

RESUMEN DE PRENSA DEL 24 DE ABRIL DE 2025

MERCADO HIPOTECARIO

EL PRECIO DE LAS HIPOTECAS SUBE EN MARZO, TRAS SIETE MESES A LA BAJA

El tipo medio al que las entidades españolas concedieron créditos hipotecarios se elevó hasta el 2,923% en marzo frente al mes de febrero, cuando se situaba en el 2,872%. Este movimiento rompe una larga serie de siete meses consecutivos (desde julio de 2024) en los que el coste de los préstamos para vivienda no había dejado de bajar. Frente a marzo de 2024, el coste medio registra un descenso de casi un punto porcentual que recoge el nuevo escenario de tipos de interés en la zona euro, por lo que la caída de marzo se interpreta como un alto en el camino.

El tipo medio de los préstamos hipotecarios de entre uno y cinco años para la adquisición de vivienda libre concedidos por las entidades de crédito en la zona del euro también registró un ascenso en el tercer mes del año hasta situarse en el 3,530%, frente al 3,490% de febrero. Sin embargo, se reduce en casi medio punto porcentual en comparación con el mismo mes de 2024, cuando estaba en el 4,010%.

La evolución del tipo medio en España no ha ido en consonancia con la evolución del euríbor a doce meses, el índice al que se encuentran referenciadas la mayoría de las hipotecas españolas, que cerró el mes de marzo en el 2,398%, frente al 2,407% de febrero y el 3,718% de un año antes. La media de euríbor de los tres primeros meses de 2025 es de 2,44%, mientras que el tipo medio de referencia registra una media en lo que va de año del 2,92%. La media mensual cayó ayer con fuerza hasta el 2,02%.

(Expansión. Página 15. 1 columna)

MERCADO INMOBILIARIO

LA COMPRAVENTA DE CASAS FIRMA SU MEJOR FEBRERO EN 18 AÑOS, CON 60.000 OPERACIONES

La compraventa de viviendas avanzó en febrero un 13,9% y se quedó a las puertas de reeditar el hito de las 60.000 operaciones alcanzadas en enero al firmarse en total 59.682, máximos para un segundo mes del año desde 2007. Los datos de febrero publicados ayer por el Instituto Nacional de Estadística (INE), suponen el octavo mes de subidas interanuales consecutivas y se enmarcan en el contexto de bajadas de los tipos de interés iniciado en junio del año pasado y de abaratamiento de la financiación ante un euríbor a la baja.

El aumento interanual de la compraventa de viviendas en febrero fue impulsado principalmente por las operaciones sobre pisos nuevos, que avanzaron un 21,5% interanual, hasta las 13.933 operaciones, aunque las realizadas sobre viviendas usadas siguen siendo las más numerosas (45.749) pese a crecer menos (11,8%).

Salvo Navarra, donde las ventas retrocedieron un 26,7% interanual, todas las comunidades vendieron en febrero más viviendas que un año atrás. En valores absolutos, la estadística señala a Andalucía como la región que registró más compraventas de viviendas durante el segundo mes del año, con 11.690, seguida de Cataluña (9.796), Comunidad Valenciana (9.454) y Madrid (6.963). Los mayores repuntes, por su parte, se dieron en Asturias (+33,6%), La Rioja (+24,1%), Andalucía (+24%), Cantabria y Castilla-La Mancha, ambas con ascensos interanuales del 22,1% mientras que los avances más comedidos se dieron en Comunidad Valenciana (+3,6%), Galicia (+3,9%), Canarias (+7,6%) y Madrid (+9,9%).

2025 podría convertirse en el mejor ejercicio desde 2007 si mantiene el promedio de 60.000 operaciones mensuales.

Información en *El Mundo*, *La Vanguardia* y *ABC*. Estos dos últimos diarios recogen también unas declaraciones de Ricardo Gulias, CEO de RN Tu Solución Hipotecaria, quien comenta que el repunte de compraventas se explica por la entrega de los desarrollos urbanísticos que se iniciaron tras la pandemia y por las mejores condiciones hipotecarias.

