

RESUMEN DE PRENSA DEL 24 DE MARZO DE 2025

MERCADO INMOBILIARIO

LAS GRANDES PROMOTORAS SOLO TIENEN SUELO PARA LEVANTAR UN 15% DE LOS PISOS NECESARIOS

Las grandes promotoras cotizadas, Aedas, Neinor y Metrovacesa, cuentan con un banco de suelo con capacidad para levantar 74.011 viviendas. Pese a que esta cifra del cierre de 2024 supone un incremento del 12,54% respecto del año anterior, apenas representa el 14,8% del volumen de pisos que se necesitan en España, lo que evidencia el problema estructural de falta de vivienda que sufre el país.

El pasado año se terminó la construcción de 110.306 pisos, según los datos del Ministerio de Vivienda. Y los informes del Banco de España reflejan que el país acumula un déficit de 500.000 unidades para poder atender la demanda creciente de vivienda y dar respuesta a la creación de nuevos hogares. Si se necesitan más casas ¿por qué no se construye más? Uno de los principales motivos es la falta de suelo finalista, lo que imposibilita que las promotoras puedan acelerar sus planes de negocio para construir más viviendas. Por eso, desde el sector reclaman a las administraciones que faciliten y agilicen los procesos urbanísticos dando además una mayor seguridad jurídica a los inversores.

Pese a que la falta de suelo disponible eleva considerablemente el precio de los terrenos, las grandes firmas cotizadas lograron aumentar el pasado año sus bancos de suelo cruzando el umbral de las 20.000 unidades en cartera

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

VIVIENDA: ALTURA DE MIRAS Y CONSENSOS NECESARIOS

Marta Vall-llossera, presidenta del Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España (CSCAE), reclama en esta amplia tribuna que “urge reformar la Ley del Suelo para desbloquear el desarrollo de pueblos, ciudades y territorios”.

Comenta que, en su último informe anual, el Banco de España alertó de una realidad paradójica: si bien se necesitarían 600.000 viviendas hasta 2025 para suplir el déficit de vivienda, casi 4 millones están vacías, debido, fundamentalmente, a su ubicación (muchas se encuentran en lo que se ha denominado la ‘España vaciada’) y a su estado de conservación. De hecho, casi el 60% de los edificios existentes requieren de una rehabilitación energética, además de otras mejoras acuciantes en materia de accesibilidad, conservación y funcionalidad.

Explica que “nuestro país acusa un problema estructural que responde, por un lado, a un parque de vivienda social insuficiente en comparación con la media de la UE (se reduce al 1,6% de los hogares) y, por otro, a la ausencia durante muchos años de políticas para promover la vivienda asequible, tanto en régimen de alquiler como de compra. En esta situación influyen múltiples aspectos, pero, sobre todo, subyacen una falta de consensos y una mirada

cortoplacista en torno a un bien que, pese a ser un derecho constitucional, se sigue midiendo por su valor de cambio y no por su valor de uso”. “Ante esta realidad, el Observatorio 2030 del CSCAE ha puesto en marcha el *task force Diseñando un parque de vivienda accesible y asequible, sostenible y saludable*. Integrado por Administraciones Públicas, como el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana; más de un centenar de empresas del sector de la edificación, colegios profesionales, universidades y tercer sector, la misión de este grupo de trabajo, que ha establecido una hoja de ruta en dos tiempos –de aquí a 2027 y, desde entonces, hasta el año 2030–, es potenciar la creación de un parque de vivienda asequible y de calidad, impulsando proyectos piloto y documentos de referencia con soluciones a corto, medio y largo plazo en los que la calidad sea un común denominador para garantizar el interés general”.

(Expansión. Página 38. Media página)

FINANZAS

OLIU VE “UN 85% DE PROBABILIDAD” DE QUE FRACASE LA OPA A SABADELL

El presidente de Banco Sabadell, Josep Oliu, considera que, “si las condiciones son las actuales, es altamente probable” que no salga adelante la opa de BBVA sobre la entidad vallesa. Además, deja la puerta abierta a una unión con una entidad más pequeña en caso de que la operación no llegue a buen término: “Si no sale la opa, podremos considerar una fusión amistosa”. “Hoy por hoy, *ceteris paribus*, sin que se cambie nada, le doy el 85% de probabilidad”, ha afirmado tras ser preguntado por el grado de probabilidad del fracaso de la opa, en diferentes entrevistas que publicaron ayer *El Periódico*, *La Vanguardia* y *Ara*.

Oliu, que analiza el futuro de la operación hostil lanzada por BBVA tras la junta de accionistas de Sabadell celebrada la semana pasada, contesta al consejero delegado de BBVA, Onur Genç, que aseguró el martes pasado que la probabilidad de éxito de la opa es “muy, muy alta”: “A mí me dijo un banquero de inversión hace poco: *No premium. Hostile. No way* (Sin prima y hostil, no hay manera)”. “Ya le mandaré a este inversor a Onur”.

