

RESUMEN DE PRENSA DEL 29 Y 30 DE JUNIO DE 2024

MERCADO HIPOTECARIO

LA CAÍDA DEL EURÍBOR ABRE LA PUERTA A HIPOTECAS MÁS BARATAS A CORTO PLAZO

El euríbor ha cambiado de dirección desde que el 11 de junio marcó el nivel más alto del mes en el 3,728% en tasa diaria, muy por encima del 3,578% del cierre mensual. El índice hipotecario despide junio en el 3,65% de media, ligeramente por debajo del 3,68% de mayo y más lejos aún del máximo del año del 3,71% de marzo.

El alivio para los hipotecados es mayor si se tiene en cuenta que en junio del año pasado el euríbor saltó por primera vez por encima del listón del 4%. No se registraba una rebaja interanual tan grande desde abril de 2021, cuando el euríbor se situaba todavía en negativo. A efectos prácticos, teniendo en cuenta una hipoteca de 150.000 euros a 25 años con un diferencial del 1% sobre el euríbor, los hogares que revisan anualmente ahora su préstamo se beneficiarán de una rebaja de 30 euros de su cuota mensual, desde los 1.002 hasta los 972 euros. Se trata de un ahorro de 360 euros anuales.

Para los bancos, el movimiento a la baja también es un alivio que puede ser decisivo en su política hipotecaria a corto plazo. El sector ha aguantado a pie firme las fuertes subidas con las que el euríbor recibió la rebaja de tipos de 25 puntos básicos del Banco Central Europeo (BCE) el pasado 6 de junio, en la que la institución no aclaró la hoja de ruta de futuras bajadas de tipos. La banca respondió a la subida de la tasa mensual provisional del euríbor por encima del 3,70% (es decir, de vuelta a los niveles más altos desde marzo) en el primer tercio del mes con un ejercicio de tranquilidad. Desde entonces, las entidades más agresivas del mercado han mantenido intactos los tipos de los mejores préstamos a la espera de un cambio de tendencia que se ha producido de forma rápida y contundente. En las últimas semanas, el sector incluso ha tenido que ajustar ligeramente los precios para proteger sus márgenes en un escenario de mucha incertidumbre, como demuestra que el tipo medio de los préstamos subió ligeramente en mayo hasta el 3,861%; frente al 3,825% anterior, según los datos de la [Asociación Hipotecaria Española \(AHE\)](#).

No obstante, las entidades más generosas han consolidado su oferta. Coinc, Openbank, EVO Banco y Santander cuentan con tipos por debajo del 3,5% TAE a tipo fijo. A tipo variable, hasta tres hipotecas (de Sabadell, EVO Banco y Kutxabank) ofrecen diferenciales inferiores al 0,5%. Pero ahora la banca se podría permitir ser más flexible en su política de precios de las hipotecas y reactivar incluso la intensa batalla que se registró en el primer tercio del año. La relajación del euríbor garantiza tipos muy competitivos, especialmente a tipo fijo y mixto, donde la banca está pisando el acelerador comercial con el mensaje de que son la opción para cubrirse de la volatilidad del euríbor, que está siendo especialmente significativa en esta primera mitad del año. De la fuerza del posible movimiento a la baja del precio de los préstamos dependerá cuánto más puede bajar el euríbor a corto plazo.

(Expansión. Página 19. Media página)

EL EURÍBOR SE ACERCA A MÍNIMOS ANUALES TRAS EL RECORTE DE TIPOS Y ABARATA LAS HIPOTECAS

El Banco Central Europeo (BCE) ha comenzado a reducir los tipos de interés de la eurozona tras dos años de fuertes subidas, un movimiento muy esperado por el mercado que supone un cambio significativo en la política monetaria. Pero el impacto en el euríbor todavía es limitado. El recorte de las tasas en 25 puntos básicos, hasta el 4,25%, a comienzos de junio ya estaba descontado, sostienen los analistas, y el índice hipotecario por excelencia ha cotizado con altibajos. Persisten las dudas sobre cuándo se abaratará de nuevo el precio del dinero, pendiente el BCE de la evolución de la inflación. Solo en los últimos días del mes el índice ha registrado descensos más llamativos, situándose por debajo del umbral de 3,6% y volviendo a valores de enero, ya cerca de los mínimos anuales.