(El Economista. Página 30. Media página)

EL EJECUTIVO ANUNCIA HOY EL PERTE DE VIVIENDA CON MÁS LÍNEAS DE FINANCIACIÓN DEL ICO

Pedro Sánchez, presidente del Gobierno, anunciará hoy en la feria de construcción industrializada Rebuild los detalles del Proyecto Estratégico para la Recuperación y Transformación Económica (PERTE) en materia de vivienda que anticipó el pasado mes de enero como una de las 12 medidas estrella del Gobierno para frenar la escalada de los precios y facilitar la accesibilidad al mercado residencial.

Sánchez acompañará a la ministra de Vivienda y Agenda Urbana, Isabel Rodríguez, a un acto que tendrá lugar en la feria y en el que detallará este plan, que tiene el objetivo de “modernizar e innovar en el sector de la construcción y también impulsar su industrialización, para que podamos construir casas en menos tiempo, con menos coste y una mayor sostenibilidad”, explicó en su momento el presidente del Gobierno, que previsiblemente, también anunciará una importante inyección de dinero en el ICO para lanzar nuevas líneas de financiación al sector. Según explican fuentes del sector a, estas nuevas líneas de financiación irán destinadas a impulsar el mercado de la industrialización de viviendas, dando solidez a una industria que es todavía incipiente en España, pero que puede ser la solución a la falta de mano de obra que acusa el sector.

(El Economista. Página 30. Media página)

EL ‘LADRILLO’ ACUSA LOS ARANCELES: “LA INVERSIÓN ESTÁ EN ESPERA”

El sector inmobiliario español sigue en el objetivo de los inversores internacionales, pero su dinero, por ahora, está parado a la espera de que el panorama arancelario se despeje y se lleve la incertidumbre que se ha instalado en los mercados. “El capital ahora está en modo espera”,

confirmó ayer David Martínez, CEO de Aedas Homes y presidente de Rebuild, la feria de la construcción industrializada que se celebra hasta el viernes en Madrid. “El contexto de incertidumbre actual deja en pausa la inversión. Seguimos viendo apetito e interés, pero de momento el inversor del sector está en pausa”, amplió. No obstante, su perspectiva es optimista porque considera que España es uno de los lugares mejor posicionados para atraer capital extranjero. Se basa en la atracción que siguen generando activos como los hoteles, el *flex living*, las residencias de estudiantes o el alquiler asequible.

Donde detectan menos impacto, sin embargo, es en el coste de los materiales de construcción. A diferencia de lo que ocurrió con el estallido de la guerra en Ucrania, cuando se dispararon los precios, en esta ocasión los costes se mantienen estables, en la línea de los últimos años, salvo en zonas como la Costa del Sol, donde factores como la baja capacidad de producción tensiona las valoraciones. “No vemos impacto de los aranceles en los costes de los materiales porque la mayoría de los elementos son de origen local; de fuera traemos básicamente la tecnología y no viene de EEUU, sino de Asia”, especificó el CEO de Aedas Homes.

Mientras tanto, el sector aguarda para conocer los detalles del PERTE para industrializar la vivienda que está previsto que el presidente del Gobierno presente este jueves durante su intervención en la feria

(El Mundo. Página 38)

FINANZAS

LA BANCA SE PREPARA PARA BATIR RÉCORDS DE BENEFICIOS CON LA VISTA EN LA GUERRA COMERCIAL

La banca volverá a exhibir músculo en la nueva ronda de presentación de resultados que se inicia hoy con las cuentas de Bankinter correspondientes al primer trimestre de 2025. Las entidades se preparan para afrontar la caída en los tipos de interés y la incertidumbre macroeconómica con más beneficio, pero, pese a un contexto que se complica con la guerra arancelaria en ciernes, los analistas esperan que las entidades mantengan sus previsiones para el ejercicio. Eso sí, se lanzará al mercado un mensaje de cautela.