El ejecutivo ha valorado el proceso de análisis de la operación por parte de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC) y ha solicitado al organismo que espera “que antes de tomar su decisión final haga los análisis de mercado suficientes”. A Oliu le “sorprende mucho” que la CNMC “no haya atendido a las voces de las organizaciones empresariales o de las empresas que son los más afectados por el problema de la competencia”. A su juicio, “no es lo mismo una fusión para pasar de cinco grandes bancos a cuatro que de cuatro a tres, y no es lo mismo pasar de cinco a cuatro en un banco de particulares, donde hay además competencia de bancos digitales por todo el mundo, que de la banca de empresas, que una banca de proximidad”.

Oliu ha reiterado la idea de que especialmente “Cataluña necesita a Sabadell ahora que sale de una economía al ralentí”, por su apoyo a las pequeñas y medianas empresas.

Sobre el posible dictamen del Gobierno, ha asegurado que “es necesario saber si va a haber fusión o no” de cara a que los inversores decidan si están a favor o en contra de la operación.

“Con fusión hay unas sinergias determinadas y sin fusión hay unas sinergias que no son las mismas ni por asomo”.

Preguntado por la visión que detecta de los grandes inversores por la operación, Oliu ha asegurado que “tendrán que analizar si les vale la pena asumir los riesgos o les saldrá a cuenta mantener más exposición a Turquía y a México, que la que tienen hoy teniendo acciones de Sabadell. Tendrán que ver si les gusta más ser accionista del segundo banco turco y del primer banco de México o simplemente quedarse con acciones españolas”.

Por otra parte, Oliu no ha cerrado la puerta a ponerse en contacto con otros bancos de menor tamaño para una posible fusión si la opa no prospera. Si fracasa la absorción a la que aspira BBVA, quieren “ser un banco de empresas en toda España”. “Nuestro proyecto se ha hecho en España con muchas fusiones e integraciones. Sabadell en su característica actual, es un banco que sí ha ido desarrollando su proyecto a través de incorporaciones”.

(Expansión. Página 19. 3 columnas)

SABADELL RECURRE A LA CONSTITUCIÓN Y A LA DEFENSA DEL “BIEN COMÚN” PARA OponERSE A LA OPA DE BBVA

Crónica firmada por el periodista Salvador Arancibia, quien expone que “los responsables de Sabadell han dado un paso en la búsqueda de argumentos para oponerse a la oferta de compra presentada hace casi un año por BBVA. En un acto previo a la celebración de la junta de accionistas, aludieron a la Constitución española y a la necesidad de preservar 'el bien común' como elementos que el Gobierno debería tener en cuenta a la hora de decidir si interviene o no en la operación”.

Comenta que César González-Bueno, consejero delegado de Sabadell, citó dos veces la Constitución española durante su defensa de la oposición a la oferta de compra. En la primera ocasión, al señalar que el Gobierno puede intervenir “por razones de interés general”, como así lo recoge la legislación sobre competencia y “la Constitución”. Posteriormente, y comentando la decisión de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC) de no permitir la personación de múltiples organizaciones empresariales y ciudadanas como afectados por la opa, aseguró que podía tener cierta lógica constitucional seleccionar a algunos de todos ellos para que lo hicieran.

Por su parte, Josep Oliu, presidente de Sabadell, afirmó que existen cuestiones relacionadas con el “bien común que deben preservarse” y que ello es tarea del Ejecutivo.

(Expansión. Página 17)

SANTANDER ROZA DE NUEVO LOS 100.000 MILLONES PERO CON EL DOBLE DE BENEFICIO

Santander está cerca de lograr un hito histórico recuperando la cota de los 100.000 millones de euros de capitalización, uniéndose a las 9 cifras de las que solo puede presumir Inditex hasta

ahora. Lo hace 10 años después de la última vez que lo consiguió, que fue en 2015 y donde se marcó su máximo histórico de tamaño bursátil (que no de precio de la acción).

Ya en la jornada del pasado martes y miércoles el banco cántabro tonteó con superar esta cifra simbólica que finalmente no pudo batir. Y en las sesiones del jueves y el viernes este hito se alejó debido a las caídas que arrastra todo el sector. Parece solo cuestión de tiempo que certifique su vuelta a los 100.000 millones.

Aunque es cierto que Santander se quedó algo rezagada el año pasado de las subidas generalizadas de un sector que voló gracias a los tipos altos, nadie esperaba el comportamiento de la banca en general y de Santander en particular durante este inicio de año. Sus títulos ya se revalorizan más de un 44% en 2025. Esto le ha permitido consolidarse también como la entidad más grande de la zona euro, por delante de BNP Paribas.

