”. El resultado supone un incremento del 63% respecto al 31 de diciembre de 2023 cuando Aedas Homes disponía de suelo para levantar 14.690 casas.

Más allá de Madrid, el banco de suelo se distribuye en otras 23 provincias: el 16% se concentra en Levante y Baleares; el 14% en Andalucía y Canarias; el 9% en Cataluña y Aragón; y el 8% en Costa del Sol. El 6% restante está en provincias como A Coruña, Pontevedra, Valladolid, Navarra, Cantabria y Bizkaia.

(El Economista. Página 12. 4 medias columna)

FINANZAS

SABADELL VUELVE A CATALUÑA SIETE AÑOS DESPUÉS DEL ‘PROCÉS’ Y EN PLENA OPA DE BBVA

Banco Sabadell vuelve a Cataluña. La entidad ha convocado para hoy un consejo extraordinario de administración, según confirman fuentes de la entidad, en el que debatirá a posibilidad de volver a tener el domicilio fiscal en la comunidad autónoma más de siete años después de que el banco decidiese llevar su sede a Alicante en medio del *procés* independentista de 2017, que culminó con el referéndum del 1-O y la declaración unilateral de independencia.

Es la primera gran empresa del Ibex 35 en tomar esta decisión, que viene a intentar suturar el desgarró que supuso para la sociedad catalana la fuga de las empresas, con Cataluña ya metida en una nueva etapa política y el socialista Salvador Illa al frente de la Generalitat. El momento tiene una lectura también económica, además de la política, puesto que llega en plena opa

hostil de BBVA sobre la entidad, que previsiblemente supondría volver a llevar la sede social y el centro de decisión del banco fuera de Cataluña.

De confirmarse este paso, la vuelta del Sabadell será el retorno de más envergadura y más simbólico hasta la fecha. De momento, solo cuatro empresas que se fueron por el *procés* han vuelto a situar su sede social en Cataluña: en 2018 lo hizo Aguas de Barcelona, Red Points en 2023 y Laboratorios Ordesa y Cementos Molins el año pasado. Fuentes de la entidad bancaria explican que es pronto para explicar cómo se ha fraguado esta decisión, pero todo apunta a que las razones siguen la estela de las anteriores empresas que han decidido volver: retornan porque en Cataluña se aprecia una mayor seguridad jurídica que antes, y porque volver les es útil a cada una de ellas de forma particular. En el caso de Sabadell, por el contexto de la opa.

Una vuelta como la de Sabadell puede contribuir a la rebaja de la tensión política en la comunidad. Y supondría una presión extra para que CaixaBank, primer banco en Cataluña y en todo el mercado español, debata también una posible vuelta a Barcelona.

Fuentes de la Generalitat Valenciana explicaron que el presidente, Carlos Mazón, había hablado con el presidente de la entidad, Josep Oliu, y el consejero delegado, César González Bueno, quienes le trasladaron la intención de llevarse su sede fuera de Alicante. La Generalitat apunta que respeta la decisión, y señala que los directivos han garantizado que el compromiso de la entidad con este territorio se mantiene “intacto”. “La prioridad absoluta para el Consell es garantizar el mantenimiento del empleo y el negocio de esta entidad financiera en nuestro territorio, así como el flujo del crédito a consumidores, pymes e industrias y así se le ha requerido a los representantes de Banco Sabadell”, señalan las fuentes.

La decisión de retornar la sede a Cataluña lleva a la opa puramente al terreno político. De triunfar la transacción, esto supondría una suerte de nueva salida de Sabadell de Cataluña, puesto que la sede social del banco pasaría a Bilbao. Sin embargo, hace tiempo que el centro de poder de BBVA –que es una amalgama de entidades vascas como Banco Bilbao y el Vizcaya, pero también de Argentaria– está lejos del País Vasco y se asienta en el edificio de La Vela, en el barrio madrileño de Las Tablas.

La vuelta de Sabadell a Cataluña obligará a BBVA a decidir si contempla que, aunque compre el banco, mantenga una cierta autonomía, con la sede en la ciudad barcelonesa al menos sobre el papel. Durante los últimos meses, el presidente de BBVA, Carlos Torres, ha llevado a cabo una tournée por los centros del poder empresarial y financiero catalán. Su objetivo era expresar que el banco, que en 2015 se hizo con Caixa Catalunya y tiene una importante presencia en la región, es tan catalán como vasco o madrileño.