La principal novedad de esta temporada de resultados es que será la primera que refleje, en el cómputo interanual, las rebajas en los tipos de interés ejecutadas en los últimos meses por el Banco Central Europeo (BCE). Tras el último recorte realizado la semana pasada, el precio del dinero se sitúa en Europa en el 2,25%, mientras que hace un año estaba en el 4% y al cierre del primer trimestre de 2023, en el 3%. Esto supondrá una merma en el margen de intereses. Este efecto ya se ha mostrado en los últimos trimestres. Por ejemplo, CaixaBank registró un descenso del 2% en el cuarto trimestre con respecto al tercero, mientras que en Santander la diversificación geográfica le permitió incrementar esta cifra un 7% trimestral (en España se mantuvo plano).

Sin embargo, el mercado aguarda que los bancos puedan compensar los recortes por este lado con incrementos en los emolumentos por comisiones. Además, a nivel general, han

aprovechando las subidas de los tipos de interés anteriores para blindar su negocio de los vaivenes en el precio del dinero. Por ejemplo, han incrementado el peso de las hipotecas a tipo fijo, reducido el vencimiento de las carteras hipotecarias o gestionado de este modo sus carteras de bonos. Igualmente han potenciado negocios como el de los fondos de inversión o los seguros, para incrementar así esos ingresos por comisiones.

Con todo, los analistas esperan que los grandes bancos españoles mejoren sus cifras de beneficio en el trimestre, que hace un año constituyeron sus récords históricos. De acuerdo con el consenso de *Bloomberg*, Santander, BBVA, CaixaBank, Sabadell y Bankinter se embolsarán unos 7.150 millones, casi un 7% por encima del mismo periodo del año anterior. El alza en el primer trimestre de 2024 fue del 17%. Las mejoras de beneficio incluso superarían el 20% interanual en Sabadell o Bankinter y se quedan por encima del 10% en BBVA y CaixaBank. Los dos primeros ganarían 400 y 220 millones, respectivamente; mientras que los segundos, 2.400 y 1.200 millones. Santander obtendría unos 3.000 millones.

Además, la banca se beneficiará en este primer trimestre de un regalo del Gobierno, debido al nuevo diseño del impuesto al sector. De un lado, el carácter progresivo de la tasa provoca que algunas entidades como Bankinter o Sabadell abonen una tasa más reducida, mientras que los grandes (Santander, BBVA y CaixaBank) pagarán más. Por el otro, el anterior tributo obligaba a ser abonado por completo en el primer trimestre del año, mientras que el nuevo se podrá repartir a lo largo del año, lo que hará que los bancos se ahorren un pago extraordinario en este primer trimestre.

La morosidad y las provisiones se mantienen contenidas, en un escenario en el que la macroeconomía aún no solivianta las cuentas de las entidades. Más allá de las cifras, analistas e inversores vigilarán con cautela los mensajes que mandarán las cúpulas de los bancos sobre sus previsiones del ejercicio en un momento de gran incertidumbre económica derivada de la guerra arancelaria.

En puridad, las entidades están más afectadas por las decisiones que tomen los bancos centrales con respecto a los tipos de interés que al efecto en sí de la guerra comercial, dado que la actividad financiera no es susceptible de ser gravada con aranceles a la importación de bienes. Otra cuestión es la capacidad de resistencia que tengan ante una eventual recesión desatada por las tensiones comerciales, que no se reflejaría en las cuentas de los bancos hasta pasados varios trimestres.

Expansión publica el análisis “Los beneficios de los bancos crecen, pero a menor ritmo que en 2024”.

(Cinco Días. Primera página. Página 3)

LA GRAN BANCA LUCE POTENCIAL AL ALZA EN LA BOLSA

Tras el parón provocado por Semana Santa, la banca española ha vuelto a la actividad en Bolsa con una demostración de fortaleza en las dos primeras sesiones de la semana. El índice Ibex 35 Bancos subió ayer un 3,67%, dando continuidad al avance del 0,39% del martes.

La subida del 4% en dos sesiones, superior a la del 2,2% del Ibex 35 en el mismo periodo, llega con los ojos de los inversores puestos en la ronda de presentaciones de las cuentas del primer trimestre que hoy estrena Bankinter. Una cita a la que las entidades llegan con expectativas muy distintas en Bolsa a los ojos de los analistas. Lo más significativo es que sólo los dos grandes bancos, los más diversificados geográficamente, presentan potenciales alcistas significativos.