La media mensual del euríbor a 12 meses queda en el 3,65%, ligeramente inferior a la de mayo (3,68%), pero más alejada del 4,007% registrado hace un año, lo que supone un alivio significativo para los hipotecados a tipo variable, que ven rebajadas sus cuotas por tercer mes consecutivo. Para un importe medio de 150.000 euros a devolver en 25 años con un diferencial del 1% y revisión anual, la cuota pasará de 877 euros a 846 euros, lo que implica un respiro para el bolsillo de casi 31 euros al mes o 371 euros anuales. En el caso de que la actualización del préstamo sea semestral, la rebaja será pequeña, de apenas dos euros mensuales. “Aunque el euríbor no experimentará caídas bruscas, la comparativa interanual se empezará a hacer con los niveles máximos de 2023, cuando el índice llegó a alcanzar el 4,16%, y eso permitirá jugosas rebajas en las cuotas mensuales”, destaca la portavoz de Kelisto.es, Estefanía González.

La mayoría de los expertos esperan entre cero y dos recortes de tipos en lo que queda de año. Los dos recortes son algo que el gobernador del Banco de Finlandia y miembro del consejo de gobierno del BCE, Olli Rehn, considera razonable: “Terminaríamos en el 3,25% a finales de este año”, dijo esta semana. En cambio, Bankinter pronostica que no habrá más rebajas de tipos por parte del BCE durante 2024 y que habrá que esperar hasta 2025 y prevé que el euríbor terminará este año en 3,50%, para bajar al 3% en 2025 y volver a escalar al 3,25% en 2026. Joaquín Robles, analista de XTB, piensa que el euríbor seguirá cotizando alrededor del 3,5% “hasta que haya una mayor visibilidad” sobre los próximos pasos del BCE. En el caso de nuevos recortes antes de finalizar el año, augura que el índice llegaría al 3,25%. El panel de Funcas sitúa al euríbor en el 3,2% este año y en el 2,75% el que viene, y BBVA Research lo coloca en el 3,3%. En Ebury opinan que “si los siguientes datos llevan a los mercados a reajustar sus expectativas de tipos y prever un ritmo de recortes más lento, no se pueden descartar nuevas alzas del euríbor”. Así, vaticina dos descensos este año, por lo que espera que el euríbor se sitúe entre el 3% y el 3,5% a finales de 2024.

Se incluye un cuadro de evolución del euríbor a 12 meses desde 2023 con datos de la [Asociación Hipotecaria Española \(AHE\)](#)

También *La Razón* en su edición del sábado informa del “Bajón del euríbor: abarata en 370 euros al año las hipotecas”.

(Cinco Días. Página 17)

¿QUÉ TIPO DE HIPOTECA ELEGIR PARA AFRONTAR EL CAMBIO DE CICLO MONETARIO: MIXTA, FIJA O VARIABLE?

No hay mejor hipoteca que la que se ajusta al perfil de riesgo y las expectativas económicas de cada familia. La caída del euríbor en junio, que da continuidad a las de abril y mayo, dota de más atractivo a las hipotecas a tipo variable, aunque hay que tener en cuenta que el índice aún sigue por encima de los niveles del pasado mes de enero en el 3,609%, el nivel más bajo del ejercicio. A la espera de que el BCE dé nuevas pistas sobre el futuro de los tipos de interés en la zona euro, las hipotecas fijas y mixtas son las más demandadas. Aunque han perdido cuota de mercado a lo largo del año, las fijas seguían cubriendo la mayoría de las nuevas contrataciones en abril, según cifras del Banco de España. Este tipo de préstamo está indicado para quienes buscan máxima seguridad, pagando la misma cantidad mensual, independientemente de las fluctuaciones del euríbor. Y también para los que optan por plazos más largos, entre los 25 y los 40 años, un período demasiado largo para estar expuesto a los vaivenes de los tipos.

A tipo mixto la oferta es amplia, con plazos iniciales a tipo fijo que se sitúan en un rango entre los dos y los veinte años. Esta modalidad es la que más está creciendo en lo que va de 2024 y, en parte, se está convirtiendo en el gran sustituto de la hipoteca fija, porque los hogares temen los bandazos del euríbor. Este segmento asegura un tipo de interés fijo durante los primeros años de vida de la hipoteca, sin impacto alguno de los movimientos de los tipos de interés. En una segunda fase, se activa el tipo variable. Se trata de una opción atractiva para quienes contratan ahora una hipoteca, porque en el momento del cambio se puede optar por subrogar la hipoteca si el euríbor está en unos niveles demasiado altos. Por su parte las hipotecas variables tienen en este momento una cuota residual. Estos préstamos son recomendables para quienes contratan hipotecas a plazos de no más de 20 años y para aquellos compradores de vivienda que tienen potencial de ahorro y de crecimiento de ingresos y prevén que pueden amortizar anticipadamente.