El buen momento del sector pasa indiscutiblemente por el nuevo riesgo inflacionista que ha emergido desde el corazón de Europa después de que la alianza continental anunciase su decisión de incrementar el gasto en defensa ante las amenazas geopolíticas y las exigencias de EEUU en este ámbito. Además, el nuevo Gobierno alemán ha retirado su regla de oro con el déficit presupuestario para lanzar un paquete de estímulo con inversiones directas en defensa e infraestructuras e indirectas a través de rebajas fiscales.

Se comenta que lo que sucede es que la Santander de entonces y la de ahora muestran algunas grandes diferencias. En ese momento, la capitalización estaba algo inflada después del proceso de ampliaciones de capital, dividendos en scrip y emisiones de bonos convertibles que se necesitaron para cerrar la falta de liquidez que hubo después de la crisis financiera.

(El Economista. Primera página. Página 22)

PIERO CIPOLLONE, MIEMBRO DEL COMITÉ EJECUTIVO DEL BCE: “LOS ARGUMENTOS PARA SEGUIR BAJANDO LOS TIPOS SE HAN FORTALECIDO”

Amplia entrevista a Piero Cipollone, miembro del Comité Ejecutivo del Banco Central Europeo (BCE) y cara visible del proyecto del euro digital, una de las apuestas en pagos más ambiciosas de la historia de la institución con sede en Fráncfort.

Sobre los tipos de interés comenta que “en el momento de nuestra reunión de marzo el mercado descontaba para los próximos meses una reducción de los tipos de interés incluso por debajo del 2%, estabilizándose en torno a ese nivel. Para realizar las proyecciones macroeconómicas nosotros tomamos como dada la trayectoria de tipos que descuenta el mercado y, a pesar de esa dirección a la baja de las tasas, la inflación convergía con el objetivo a principios de 2026 con un crecimiento ligeramente más débil. Desde entonces, no sólo se ha confirmado esa narrativa sino que han surgido elementos clave que hacen que los argumentos para seguir bajando los tipos de interés se hayan fortalecido. En primer lugar, los precios de la energía han caído significativamente. La revisión al alza de la proyección de la inflación de este año se basaba en un aumento del coste energético, pero, al revertirse este proceso, la presión

ha disminuido. En segundo lugar, el euro se ha apreciado y los tipos de interés reales se han incrementado, lo que contribuye a una menor inflación”, explica.

Y añade que “si EEUU impone aranceles a las exportaciones europeas se produciría un impacto negativo en la demanda que reforzaría aún más la tendencia a la baja de la inflación. En esa misma línea, las tensiones comerciales de China con EEUU pueden llevar a que redirija sus productos a Europa ejerciendo más presión a la baja sobre los precios”.

“Cualquier ajuste (de tipos) dependerá de la evolución de la economía y de cómo se resuelvan las incertidumbres, pero las condiciones actuales hacen concebible una mayor flexibilización de la política monetaria pues el panorama sigue siendo coherente con las proyecciones de marzo”, argumenta.

(Expansión. Primera página, Páginas 18 y 19)

LA BANCA ABRAZA LA IA GENERATIVA: UN ALIADO EN EFICIENCIA, PERO CON INGRESOS AÚN POR DESPEGAR

La irrupción de la inteligencia artificial (IA) generativa brindó a los bancos una hoja en blanco. La puesta en marcha de nuevas herramientas que aceleren el procesamiento de documentos o que mitiguen los fraudes, así como la experimentación de asistentes virtuales, ha abierto las puertas a un mundo inexplorado para las entidades financieras. Con sus capacidades de análisis de datos, entre otras ventajas, la IA ha demostrado ser un excelente aliado para reducir costes. Sin embargo, actualmente solo uno de cada cuatro bancos observa un crecimiento en los ingresos gracias a esta tecnología, según una encuesta realizada por KPMG.

Junto a otros sectores, los bancos se pusieron a las pilas para familiarizar con las aplicaciones de la IA y rastrear sus potencialidades. Pero la elaboración de una hoja de ruta, con la definición de claros indicadores de rendimiento, así como la capacidad de probar la rentabilidad de las inversiones, hace que varios se encuentren estancados en el camino. Además, los elevados costes de las tecnologías, los riesgos de implantación y las dudas de los altos ejecutivos, deseosos de abrazar la transformación, pero a la vez cautelosos a la hora de dar el paso, complican el desarrollo de una estrategia. Ante la incertidumbre, los líderes apuestan por ir con pies de plomo. El estudio de KPMG destaca que un 71% de los directivos bancarios prefiere esperar más claridad en la evolución de la IA antes de comprometerse a grandes inversiones.

(El Economista- Página 21. 4 medias columnas)