Santander, el mejor banco del año en Bolsa, con una subida del 41,5% (ayer volvió a ser el más alcista del sector, con una subida del 4,41%), es el que con mucha diferencia tiene más recorrido al alza teórico. El consenso de analistas recopilado por *Bloomberg* estima que su precio objetivo es de 6,86 euros, lo que supone que podría avanzar un 8,5% desde los 6,32 euros a los que cerró ayer. El banco, que el 2 de mayo reparte un dividendo complementario de 0,11 euros por acción (con una rentabilidad del 1,74% a los actuales precios de Bolsa) a quienes sean accionistas al cierre de la sesión del 28 de abril, ha recuperado prácticamente toda la caída provocada por la guerra comercial iniciada por la Casa Blanca. Desde que comenzaron las turbulencias el 3 de abril, apenas cede un 0,5%. Está en pleno proceso de recompra de acciones.

Santander firmó máximos históricos (ajustados por dividendo) de 6,61 euros el 25 de marzo y llegó a caer hasta los 5,24 euros el 7 de abril, aunque ha recuperado muy rápido desde el comienzo de la caída provocada por los aranceles. Es el segundo banco que menos cae. Sólo BBVA ha resistido mejor y es el único banco en positivo en Bolsa desde el 3 de abril. Sube un 0,88%, frente a la caída media del 2,58% del Ibex 35 Banks. El banco tiene ahora un potencial del 6,3%, hasta 13,13 euros. En este caso, las ventas han sido más indulgentes con una de las entidades que sube menos que la media en lo que va de 2025. BBVA avanza un 30,7% (frente al 35,5% del sector), ligeramente por encima de CaixaBank y de Unicaja, y por debajo de Santander, Sabadell y Bankinter.

En el caso de los bancos domésticos, el potencial alcista es mucho más reducido o, en algún caso, inexistente. CaixaBank podría subir un 1,6%, mientras que Sabadell tendría por un recorrido alcista del 2,7% en plena opa de BBVA. Por su parte, Unicaja puede avanzar un 2,4%. La gran excepción es Bankinter, al que los analistas asignan un precio objetivo de 9,73 euros, por lo que cotiza un 2,5% por encima de su techo. Antes de los resultados trimestrales, Bankinter recibió ayer un espaldarazo por parte de Citi, que eleva el precio objetivo desde los 11 hasta los 12,30 euros.

(Expansión. Página 18. Media página)

LA GRAN REMONTADA DE LA BOLSA ESPAÑOLA: SUBE MÁS QUE EL S&P 500 EN CINCO AÑOS

La Bolsa estadounidense parecía no tener rival. El auge de las estrategias que replican los índices ha permitido al S&P 500 registrar ganancias de más del 15% en seis de los últimos siete ejercicios a lomos de nueva tecnología. Un puñado de siete cotizadas, los denominados siete magníficos –Nvidia, Microsoft, Apple, Alphabet, Amazon, Meta y Tesla– han permitido al S&P 500 encadenar un máximo tras otro, mientras las firmas de análisis seguían viendo a Wall Street como el caballo ganador. Las promesas de Donald Trump de menos regulación, rebaja

de impuestos y la alianza de 500.000 millones de dólares para desarrollar infraestructuras de inteligencia artificial hacían las delicias de los gestores. El temor a perderse la fiesta llevó a grandes inversores como BlackRock a redoblar su apuesta por las acciones estadounidenses. Hasta que se topó, primero, con los DeepSeek y, después, con el muro arancelario.

Mientras el S&P 500 no paraba de derribar barreras, el Ibex 35 peleaba por dar carpetazo a la crisis financiera. El selectivo español, uno de los índices a los que más les costó recuperar los niveles previos al estallido de la covid, ha logrado sobreponerse y en el arranque de 2025 ha demostrado una fuerza inusitada. Después de retornar a máximos de 2008, la limitada exposición comercial a EE UU está dando sus frutos. Aunque no ha quedado al margen del correctivo bursátil que siguió al órdago proteccionista del 2 de abril, lo ha hecho con menor intensidad y está ya a un 2% de los máximos registrados de marzo. Con un alza del 13,9% en el año, lidera las ganancias de las Bolsas europeas, un desempeño en los cuatro primeros meses del ejercicio contrasta con la caída del 8,8% que encaja el S&P 500. Este desajuste ha sido clave para que el índice español consiga avanzar un 95,8% en los últimos cinco años, por encima del 91,7% que suma el estadounidense.