(Expansión. Página 19. Media página)

LA FIRMA DE HIPOTECAS SOBRE VIVIENDAS CRECIÓ UN 28% EN ABRIL

El número de hipotecas constituidas sobre viviendas se disparó un 28% en abril respecto al mismo mes de 2023, hasta sumar 34.264 préstamos, su mayor cifra en un mes de abril desde 2010, con un tipo de interés medio algo más moderado que el del mes anterior, según los datos del Instituto Nacional de Estadística (INE). En concreto, el tipo de interés medio para las hipotecas constituidas sobre viviendas alcanzó en abril el 3,38%, registrando su tercer valor más elevado desde diciembre de 2014, sólo superado por el de enero (3,46%) y marzo (3,41%). Con el avance interanual de abril, el más elevado desde enero de 2022, la firma de hipotecas sobre viviendas vuelve a tasas positivas después de haberse hundido en marzo un 18%. No obstante, al hacer la comparativa, hay que tener en cuenta el efecto Semana Santa, pues este año se ha celebrado en marzo y en 2023 tuvo lugar en abril. El importe medio de las hipotecas subió un 1,5% interanual, hasta los 139.328 euros.

Dato también publicado en *Cinco Días*.

(El Economista. Página 52. 32 medias columnas)

PAGAR LA HIPOTECA SUPERA EL ESFUERZO RECOMENDADO EN 20 PROVINCIAS

Casi un 60% de los ingresos familiares. Ese es el esfuerzo teórico que un hogar con ingresos medios tiene que hacer para pagar una hipoteca promedio en Baleares. Los precios de la vivienda siguen tirando de los bolsillos y cada vez son más las provincias donde ese indicador pasa del 30%, el umbral máximo recomendado para que el pago del crédito entre dentro de unas “condiciones asequibles”. Las provincias donde se pasa ese límite son 20 según los últimos datos de la tasadora Tinsa, que recoge un repunte de los precios de vivienda en el segundo trimestre de 2024.

La cuota mensual media de las hipotecas en España es de 711 euros, lo que supone que la tasa de esfuerzo respecto a los ingresos medios se sitúa en el 34,5%. Por encima de ese porcentaje figuran las provincias de Baleares, Málaga, Madrid, Barcelona, Santa Cruz de Tenerife, Cádiz, Navarra, Alicante, Las Palmas, Huelva y Sevilla. Por debajo, pero con al menos un 30%, figuran Guadalajara, Girona, Pontevedra, Almería, Cantabria, Córdoba, Salamanca, Zaragoza y Granada. Valencia, en 21ª posición, tiene un esfuerzo de exactamente el 30%. Además, las dos ciudades autónomas, Ceuta y Melilla, superan el esfuerzo máximo recomendado, lo mismo que sucede en 13 capitales, donde el porcentaje pasa del 35%. En cuatro de ellas se sobrepasa el 50%: Palma, Madrid, Barcelona, y Málaga.

Baleares aparece en el informe como epicentro del desequilibrio entre lo que ingresan los hogares y lo que valen las casas. La tasa de esfuerzo, siempre alta en un mercado con mucha presión de compra extranjera, se ha disparado desde 2022, cuando representaba el 51,7%. Ahora alcanza el 59,9%, con importes que no dejan de crecer. Entre abril y junio las casas han sido un 8,3% más caras que en el mismo periodo de 2023. Y el metro cuadrado se paga de media a 2.985 euros, el segundo más caro por detrás de Madrid (2.995 euros).

Los barrios de Madrid y Barcelona reflejan con particular nitidez las tensiones crecientes en el mercado. En ambas urbes, el esfuerzo recomendado del 30% se rebasa en todas partes: el distrito madrileño de Moncloa-Aravaca es el que queda más cerca de ese porcentaje, y aun así allí la hipoteca media se come el 31,6% del salario.

