

## RESUMEN DE PRENSA DEL 25 DE MARZO DE 2025

### MERCADO HIPOTECARIO

#### EL 56% LA ACTIVIDAD HIPOTECARIA FIRMA SU MEJOR ENERO DESDE 2020

En enero, la firma de hipotecas registró el mejor primer mes del año desde 2020 y encadena siete meses consecutivos al alza. El crecimiento interanual fue del 11% hasta 38.058 préstamos inscritos en los registros, según las cifras publicadas ayer por el Instituto Nacional de Estadística (INE). Este ritmo proyecta un volumen total de hipotecas de más de 455.000 en el conjunto de 2025. Una cifra que superaría las 423.761 del año pasado, cuando el mercado hipotecario firmó su segundo mayor volumen de actividad desde 2010. Este volumen sólo fue superado a su vez en los últimos catorce años por las 464.107 hipotecas firmadas en 2022.

En el primer mes de año, el importe de las nuevas operaciones financiadas por la banca alcanzó los 6.047 millones de euros, un 17,5% más que en el mismo mes del año pasado. La actividad superó por tercer mes consecutivo los 6.000 millones, una serie sin precedentes desde el verano de 2009. Las cifras de concesión se corresponden con un mercado inmobiliario en ebullición. En enero se produjeron 60.650 compras de vivienda, lo que según los datos del INE supone la mayor cifra para esta época del año desde 2008, cuando el mercado inmobiliario ya empezaba a presentar los primeros signos de pinchazo tras el gran boom, pero todavía no había entrado en fase de depresión total.

En enero, el importe medio de los préstamos alcanzó 152.233 euros, con un alza de casi el 12% interanual, mientras que el plazo medio fue de 25 años.

Además de una demanda de viviendas en niveles récord, el otro gran factor que explica el alza imparable de las firmas de hipotecas es su precio cada vez más competitivo. En enero, el tipo medio bajó hasta el 3,08%, frente al 3,25% de diciembre y el 3,33% de enero del año pasado. El giro monetario del Banco Central Europeo y la caída del euríbor han permitido a la banca elevar de forma significativa el atractivo de sus mejores oferta, especialmente en el segmento de tipo fijo. En enero, los préstamos a tipo fijo concentraron el 64,2% de las firmas totales. Es la cifra más alta desde marzo de 2023.

Según los datos del INE, el número total de hipotecas con cambios en sus condiciones inscritas en los registros de la propiedad aumentó un 19,2% en enero en tasa anual. Las novaciones aumentaron un 10,1% y las subrogaciones al deudor un 649,7%. Las subrogaciones al acreedor cayeron un 62,8%.

El euríbor a 12 meses, clave para fijar el precio de las hipotecas, bajó ayer en tipo diario hasta el 2,366%, lo que deja la media mensual de marzo en el 2,418%, todavía ligeramente por encima del 2,407% al que finalizó febrero.

De los datos sobre hipotecas publicados ayer por el INE informan *El Economista*, *La Razón* y breve referencia en *ABC*.

(Expansión. Página 16. 4 columnas)

## EL 38% DE VIVIENDAS SE COMPRA AL CONTADO EN MEDIO DE LA VORÁGINE INMOBILIARIA

El acelerado ritmo con que ha arrancado el año el mercado inmobiliario coincide con otro fenómeno igualmente destacable: la cantidad de pisos que se compran al contado. La vivienda adquirida en España sin necesidad de recurrir a crédito alcanzó una de sus cotas más altas este enero, con casi un 38% de las 60.650 casas transaccionadas. Por contra, el 62% se compró recurriendo a hipoteca, señala la estadística del Instituto Nacional de Estadística (INE), publicada ayer.

Se trata solo de los primeros compases del 2025, pero en el sector inmobiliario constatan que la tendencia apunta a continuar a lo largo del año. De hecho, el 2024 cerró como el tercer ejercicio con más proporción de compra de pisos al contado de los últimos diez años, con un 34%, apenas dos puntos porcentuales por debajo del récord del 2014 (36%), justo cuando se salía de la burbuja inmobiliaria.

¿Quién compra pisos sin hipoteca? Inversores, personas que adquieren su segunda residencia en zonas turísticas o que reciben una herencia, grandes ahorradores... la casuística es muy diversa y no existe un único motivo, señala Óscar Gorgues, gerente de la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona.