Si se incluyen los dividendos, el inversor que en abril de 2020 decidió entrar en la Bolsa española y ha mantenido su posición habrá logrado un retorno total de más del 135%, superior al 107% del S&P 500 y a gran distancia del 97,76% del retorno total en euros.

Natalia Aguirre, directora de estrategia de Renta 4, afirma que el mejor desempeño de la Bolsa española se debe a un tema de composición. “El elevado peso en nuestro selectivo del sector bancario es el que marca la diferencia”, destaca. La subida acelerada del precio del dinero ha permitido a las entidades mejorar sus resultados y revitalizar su cotización. Aunque los tipos de interés han dejado atrás los máximos de dos décadas registrados hace 12 meses, su efecto en las cuentas aún no se ha reflejado.

Las entidades, conscientes de que los tipos habían tocado techo y de que seguirían bajando, afinaron sus estrategias para blindar sus resultados. El aumento de las comisiones, el alza del volumen del crédito y la compra de deuda soberana fueron claves para que en 2024 las entidades cotizadas volvieran a registrar resultados récord por tercer año consecutivo.

A la mejora del contexto económico (la economía española creció un 3,2% en 2024 y las previsiones apuntan a un crecimiento del 2,5% este año) en el caso de los bancos españoles se suma el proceso de consolidación.

(Cinco Días. Página 14)

BBVA CREA UNA UNIDAD PARA TRAER A ESPAÑA FORTUNAS LATINOAMERICANAS

La banca privada ha encontrado una nueva vía de crecimiento en España. En los últimos meses, los bancos españoles están intensificando su apuesta por atraer clientes latinoamericanos de grandes fortunas que buscan diversificar su patrimonio fuera de sus países de origen y eligen España como plaza financiera para hacerlo. BBVA ha sido la última entidad en aprovechar esta tendencia. El banco acaba de crear una unidad en España, dentro de su banca privada, con la

idea de acelerar la captación de clientes que buscan trasladar parte de su capital a España y realizar inversiones en el país. El objetivo no es solamente captar clientes extranjeros que vienen a vivir a España, sino también gestionar el patrimonio de clientes que tienen intereses aquí desde otras geografías.

Aunque el nuevo servicio está dirigido a grandes fortunas de cualquier país fuera de España, el banco se ha centrado especialmente en clientes procedentes de América Latina, entre los que detecta interés por diversificar su patrimonio. Especialmente en altos patrimonios procedentes de México, Colombia y Perú. Según datos de la entidad, los clientes latinoamericanos están acostumbrados a tener alrededor de un 50% de su patrimonio fuera de su país de origen, aunque lo cierto es que España no solía figurar entre sus primeras opciones hasta hace relativamente poco, cuando ha empezado a despertar interés. La apertura de la nueva unidad coincide en el tiempo con la oleada de capitales procedente de Latinoamérica que ha aterrizado en Madrid en busca de inmuebles y que de manera incipiente está comenzando a demandar también asesoramiento financiero.

BBVA ya prestaba servicio desde España a clientes de grandes fortunas extranjeros desde hace tres años. De hecho, el banco gestiona ya desde Madrid 440 millones de euros en activos de 583 grandes clientes. No obstante, busca dar un salto ahora con la creación de esta unidad, dotándola de banqueros especializados. Para ello, ha inaugurado una nueva oficina *premium*, ubicada en la calle Goya de Madrid, que está formada por banqueros especializados y con dedicación exclusiva.

Información también en *Cinco Días*, *El Economista* y *ABC*.