Información también en *Expansión*, *El País*, *ABC*, *La Vanguardia*, *EL Mundo* y *La Razón*.

(Cinco Días. Primera página. Página 3)

BBVA Y SABADELL PREVIÉN UNA RÁPIDA RESOLUCIÓN DE LAS AUTORIZACIONES

Tanto Sabadell como BBVA estiman que las dos grandes autorizaciones pendientes para determinar si la opa sigue adelante, de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia

(CNMC), primero, y de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), después, se resolverán en pocos meses.

El último en poner una fecha estimada ha sido Sabadell. La entidad ha actualizado el calendario de la operación que da a conocer a los inversores. Al inicio del proceso, el banco reflejaba la misma estimación que había proporcionado BBVA al mercado cuando lanzó la opa: decía que las autorizaciones estarían resueltas a finales de 2024 o en 2025.

Una vez que la CNMC decidió no aprobar la opa en primera fase, sino llevar su análisis a una segunda que está alargando todo el proceso, Sabadell ha hecho sus propias estimaciones y calcula que las autorizaciones estarán resueltas en el segundo trimestre de 2025, aproximadamente. Fuentes cercanas al banco esperan que la decisión de la Comisión de Competencia se conozca entre finales de marzo y abril. A partir de ese momento, el expediente puede ir a fase tres, lo que extendería el proceso. De lo contrario, se abriría el plazo de aceptación, con una duración de entre 15 y 70 días naturales. Es al inicio de esta fase cuando el consejo de Sabadell podría emitir una recomendación “pública y detallada con relación a la opa”, según fuentes del banco.

En el caso de BBVA, el calendario de la opa publicado por el banco no contempla una fecha o un plazo concretos, pero fuentes próximas a la entidad manejan estimaciones aún más optimistas que las de Sabadell. Fuentes financieras señalan que los responsables de BBVA esperan que la CNMC emita una opinión en esta segunda fase en un plazo máximo de tres meses. Es decir, que la autoridad de Competencia podría publicar su resolución en febrero o marzo. No sería hasta ese momento cuando daría su opinión la CNMV, ya que ha optado por esperar a que el organismo presidido por Cani Fernández haga su dictamen.

Los últimos movimientos llevados a cabo por la CNMC abundan en la idea de que la resolución sobre la opa de BBVA sobre Sabadell será rápida, según fuentes financieras. Señalan que la decisión de ser restrictiva a la hora de admitir la personación de potenciales afectados por la opa reducirá las posibilidades de que el proceso se alargue más allá de la primera mitad del año.

La segunda fase tiene una duración teórica de tres meses, pero, como ocurría en la primera, el reloj se detiene cada vez que hay nuevos requerimientos y peticiones.

En caso de personarse muchos potenciales afectados por la opa, el procedimiento tendría más opciones de extenderse en el tiempo. Pero el criterio de la CNMC ha sido restrictivo a la hora de determinar quién tiene un interés legítimo en la operación, de manera que ha descartado la personación de decenas de organizaciones empresariales.

(Expansión. Página 15. 4 medias columnas. Artículo editorial en La Llave, página 2)

LOS ARANCELES DEL 25% A MÉXICO PUEDEN AFECTAR AL NEGOCIO DEL BBVA

El BBVA es una de las empresas españolas que más se puede ver afectada por la amenaza del presidente estadounidense, Donald Trump, de imponer aranceles del 25% a México. Hace un

par de semanas, el BBVA –que tiene menos de la mitad del negocio en el país– comunicó a la SEC, supervisor bursátil de EE.UU., los riesgos de políticas que “pueden desacelerar el crecimiento económico en México o afectar negativamente a este país”. En el informe el banco que preside Carlos Torres advirtió de que “dada la importancia de las operaciones del Grupo BBVA en México, cualquier cambio adverso que afecte a las condiciones políticas, económicas y sociales en el país podría tener un efecto adverso sustancial en el negocio, la situación financiera y los resultados de las operaciones del Grupo BBVA”.

No obstante, fuentes del BBVA recuerdan que los riesgos a los que se hace referencia en los folletos que se envían a la SEC son “posibles escenarios negativos” aunque “estos sean remotos o inmateriales”. De hecho, en una entrevista a Torres este mes en los canales del propio banco, el ejecutivo dijo que “vemos potencial de crecimiento adicional en México por su cercanía a Estados Unidos y su ventaja relativa en costes, que es muy importante” y “vemos dinámicas muy positivas en nuestro negocio de crecimiento del crédito en España y en México”.