En cambio, el asunto está más claro para quien recurre a hipoteca ahora: hogares solventes, pero sin grandes ahorros que buscan un piso para vivir y no para especular. Un perfil que es especialmente numeroso en los territorios con el precio de la vivienda más caro y que concentran las grandes áreas urbanas. Es el caso de Catalunya, donde solo un 28% de los pisos se compró al contado este enero (el 26% en todo el 2024) y casi el 72% de transacciones requirieron hipoteca. La cifra es mayor en la provincia de Barcelona, con un 81% de compras mediante crédito bancario. País Vasco (89,83%), Comunidad de Madrid (70,86%) y Baleares son las otras comunidades donde la compra con hipoteca es más numerosa.

El importe medio prestado en las hipotecas también es considerablemente mayor en Catalunya que en el conjunto del Estado, 172.947 euros frente a 152.233 euros, principalmente porque los pisos son más caros y los hogares necesitan endeudarse más. Para todo el país, el tipo de interés medio se situó en el 3,08%, el más bajo desde abril del 2023, fruto de la relajación de los tipos iniciada a mediados del año pasado.

Desde las inmobiliarias, destacan que la fuerte actividad de inicio de año seguirá a lo largo del ejercicio, aunque advirtieron sobre más subidas de precios. “La fuerza con la que han seguido creciendo las transacciones de viviendas y los bajos tipos están detrás del incremento registrado por las hipotecas concedidas en el mes de enero, que parecen haberse asentado por encima de las 400.000 anuales”, valoró el director general de Idealista Hipotecas, Juan Villén. La directora de estudios de Fotocasa, María Matos, señaló por su parte que encontrar el piso ideal será cada vez más complicado. “Aunque el 2025 ya cuenta con mejores condiciones en las hipotecas, estas podrían no ser suficientes para contrarrestar el acelerado incremento del valor de la vivienda (10,2%)”, afirmó.

(La Vanguardia. Página 45. Media página)

## MERCADO INMOBILIARIO

### CONSUMO DETECTA 15.200 VIVIENDAS TURÍSTICAS ILEGALES SOLO EN MADRID

Madrid sufre una avalancha de viviendas turísticas ilegales. Apenas un 6,9% de los anuncios ofertados en plataformas digitales corresponde a alojamientos con licencia, según ha detectado el Ministerio de Derechos Sociales y Consumo, que ha analizado la publicidad digital de 16.335 pisos turísticos en la ciudad de Madrid y ha cruzado esta información con los 1.131 permisos de funcionamiento para esta actividad concedidos por el Ayuntamiento de Madrid. El resultado es que existen, al menos, 15.204 pisos vacacionales que operan al margen de la ley, por carecer de licencias. Consumo entregó ayer un archivo digital al consistorio madrileño en el que se detallan estos hallazgos, y solicitó que elimine los anuncios que infringen la normativa de grandes plataformas como Airbnb o Booking.

El informe entregado por Consumo al ayuntamiento de la capital no solo pone cifras a este fenómeno, que muchos madrileños identifican como uno de los culpables detrás del encarecimiento de la vivienda: también detalla direcciones exactas de los pisos irregulares y datos que permiten identificar a los propietarios de estos alojamientos. Información también en *Expansión*, *El Economista*, *El País* y *La Razón*.

(Cinco Días. Primera página. Página 9. 4 medias columnas. Editorial en página 2)

### EL PSOE MANIOBRA PARA FAVORECER A LOS OKUPAS EN UNA LEY ANTIFRANQUISTA

El Grupo Parlamentario Socialista en el Congreso quiere utilizar la reforma de la Ley Orgánica Reguladora del Derecho de Asociación para colar en ella una enmienda que nada tiene que ver con la norma en cuestión, pero que pretende contentar a sus socios de izquierda radical con otra concesión ideológica, se subraya en este artículo, que explica que se trata de un cambio legal que dificultaría los procesos judiciales contra la ocupación ilegal, sacando de la vía rápida los juicios contra los delitos por allanamiento de morada y usurpación.

Los delitos de allanamiento de morada y usurpación fueron añadidos recientemente al artículo 795 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal, que recoge el procedimiento para el enjuiciamiento rápido de determinados ilícitos, gracias a una enmienda que introdujo el PNV en la Ley Orgánica de Medidas en Materia de Eficiencia del Servicio Público de Justicia y que fue aprobada gracias al voto erróneo de ERC y Bildu. Los nacionalistas vascos lograron así poner un cerco a la ocupación ilegal de viviendas, porque los detenidos por estos dos supuestos deberán ser juzgados en un máximo de quince días desde su puesta a disposición judicial. La enmienda del PNV fue aprobada en su momento con el apoyo de PP, ERC, Junts, Bildu, UPN y Coalición Canaria. Vox se abstuvo en aquella votación porque quería ir «más allá», pero fuentes del partido derechista trasladaron a ABC que se iban a oponer a cualquier contrarreforma que plantease la izquierda en ese sentido, lo que, en principio, cierra la puerta a que haya una mayoría que revierta la actual situación. Desde ERC y, especialmente, desde Bildu, que pidió perdón a su electorado, no dudaron en mostrar su conmoción y en prometer hacer todo lo posible por corregir su “error lamentable”.

