

RESUMEN DE PRENSA DEL 29 DE JULIO DE 2025

MERCADO HIPOTECARIO

UN TRABAJADOR NECESITA MÁS DE 45 AÑOS PARA COMPRAR UN PISO SIN SOBREPASAR EL ESFUERZO RECOMENDADO

El coste de la vivienda en España escala sin tregua y cada vez son menos los que pueden permitirse adquirir un piso sin destinar una ingente proporción de sus ingresos al pago de la hipoteca. Un trabajador necesita, de media, más de 45,6 años para poder afrontar la compra de una vivienda utilizando el 40% del salario neto –umbral de esfuerzo recomendado por la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE) y 10 puntos por encima de lo recomendado por la ley de vivienda–. Este periodo es, además, un 50% más de tiempo del que necesitaría si no pagara intereses (30,4 años). Así lo refleja el informe *Convenios colectivos y derecho a la vivienda*, publicado ayer por UGT.

En algunos territorios como Madrid, Cataluña o Baleares, el precio de un inmueble –tomando como referencia el índice de Fotocasa– equivale a entre 20 y 25 sueldos anuales íntegros. “Ni la vía del alquiler ni la de la compra son hoy opciones reales para miles de personas cuyos ingresos provienen del trabajo”, reza el informe. En cuanto a los arrendamientos, la central sindical revela que algunos empleados están condenados a abonar el total de su sueldo a sus caseros si quieren vivir en un piso de una superficie básica. Es el caso de los trabajadores sujetos a los convenios de hostelería, comercio o sector agrario en grandes capitales como Madrid y Barcelona; o el de los correspondientes a las categorías salariales más bajas del sector de limpieza de edificios y locales en Baleares y Málaga.

El estudio constata que el problema de la carga hipotecaria se intensifica en el caso de convenios y territorios específicos. En los acuerdos de comercio, limpieza de edificios y locales y del sector agrario este gasto se come más del 40% del salario neto de una categoría retributiva media en casi la totalidad del territorio analizado. Incluso en los convenios de la Industria del Metal –con salarios comparativamente más elevados– se sobrepasa el umbral de esfuerzo en Baleares, Madrid, Santa Cruz de Tenerife, Málaga, Barcelona, Valencia y Gipuzkoa.

Los autores del informe exigen “una apuesta decidida por mejorar los salarios”, y precisan que “no se puede hablar de derecho a la vivienda sin hablar de trabajo decente”. Alertan de que si no se garantiza una subida salarial y la estabilidad laboral, si no se combate la parcialidad y la temporalidad, y si no se refuerza la negociación colectiva, la exclusión residencial no hará más que crecer. “Para que las personas trabajadoras dejen de destinar un porcentaje desproporcionado de sus ingresos al pago del alquiler, en algunos territorios el salario neto debería, como mínimo, duplicarse”, se lee en el documento. En este sentido, UGT impulsará que el precio de la vivienda sea un indicador estructural a la hora de negociar la subida salarial. UGT exige la aplicación de la ley de vivienda y ampliar del parque público de vivienda social y solicita medidas fiscales para impulsar el uso de los inmuebles vacíos.

Del documento de UGT informan también *El País*, *Expansión*, *El Economista*, *La Razón* y *ABC*.

(Cinco Días. Página 27. Media página)

MERCADO INMOBILIARIO

BARCELONA Y MADRID, EN EL 'TOP' DE CIUDADES QUE MÁS SE ENCARECEN

El encarecimiento de la comida rápida forma parte de una tendencia general al alza en el coste de vida, que ha tenido especial impacto en los precios del alquiler. Según un reciente estudio de Deutsche Bank Research, también son las ciudades donde más aumenta el alquiler de un apartamento de una habitación desde 2020. En concreto, Madrid subió un 59%, la cuarta con mayor aumento en Europa, solo superada por Estambul, Lisboa y Edimburgo. En estos niveles se ubica Barcelona, con un aumento del 47% y que se posiciona en el quinto lugar.

Actualmente, el precio medio del alquiler en estas dos ciudades supera al de otras capitales europeas como Fráncfort, Berlín, Roma, Bruselas, Viena o Praga, alcanzando los 1.629 euros en Madrid y los 1.547 euros en Barcelona. Si centramos el análisis en ciudades de la UE, Madrid se convierte en la segunda con mayor incremento en el alquiler de un inmueble de una habitación desde el 2020, solo por detrás de Lisboa, mientras que Barcelona ocupa la cuarta posición, por detrás de las anteriores y Varsovia, capital polaca.