(La Vanguardia. Página 50. Media página)

CAIXABANK BATE SU RÉCORD DE DEMANDA EN UNA EMISIÓN DE BONOS

Los inversores están ávidos de adquirir la deuda de CaixaBank. La entidad acudió nuevamente al mercado de renta fija para colocar 1.000 millones de euros en deuda sénior no preferente con un enorme éxito. La emisión ha batido todos los récords de demanda de CaixaBank al captar 4.900 millones de euros, lo que supone casi cinco veces la cantidad finalmente adjudicada.

El enorme respaldo de la colocación permitió a CaixaBank fijar la rentabilidad en los 135 puntos básicos sobre el *midswap*, la referencia que sirve para comparar emisiones de renta fija denominadas en euros. Se trata de 35 puntos básicos por debajo del nivel barajado inicialmente, lo que ha permitido dejar el cupón a pagar en el 3,75%. Al margen de la demanda, la emisión destacó por su vencimiento, fijado a 11 años. Con ello, se convierte en la colocación de mayor duración de un emisor español desde julio de 2023.

Información también en *El Economista*.

(Expansión. Página 15 1 columna)

ANA BOTÍN REAFIRMA LA APUESTA DE SANTANDER POR REINO UNIDO

La presidenta de Banco Santander, Ana Botín, explicó ayer que Reino Unido es un mercado clave para el grupo y “seguirá siéndolo” en el futuro. Botín respondía así a las informaciones de hace unos días que apuntaban a que el banco estaría replanteándose su continuidad en el país. Durante su participación en una mesa redonda sobre el sector financiero en el Foro Económico Mundial, en la localidad suiza de Davos, Botín respondió a una pregunta sobre si Reino Unido ya no es un buen sitio para hacer negocios y por eso el banco estaría pensando en vender su filial Santander UK.

Financial Times publicaba el pasado fin de semana que Santander estaría explorando una serie de opciones estratégicas, entre las cuales figura su salida del mercado británico, sin que por el momento haya un acuerdo o anuncio inminente sobre esta cuestión. Botín dijo ayer que les “encanta” Reino Unido. “Es un mercado clave para el grupo y seguirá siéndolo en el futuro”, insistió.

Información también en *El Economista*.

(Expansión. Página 16. 3 columnas)

LA BANCA APLICARÁ EL ALIVIO DE PROVISIONES DEL COVID EN LOS CRÉDITOS AFECTADOS POR LA DANA

La banca se beneficiará en los créditos afectados por la Dana del alivio en provisiones admitido por el supervisor con el Covid-19. El Banco de España ha aclarado al sector que no tendrán que reclasificar las operaciones que se acojan a las moratorias aprobadas por el Gobierno como ya ocurrió con la financiación de empresas y particulares durante la pandemia, según explican fuentes financieras.

Las entidades tienen en balance unos 20.584 millones de euros en financiación otorgado a familias y compañías que residen o se encuentran radicadas en los municipios azotados por la Dana, según estimaciones del Banco de España. El cómputo incluye operaciones con 561.210 particulares ligados a 147.245 hipotecas y 387.284 préstamos de otra índole; y el resto corresponde a transacciones con 26.681 empresas. Las financiaciones que acaben impagadas, provocando quebrantos a las entidades, tardarán tiempo en materializarse porque antes debe entrar el abanico de ayudas desplegado por parte de los distintos gobiernos, las pólizas de seguros y las coberturas del Consorcio de Compensación de Seguros (CCS).

Sin embargo, la simple aplicación unilateral de una moratoria activaría la puesta en marcha del régimen exigible de provisiones, en la medida que el riesgo de la operación aumenta y la regulación bancaria impone activar el calendario de dotaciones progresivas. La banca se movilizó durante la pandemia para conseguir una excepción en esta regla del Banco Central Europeo (BCE). Muchos bancos se anticiparon en aquel momento a las ayudas y facilidades desplegadas por el Gobierno, con moratorias unilaterales. Para que el supervisor aceptase una relajación en las dotaciones tuvo que establecerse un régimen de moratorias legales, que se ha tomado de precedente para los créditos de hogares y empresas perjudicados por la Dana, junto a las desplegadas posteriormente también durante las erupciones volcánicas de la isla de La Palma del año 2021.

(El Economista. Primera página. Página 7. 4 medias columnas. Editorial en página 3)