Y ese momento ha llegado ahora, en la reforma del derecho de asociación, y con la connivencia del PSOE. Los socialistas defienden una proposición de ley para ilegalizar a las asociaciones que hagan apología del franquismo. Una iniciativa que pretende cortar el paso a la Fundación Francisco Franco en aplicación de la Ley de Memoria Democrática para evitar que esta reforme sus estatutos y se convierta en una asociación para esquivar su ilegalización. Ahora, el PSOE quiere aprobar definitivamente su ley ‘ad hoc’ contra la Fundación Franco. Pero eso no le impide intentar introducir en ella un cambio legal que no guarda ninguna relación con la norma y que busca satisfacer a los aliados a su izquierda. En la ponencia que debate la iniciativa, los socialistas han utilizado como base una enmienda de Podemos para transaccionar esta modificación, que rema a favor de la ocupación ilegal y en contra de lo que determinó el Pleno del Congreso en noviembre, hace apenas unos meses.

(ABC. Primera página. Páginas 12 y 13)

#### CULMIA ENCARGA A SAVILLS LA VENTA DE 1.137 PISOS EN MADRID

Culmia “cocina” una de las grandes operaciones residenciales del año. La promotora ha encargado a la consultora Savills la venta de una bolsa de más de 1.100 pisos de alquiler asequibles en Madrid, han confirmado distintas fuentes.

Se trata de las viviendas que la inmobiliaria se adjudicó en el contexto del Plan Vive II de la Comunidad de Madrid. Concretamente, la firma se hizo con un lote de 1.137 unidades repartidas entre Boadilla del Monte, Pinto y Colmenar Viejo. Estas viviendas se impulsan mediante colaboración público-privada bajo un modelo de concesiones administrativas y se levantan sobre suelos públicos con inversión privada, con el compromiso de que salgan al alquiler a precios por debajo de mercado. Según apuntan las fuentes, Culmia estaría ya recibiendo el interés de distintos inversores para hacerse con esta cartera de pisos que se encuentra actualmente en proceso de construcción.

(El Economista. Página 12. 4 medias columnas)

#### FINANZAS

##### BBVA Y SABADELL EXPRIMEN SU COLCHÓN DE DIVIDENDOS CON EL VISTO BUENO DEL BCE

BBVA y Sabadell se han enzarzado en una guerra para demostrar a sus accionistas la fortaleza de sus dividendos y recompras de acciones sin que el Banco Central Europeo (BCE) haya podido oponerse ni mínimamente a sus anuncios multimillonarios de retribución a los inversores. El elevado colchón que tienen entre los requerimientos y el capital se lo impide.

De los cuatro grandes bancos españoles, los dos enfrentados en la opa hostil son los que cubren con más margen las exigencias que les imponen las autoridades. Ese escudo es el importe máximo distribuible o colchón MDA (por sus siglas en inglés) y constituye la medida clave que vigila el BCE para decidir si da el visto bueno a las retribuciones que le plantean los bancos para su aprobación.

El esfuerzo de Sabadell para distribuir 2.100 millones de euros en dividendos y recompras entre sus accionistas con cargo a 2024 ha sido tal que su colchón MDA se ha reducido 79 puntos básicos en tres meses, según muestran las cuentas de la entidad. El escudo de protección ha pasado del 4,85% del tercer trimestre de 2024 al 4,06% del cuarto. Pero incluso con esta última cifra, Sabadell es el líder de la gran banca española a mucha distancia del resto. Nadie tiene más MDA que él y esa es una baza que ha jugado a su favor para forzar la máquina de la retribución al máximo posible sin recibir ningún aviso de su supervisor.

Tampoco BBVA ha tenido problema alguno para anunciar 5.027 millones en dividendos y recompras de acciones a cargo de los resultados de 2024. Es el siguiente tras Sabadell en la clasificación de mayores escudos MDA, pero ni siquiera ha tenido que exprimirlo demasiado. El 3,5% de holgura que tenía a cierre de 2024 es incluso superior al 3,46% del tercer trimestre y solo cinco puntos básicos inferior al que registraba al término de 2023, cuando la lucha con Sabadell todavía no había comenzado.