(El Mundo. Página 28)

MADRID. LA PRESIÓN INMOBILIARIA ASFIXIA A TETUÁN

Mientras las grúas trazan el nuevo skyline de Tetuán, los vecinos de este distrito madrileño buscan en vano sombra bajo árboles inexistentes. La irrupción de promociones inmobiliarias ha sumado cientos de nuevos residentes al que ya es el distrito más densamente poblado de la capital y el que tiene menos calles arboladas, según datos del Ayuntamiento. Los pocos solares públicos han salido progresivamente a la venta, denuncia la asociación local de vecinos, que lucha porque el desarrollo urbanístico no crezca a expensas del espacio público.

Tetuán ha experimentado un bum inmobiliario que, en los últimos tres años, ha levantado al menos 25 promociones de obra nueva, según el registro de licencias otorgadas por el Ayuntamiento de Madrid. Destacan las Torres Axa, terminadas en 2024 con 540 viviendas, y Skyline Madrid, dos torres premium de 25 plantas y 600 inmuebles entregadas en 2022. También han emergido otros proyectos más pequeños sobre antiguos solares públicos y privados, como los 20 pisos de Tetuán Garden o los 56 de Residencial Infanta Mercedes. Esta multitud de inversores y constructoras ha hecho al distrito merecedor de apelativos como “la joya inmobiliaria de Madrid”.

Antonio Granero, presidente de la asociación vecinal de Cuatro Caminos y Tetuán, declara que la zona “se ha convertido en un distrito de atracción para la inversión inmobiliaria privada desde la pandemia, en parte porque tiene unos precios un poco más bajos que la media de las de los distritos dentro de la M-30”.

El metro cuadrado de una vivienda en venta en Tetuán ronda los 5.400 euros a junio de 2025, según la medición más reciente de Idealista, muy por debajo de los colindantes Chamartín (7.300 euros), Chamberí (8.300 euros) o Salamanca (9.800 euros). En este contexto, Granero

denuncia “una política del Ayuntamiento de vender suelo público a empresas privadas” o “de cederlo a 45 o 50 años para que se construyan viviendas tipo *coliving* o de lo que llaman alquiler asequible, que es un poco relativo porque incluso llegan a los 1.400 euros”.

(El País. Página 24)

SANTANDER ENTRA EN EL NEGOCIO INMOBILIARIO DE GESTAMP CON 245 MILLONES

El fabricante español de componentes para automóviles Gestamp ha cerrado un acuerdo con Banco Santander orientado a fortalecer su balance en un momento complicado para el sector del automóvil. La operación supondrá la entrada de Santander, a través de su vehículo inversor Andromeda Principal Investments, en cuatro filiales inmobiliarias de Gestamp, en las que tomará una minoría a cambio de 245 millones de euros.

Información también en El Economista.

(Expansión. Página 8. 3 medias columnas. Artículo editorial en La Llave, página 2)

FINANZAS

SABADELL PRIORIZA TRES ÁREAS PARA EJECUTAR SU PLAN ESTRATÉGICO

Banco Sabadell confía en que la transformación realizada en tres grandes áreas (Riesgos, Precios y Proceso) será la base con la que logrará ejecutar su plan estratégico para el periodo 2025-2027, presentado el pasado jueves. “Nos hemos dedicado a trabajar en los tres pilares que hacen que la ejecución de un banco sea mejor”, explicó el consejero delegado de la entidad, César González-Bueno, durante la presentación del plan estratégico, refiriéndose a la transformación que lidera y que le ha permitido, a su juicio, dar “un salto cuántico”. Estos cambios internos ya tienen efecto en la rentabilidad y el negocio del banco, y la cúpula de la entidad espera que lo seguirán haciendo en el futuro.

El banco ha transformado su política de precios para elevar su rentabilidad. ¿Cómo? Sabadell ha incrementado la segmentación de sus clientes, y ahora los clasifica en función de su nivel de riesgo y su sensibilidad al coste. Esta mayor segmentación permite al banco multiplicar por 1,6 veces su producción de nuevos préstamos.

La entidad ha experimentado un “salto en rentabilidad” gracias a que, aunque la media de los préstamos tiene unos márgenes más ajustados (han caído 150 puntos básicos), el riesgo relativo de estas operaciones ha descendido mucho más (unos 400 puntos básicos), de manera que la nueva cartera de crédito es más rentable en términos ajustados al riesgo.