(Expansión. Página 17)

EL BANCO DE ESPAÑA USARÁ LA IA Y GESTIÓN DE DATOS EN SUPERVISIÓN, ESTADÍSTICAS Y ANÁLISIS

El Banco de España planea introducir la Inteligencia Artificial (IA) y la gestión de datos en prácticamente toda su estructura. El organismo ha abierto un proceso para reclutar a 25 profesionales que reúnan ambos perfiles técnicos para Madrid y Barcelona, pero su búsqueda va más allá porque los buenos candidatos sin plaza quedarán en lista de espera a modo de “cantera” para necesidades futuras. Se trata, de hecho, de un mecanismo ya rodado en la institución que recientemente ha incorporado, por ejemplo, a 30 expertos tecnológicos de esas “reservas” profesionales identificadas en procesos previos, indican fuentes del Banco.

Los perfiles que busca ahora (experto en IA y en ciencia de datos) y por los que exige una experiencia mínima de tres años se incorporarán a las direcciones generales de Economía, Estabilidad Financiera, Regulación y Resolución; Estrategia, Personas y Datos; Operaciones, Mercados y Sistemas de Pago y Supervisión, y hasta en el Gabinete del gobernador, José Luis Escrivá. Su intención es que diseñen, desarrollen y mantengan herramientas y modelos que permitan mejorar las capacidades de análisis y de previsión en las diferentes áreas y funciones, incluso en la interpretación y comunicación de sus resultados.

(El Economista. Página 14. 4 medias columnas)

LO QUE EL BANCO DE ESPAÑA NO CUENTA

Tribuna firmada por Carlos Arenillas, economista y exvicepresidente de la CNMV, y Jorge Pérez, doctor en Economía y exjefe de regulación contable del Banco de España, quienes comentan que en los últimos dos años han publicado varios artículos informando de cuánto están cobrando los bancos por sus depósitos en el Banco de España (BdE), “solicitando que se dieran las cifras exactas por entidad y se explicaran los motivos para esos enormes pagos. También que la CNMV exigiera a la banca que esta desglosara con claridad esto en sus cuentas por ser información relevante para los inversores. No se ha conseguido, aún”, afirman.

Recuerdan que el pasado año, diputados de Sumar pidieron esta información al entonces gobernador Hernández de Cos en sede parlamentaria. “Este, sorprendentemente, se negó alegando que era información secreta por motivos de política monetaria (sic) y el asunto ha terminado en el Tribunal Supremo con el apoyo de la fiscalía”. “Ya advertimos en 2023 que, dado el exceso de liquidez del sistema bancario (depósitos no obligatorios en el banco central) y la persistencia de tipos de interés elevados, los bancos seguirían beneficiándose de las transferencias extraordinarias de los bancos centrales, y estos tendrían importantes pérdidas y los Estados seguirían perdiendo ingresos. Y así ha sido también en 2024”.

Indican que solo Bankinter, Unicaja y Sabadell ponen “claro en sus cuentas esta cifra. De los demás tenemos que estimarlo. Las cifras son claras: el Banco de España pagó a la banca española en 2024 unos 8.000 millones de euros por los casi 200.000 millones que esta mantuvo en depósitos en el BdE en la llamada “facilidad permanente de depósito” (FdD). El tipo medio diario de esas cuentas fue del 3,7%, superior al 3,3% de 2023. Hay que recordar que esta “facilidad de depósito” es una cuenta corriente de los bancos en el BdE. Muy distinta, en seguridad y remuneración, a las que hogares y empresas tenemos en los bancos privados (y que no podemos tener en el BdE)”.

“Los bancos cotizados, por su actividad en España, ganaron el año pasado unos 16.000 millones de euros netos, un 33% más que en 2023. A pesar del impuesto a la banca del que tanto se quejan. Por ponerlo en contexto, esos intereses suponen casi el 50% de los beneficios de la banca por su actividad en España (después de impuestos). Impresionante e inquietante”.

“Sus beneficios, el valor de sus acciones, las recompras de acciones y los bonus de sus directivos subieron mucho, pero no su solvencia, que sigue siendo la más baja de Europa. Pero no se habla de los intereses que reciben del BdE. Se mantiene escondido. No hemos calculado los datos de los demás bancos europeos porque es una tarea ardua (que debería facilitar el BCE), pero serían parecidas”.

(Cinco Días. Página 28)