Los dos bancos tienen a su favor que el BCE los considera entre los más seguros de Europa. No es exclusivo suyo. Santander y CaixaBank también están en ese grupo, así como la mayoría de sus rivales españoles, ya que la banca nacional está muy centrada en el negocio minorista, con poca exposición a mercados ni productos complejos en sus balances. El reflejo inmediato de este bajo perfil de riesgo son unos requerimientos mínimos de solvencia más reducidos que los de otros países europeos. Sabadell está obligado a tener un capital de máxima calidad (CET1) del 8,95% y a BBVA se le exige un 9,13%. Las dos entidades están muy por encima de esas cotas. Sabadell tiene una solvencia del 13,02% y BBVA, del 12,88%, y de ahí sus dos escudos de MDA respectivos una vez realizados los ajustes regulatorios.

Estos colchones no solo son claves para repartir dividendos. El BCE también los tiene muy en cuenta para el pago de los bonus de los ejecutivos y de los cupones de los bonos contingentes convertibles (CoCos o AT1). Si no hay suficiente, el supervisor puede vetar cualquiera de estas tres retribuciones. Pero una cuantía elevada impide que el BCE ponga pegas, aunque para Sabadell el esfuerzo para incrementar sus dividendos le haya supuesto consumir el exceso de capital generado desde 2022. Es su apuesta para ganar a BBVA en la opa hostil y convencer a los accionistas de rechazar la oferta de su rival. Sabadell ha decidido jugárselo a todo o nada porque solo tiene una oportunidad y poco podrá hacer con el colchón de MDA si pierde la batalla y termina en manos de su competidor, según señalan fuentes del mercado.

El diario económico *Expansión* publica asimismo un artículo en el que informa “Cómo cobrar esta semana el dividendo de Sabadell”

(Expansión. Página 15. 5 columnas)

#### EL SABADELL PIENSA EN FUSIONES CON LA BANCA MEDIANA SI FRACASA LA OPA DEL BBVA

Sabadell, que en plena opa de BBVA ha transmitido en público que están “abiertos” a explorar operaciones corporativas si logran hacer fracasar el asalto de los vascos. Una muestra al mercado de que tienen vocación de crecer no solo de manera orgánica sino sumando fuerzas

con otros, eso sí, de forma amistosa, se comenta en este amplio artículo, en el que se apunta que para ello, incluso, se han entablado ya algunos contactos.

El primer mensaje lo lanzaron el viernes cuando el consejero delegado, César González-Bueno, en una entrevista en *TV3* declaró que entrar en fusiones “es una opción que siempre existe”. La puerta había permanecido cerrada todo este tiempo y el primer ejecutivo de la entidad comenzó a abrirla. Dos días más tarde, este domingo, el Sabadell sorprendió con una batería de entrevistas del presidente Josep Oliu en medios catalanes. No es habitual que se prodigue en público ya que hasta ahora el peso de torpedear la opa de BBVA había recaído en el CEO. Y las palabras de Oliu, pese a ser no ejecutivo, son las que realmente más mueven al consejo de administración como cabeza histórica del banco. Ejemplo de ello fue la vuelta de la sede a Cataluña en enero, que se trató de una operación pensada y decidida por el propio Oliu, que se lo dio todo prácticamente hecho al consejo.

El presidente del Sabadell ha sido claro en alguna de esas entrevistas sobre el rumbo que podrían tomar si son capaces de rechazar al BBVA. “Queremos ser un banco de empresas en toda España e incorporar a otros bancos en diferentes regiones de España forma parte de nuestro proyecto. Nosotros estamos abiertos; los bancos regionales son muy solventes, pero en algún momento pueden pensar que el proyecto tiene mayor entidad y estaríamos dispuestos a pensarlo”, dijo en el diario *Ara*. Un mensaje muy similar transmitió en *El Periódico*: “Si no sale la opa, seguiremos con nuestro proyecto de tener un modelo de negocio capaz de crecer solo y de servir a los clientes. Al mismo tiempo, sí, podremos considerar de una manera absolutamente amistosa cómo podemos sumar a nuestro proyecto otros proyectos que puedan ser compatibles con el nuestro”. Preguntado sobre contactos con entidades, Oliu dijo haber tenido conversaciones con “todos”.

(ABC. Páginas 28 y 29)

#### BBVA ACABARÁ CON LA PLATAFORMA TECNOLÓGICA DE SABADELL SI TRIUNFA LA OPA

Si la opa sobre Sabadell triunfa, la intención de los directivos de BBVA es prescindir de la plataforma tecnológica de Sabadell, tanto si el Gobierno les permite fusionar ambos bancos en uno solo, como si se ve obligado a mantenerlo como filial. Es decir, con su propio consejo de administración, sus servicios centrales y su propia red comercial y plantilla.