Los procesos forman el tercer pilar sobre el que Sabadell ha puesto su foco. Es un área que “afecta a la satisfacción de clientes” y a la capacidad de la entidad de convertir cada interacción en negocio.

Por otro lado, se informa que Zurich refuerza su apuesta por Sabadell. La aseguradora suiza informó ayer a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) que ha elevado su

participación en el capital social de la entidad desde el 4,65% hasta el 4,70%, la más elevada en la serie histórica.

(Expansión. Página 15)

ABANCA DESCARTA TENER INTERÉS EN UNA FUSIÓN CON EL SABADELL Y SE CENTRARÁ EN COMPRAS EN LAS QUE MANTENGA EL CONTROL

El presidente de Abanca, Juan Carlos Escotet, afirmó ayer que no hay compras en el “horizonte inmediato” para que el banco siga creciendo de manera inorgánica y recordó que la filosofía de su entidad es combinar crecimiento orgánico con adquisiciones, descartando un posible interés en integrarse con Sabadell y dejando claro al mismo tiempo que solo está interesado en compras en las que tenga el control.

Durante la presentación de resultados, Escotet volvió a aclarar que Abanca no contempla una integración con Sabadell ante rumores de una posible operación entre las dos entidades en el contexto de la opa lanzada por BBVA sobre la entidad catalana. “No hemos tenido conversaciones formales de ningún tipo con el Sabadell ni nos interesa”, afirmó, reiterando que la política de Abanca pasa por revisar oportunidades, pero siempre bajo la condición de preservar su modelo de gobernanza.

El banco ha cerrado el primer semestre con un beneficio atribuido de 427 millones, lo que supone una mejora del 3,7% respecto al mismo periodo del 2024. La entidad gallega, que ha logrado una rentabilidad del 14,6% en este primer semestre, continúa apostando por un crecimiento equilibrado entre lo orgánico y lo inorgánico. Sin embargo, Escotet dejó claro que no hay nuevas compras previstas en el corto plazo. El foco actual está puesto en culminar la integración tecnológica de EuroBic, su décima adquisición, prevista para noviembre.

El presidente de Abanca también contextualizó el momento actual del sector bancario, señalando que el dinamismo en las operaciones de compra se dio en una etapa de tipos de interés negativos. Destacó que, con rentabilidades generalizadas a doble dígito, las integraciones son más complejas y deben responder a criterios de creación de valor y mejora del servicio al cliente. “Es mucho más difícil que en escenarios de este tipo se lleven adelante integraciones”, aseguró.

En cuanto a la posibilidad de salir a Bolsa, otro de los temas recurrentes en cada presentación de resultados, volvió a descartarla en el corto plazo.

Informan de los resultados de Abanca *El Economista*, *Expansión* y brevemente *ABC*.

(Cinco Días. Página 14. Media página)

SANTANDER ESTUDIA DAR UN SALTO EN EE UU Y DUPLICAR SU CIFRA DE ACTIVOS

El Santander pone el rumbo a crecer en EE UU. El banco plantea un plan de crecimiento relevante en el país, una de las geografías donde la propia presidenta, Ana Botín, ha puesto en el foco. Según indican fuentes financieras, la entidad estudia duplicar sus activos en el país, al pasar del entorno de los 100.000 millones a los que cerró en 2024 a más de 250.000 millones. En total, es el único banco español que supera el billón de euros en activos.

El objetivo de la entidad está en alcanzar la consideración del regulador estadounidense (la Fed) como un banco de nivel III, considerado como de “exposición significativa”, si bien no tiene ningún acuerdo con esta institución para ello. El regulador financiero estadounidense establece como requisito para lograr esa cifra alcanzar los 250.000 millones en activos, mientras que el negocio en el país de la entidad cerró el ejercicio de 2024 con 120.000 millones. Es decir, busca más que duplicar sus activos en este mercado, que ya es el tercero del grupo ingresos, de manera orgánica y en un plazo de dos años. Un portavoz del banco declinó hacer comentarios.

(Cinco Días. Primera página. Página 14. Media página)

MORABANC CIERRA LA COMPRA DEL BEF A UNICAJA Y USARÁ SU FICHA BANCARIA

MoraBanc ha cerrado la compra del Banco Europeo de Finanzas (BEF) a Unicaja, acordada en julio del año pasado por unos 45 millones de euros, y que dotará a la entidad andorrana de ficha bancaria para operar en el país. La transacción se completa tras recibir las correspondientes autorizaciones del Banco de España y de la Autoridad Financiera Andorrana. El grupo opera ya en España con las plataformas de asesoramiento MoraWealth y la recién adquirida Tressis.

Con la combinación de esas sociedades y la ficha que incorpora el BEF podrá ensanchar su oferta incluyendo productos de captación de pasivo y financiación. Información también en *Expansión*.

(El Economista. Página 14. 1 columna)

LA BOLSA COTIZA MÁS SORPRESAS POSITIVAS EN LA BANCA ESPAÑOLA

La banca vuelve a brillar en Bolsa tras la mini tregua de la parte central del mes de julio, cuando los inversores pararon las máquinas en el sector a la espera de conocer las primeras cuentas de resultados del primer semestre.

Los resultados de Bankinter y Sabadell presentados el pasado 24 de julio, que superaron las previsiones de los inversores, han sido el catalizador para un nuevo minirally: el Ibex 35 Bancos sube un 4,5% en las últimas cuatro sesiones y ayer marcó un nuevo máximo intradía provisional en los 1.308 puntos. Al cierre, terminó en los 1.285 puntos, sólo seis puntos por debajo del récord. La subida en marcha, que está siendo liderada precisamente por los dos bancos que ya han presentado resultados, es un movimiento de anticipación a posibles nuevas

sorpresas positivas en las cuentas de Unicaja (presenta hoy), Santander y CaixaBank (el miércoles), y BBVA (el jueves 31 de julio).

Santander llega a la cita como el mejor banco del año en Bolsa con un alza del 69%. La acción firmó máximos históricos el pasado viernes en los 7,95 euros, antes de corregir ayer un suave 0,5% después de tres subidas consecutivas. Los inversores han dado el visto bueno a la compra de TSB a Banco Sabadell. También los analistas: UBS valora Santander en 7,8 euros (ayer cerró en 7,55) con el argumento de la que la compra de la entidad británica refuerza a Santander en un mercado en el que ya opera y que, por lo tanto, conoce bien. En este escenario de optimismo, gestoras como Fidelity, Manulife o TRowe han tomado importantes posiciones en el valor en los últimos días a la espera de unos resultados contundentes.

De momento, el mercado espera un beneficio neto de 3.469 millones de euros en el segundo trimestre del año (frente a los 3.401 del primero), y unos ingresos de 15.559 millones, por encima también de los registros entre enero y marzo. El consenso del mercado da a Santander un potencial alcista medio muy ajustado ya del 1,5% que los resultados podrían dejar desfasado, como ya ha ocurrido en el caso de Bankinter.

O en el caso del propio CaixaBank, que también afronta la presentación de las cuentas mañana un 1% por encima su precio objetivo en Bolsa. CaixaBank gana un 50% en el parqué en lo que va de año y ayer llegó a superar por muy escaso margen el nivel inédito de los 8 euros por acción. En esa zona aparecieron las primeras realizaciones de beneficios y la cotización finalizó la sesión en el nivel de los 7,78 euros.

“El recorrido del sector se ha reducido de forma significativa, sin que exista potencial en algunos casos. Sin embargo, no identificamos riesgos específicos de peso del sector que justifiquen correcciones fuertes. Esta idea se apoya en la buena marcha del crédito, la ausencia de tensiones en el perfil de riesgo que limita el aumento de provisiones y una mejor gestión del capital”, señalan desde Renta 4. Con esta mentalidad de que hay poco que perder en el sector, los fondos están aumentando posiciones en el valor a buen ritmo. En el otro lado de la balanza, nadie se quiere bajar del carro de una banca española que gana un 55,5% en lo que va de año, superando el 44,8% de media de la gran banca europea.

En el tramo final del mes, Santander lidera las ganancias anuales en Bolsa este año, seguido de Unicaja y de Sabadell (ayer fue el mejor banco del Ibex, con una ganancia del 2,71%), con avances del 66% y del 61%, respectivamente. Bankinter, que vuela tras los resultados, avanza un 60% en lo que va de año, con CaixaBank haciendo de puente con BBVA, que avanza un 39%.

(Expansión. Página 21. 4 columnas)

LA CARTERA DE DEUDA DE LA BANCA APUESTA SUPERA LOS 20.000 MILLONES POR PRIMERA VEZ EN 11 AÑOS

Los bancos han tomado nota. Tras años en los que los tipos cero erosionaron las cuentas del sector, la subida acelerada de las tasas para frenar la inflación supuso un alivio inesperado. Con el dinero más caro, las entidades mejoraron ingresos, rentabilidad y unas cotizaciones que

llevaban tiempo deprimidas. Tres ejercicios después, la política monetaria ha entrado en una fase de moderación: los tipos se sitúan en el 2%, unos 250 puntos básicos por debajo del nivel de hace 15 meses.