Los ahorros que pueden venir por esta vía son los que explican que BBVA afirme con tanta rotundidad que será capaz de extraer la mayoría de las sinergias y de rentabilidad de esta compra, aunque el Gobierno torpedee la integración. Así lo recoge un informe de Barclays, tras conversaciones con los directivos de BBVA y así consta en la última actualización del folleto de la opa depositado en la SEC.

Achatarrar la plataforma de Sabadell, sin embargo, lleva aparejados importantes costes que hay que pasar por la cuenta de resultados el año en el que se ejecute la compra.

(Expansión. Página 15. 1 columna)

## EL MAYOR ASESOR DE VOTO APOYA A SANTANDER EN SU JUNTA PERO ALERTA DE LOS ALTOS SUELDOS DEL CONSEJO

El mayor asesor de voto del mundo, Institutional Shareholder Services (ISS), respalda a Banco Santander en su junta de accionistas del 4 de abril, que se celebrará por primera vez de forma telemática. También en cuanto a las políticas de retribución del consejo de administración, donde el banco ha cosechado más rechazo en los últimos años y después de que introdujese algunos cambios tras una ronda de reuniones con inversores y *proxy advisors*. En este asunto, ISS también aconseja votar a favor, si bien con alerta sobre los altos sueldos de los consejeros ejecutivos (Ana Botín y Héctor Grisi), el sistema de incentivos o las remuneraciones de algunos consejeros independientes, como Luis Isasi o José Antonio Álvarez, exconsejero delegado del banco.

(Cinco Días. Página 4. Media página)

## EL CAMBIO DE PASO ECONÓMICO OSCURECE LAS PERSPECTIVAS SOBRE TIPOS DE INTERÉS EN EUROPA

El futuro ya no es lo que era, decía Paul Valéry. La presidenta del Banco Central Europeo (BCE), Christine Lagarde, recuperó la cita para empezar su reciente discurso en la Universidad Goethe de Fráncfort Ilustraba así el momento de extrema incertidumbre vital que afronta el continente.

Los aranceles sobrevuelan el terreno de juego comercial, ahora más bien un campo de batalla donde las minas estallan cuando menos se las espera a golpe de tuits de Trump; el dividendo de la paz, del que tanto se ha beneficiado Europa durante décadas, deja paso al sobrecoste del rearme; y la tradicional simetría del BCE y la Reserva Federal a la hora de subir o bajar los tipos se ha esfumado, tomando cada uno su propio camino, aunque empiezan a entonar una música cada vez más parecida. Tras la reunión de marzo, el presidente de la Fed, Jerome Powell, también hizo hincapié en el aumento de la incertidumbre por los aranceles. Y el organismo que dirige ha rebajado las previsiones de avance del PIB y aumentado las de inflación, igual que el BCE. En ese contexto, de menor visibilidad sobre cómo van a evolucionar a medio plazo el crecimiento económico y los precios, planificar la política monetaria se ha convertido en un trabajo de alto riesgo. Y obliga a volteretas dialécticas plagadas de condicionales y cautelas.

El jueves pasado, Lagarde admitió en una audiencia en el Parlamento Europeo que una nueva ola de aranceles podría hacer aumentar la inflación. Eso complicaría los esfuerzos del BCE para estabilizar los precios, y al mismo tiempo frenaría el avance del PIB. El aumento del gasto en defensa y el impacto comercial, dos factores que hace unos meses no estaban sobre la mesa, irán probablemente ganando peso en las previsiones de los expertos del BCE, todavía con dificultades para insertarlos en sus modelos de análisis por los continuos cambios de opinión de Donald Trump, los retrasos en la implantación de represalias europeas, y lo incipiente del programa armamentístico de los Veintisiete. De cara a su próxima decisión, que anunciará el 17 de abril, el dilema está sobre la mesa: ¿seguir bajando tipos o hacer una pausa tras cinco recortes consecutivos?



ASOCIACIÓN  
HIPOTECARIA  
ESPAÑOLA

Tras seis recortes en siete reuniones que han hecho descender los tipos del 4% al 2,5% sin apenas oposición, las divergencias ya están apareciendo en el seno del Eurobanco. El gobernador austriaco Robert Holzmann, nombrado por el ultra Partido de la Libertad, se ha mostrado abiertamente partidario de interrumpir las rebajas en abril. “La próxima reunión tratará sobre cuántos de entre los miembros del Consejo que hasta ahora han apoyado los recortes, pero han expresado sus preocupaciones, podrán inclinarse entonces por no apoyar otra bajada de las tasas de interés”, dijo el viernes en una entrevista en medios alemanes.

(Cinco Días. Página 16. Media página)