Con un entorno de tipos más suave, es previsible que el margen de intereses –la diferencia entre lo que la banca gana por prestar y lo que paga por los depósitos– empiece a resentirse. El ajuste ya empieza a notarse: en los seis primeros meses del año esta partida bajó un 5,1% en Bankinter y un 2,7% en Sabadell. Para compensar estos descensos, las entidades han activado nuevas estrategias. Además de elevar las comisiones y dinamizar la concesión de crédito, la gestión de la cartera de deuda se ha convertido en una herramienta clave.

A medida que las rentabilidades de los bonos se alejaban de los mínimos, los bancos han acelerado las compras de deuda pública. Según datos del Tesoro, a cierre de abril –último mes con cifras disponibles– las entidades nacionales acumulaban títulos por valor de 206.493 millones, lo que supone 26.646 millones más que un año antes y el nivel más alto desde 2014, cuando las tenencias de deuda por parte de las entidades marcaron máximos desde que hay registros al alcanzar los 224.455 millones. Todo apunta a que esta apuesta seguirá marcando la estrategia en un entorno de tipos más bajos. “En momentos de bajadas de tipos, las tenencias de deuda tienden a aumentar porque se utilizan como cobertura para el margen de intereses. Lo que suele ocurrir, es que al incrementar la tenencia de deuda repunte la contribución de la cartera de renta fija al margen de intereses”, explica Nuria Álvarez, analista de Renta 4.

Las diferencias con la década pasada son notables. Hace 11 años, cuando la crisis de deuda de la zona euro derivó en el rescate de Italia, Portugal e Irlanda y del sector bancario español, las entidades acudieron al auxilio del Tesoro para cubrir sus necesidades de financiación. Ahora, las compras de deuda soberana no responden a la falta de demanda –las tres últimas emisiones sindicadas recibieron peticiones por 374.000 millones, 10,5 veces que lo ofertado–, sino a la necesidad de construir un colchón para capear la rebaja de tipos.

(Cinco Días. Página 20)

LA BANCA LIDERA EL REPARTO DE DIVIDENDOS RÉCORD EN EUROPA

En pleno contexto de incertidumbre macroeconómica, tensiones comerciales y previsión de una mayor inflación, el sector financiero ha liderado la remuneración a los accionistas en Europa, que ha batido récord en el segundo trimestre del año. Según los datos de la gestora Vanguard, los dividendos en Europa (excluido Reino Unido) aumentaron un 10% hasta los 261.000 millones de dólares entre abril y junio. Y los bancos fueron los principales responsables de ese incremento.

En total, el sector financiero europeo aportó más de 29.000 millones de dólares en dividendos, encabezando la clasificación sectorial global. También destacan los pagos de empresas industriales, que repartieron 13.000 millones entre los accionistas y las compañías relacionadas con el sector sanitario, 7.000 millones.

(Cinco Días. Página 22. Media página)

LA FED NO TOCARÁ LOS TIPOS Y SE ENFRENTA A LA REUNIÓN CON MÁS DIVISIÓN EN 30 AÑOS

La Reserva Federal se reúne este miércoles, en un encuentro en el que todo apunta que no habrá ninguna noticia de nuevas medidas de política monetaria, pero en el que el Comité Federal del Mercado Abierto tendrá un debate importante. Por primera vez en 30 años, existe la posibilidad de que dos miembros con derecho a voto se opongan al criterio del presidente de la Fed. Jerome Powell, con los datos en la mano que reflejan una inflación que se resiste a caer, aunque haya señales de debilidad en el consumo, cree que no es momento de bajar tipos, pero hay dos disidentes a esta decisión-

Las claves de este encuentro estarán más en el discurso de Powell, y cómo encara el tramo final de su mandato en el que está siendo el foco de las críticas de Donald Trump, con una amenaza latente de ser destituido antes de tiempo.

En *Expansión* se destaca que Trump presiona a la Fed para que recorte tipos mañana. Wall Street cree que el banco central no cederá a la estrategia de intimidación de la Casa Blanca y mantendrá los tipos sin cambios en el 4,5%.

(El Economista. Página 19. 4 medias columnas)