En el conjunto de España, la vivienda se ha encarecido un 3,1% interanual en el segundo trimestre de 2024. Tinsa destaca, sin embargo, que los precios parecen encaminarse hacia cierta estabilización, ya que la subida trimestral es del 0,5%.

Informan también de los datos de Tinsa que indican que el esfuerzo para comprar vivienda no deja de aumentar los diarios *Expansión* y *El Economista*. Este último periódico centra la atención en los datos de Madrid y Barcelona, donde el esfuerzo teórico para comprar una casa ha subido hasta el 52,9% en ambos casos a cierre del segundo trimestre del año, frente al 51,4% y 51,9% que alcanzaron en la primera parte del año, respectivamente. Las dos ciudades superan de largo el 34,5% de media nacional. El análisis detallado de Madrid y Barcelona desvela que hay 27 distritos donde el indicador ha cruzado la línea roja del esfuerzo.

(Cinco Días. Página 29. 4 medias columnas)

MERCADO INMOBILIARIO

EL PRECIO DE LA VIVIENDA SUBE MÁS DE UN 5% EN 20 CAPITALAS DE PROVINCIA

El mercado inmobiliario parece inagotable. Eso es, al menos, lo que se podría concluir después de que, tras un 2023 ciertamente complejo, las perspectivas para este año sean excelentes. En términos absolutos, el pasado año fue bueno, aunque no en términos relativos, puesto que las compraventas cayeron en torno al 10%. Pese a ello, los precios no se vieron corregidos a la baja, sino al contrario. Esta aparente contradicción respondía a una, tanto como por aquel entonces como ahora y, si no cambian mucho las cosas, también en el futuro cercano, insalvable distancia entre la demanda y la oferta de vivienda, esta última incapaz de seguir el ritmo a la evolución de la actividad.

En 2024 el mercado empieza a dejar esas sensaciones agridulces atrás y se asoma a un nuevo periodo de actividad vigorosa, lo que, añadido al factor de escasez de oferta, solo puede significar una cosa: subidas de precio de aún más entidad. Ese camino ya se está empezando a recorrer. Así lo muestran los datos de la tasadora Tinsa, referentes al segundo trimestre del año. En ese periodo, el incremento interanual de precio fue del 3,1%, mientras que el intertrimestral fue del 0,5%. Puede parecer un dato tenue, sobre todo si se tiene en cuenta que la inflación anual cerró junio en el 3,4%, con lo que en términos reales se podría decir que la vivienda se ha abaratado. Pero también hay que tener en cuenta dos factores. Primero, que el porcentaje de renta que destinan las familias a vivienda, lo que se conoce como esfuerzo, ha ido creciendo en los últimos años de forma vertiginosa. Segundo, que en algunos lugares, especialmente en las capitales de provincia, donde la demanda es mayor, los precios subieron bastante por encima de la media.

En concreto, 20 capitales de provincia se encarecieron más de un 5%. Además, tres de ellas lo hicieron en doble dígito: Soria (16,4%), Guadalajara (12,2%) y Málaga (11,2%). Por su parte, otras capitales destacadas tuvieron rendimientos dispares. Alicante subió un 8,8%, Valencia un 8,7%, Palma de Mallorca un 8,4%, Madrid un 5% y Barcelona un 3,8%. El caso de Palma de Mallorca es uno de los más llamativos, porque es de las capitales con un crecimiento de precios más intenso y sostenido aun cuando es la única que ya se encuentra en máximos históricos de precio. Con 2.837 euros por metro cuadrado, se sitúa un 6,6% por encima de los máximos marcados en los años 2007 y 2008, previos al estallido de la burbuja inmobiliaria.

Utilizar este periodo de tiempo como referencia no es baladí, ya que fue por entonces cuando la vivienda alcanzó precios récord en la mayoría de lugares. De hecho, ninguna otra capital ha alcanzado los precios de por aquel entonces. Tampoco lo ha hecho ninguna provincia o región que no sea Baleares. Si hay, en cualquier caso, algunas capitales cerca de récord: Málaga es solo un 1,4% más barata que entonces, Melilla un 2%, Santa Cruz de Tenerife un 4,8% y Madrid un 5,1%. Por contra, 36 capitales son, como poco, un 20% más baratas que antes de la crisis de 2008. Esta dispar distancia con respecto a máximos es positiva en tanto en cuanto supone un crecimiento natural de precios ajustado a la demanda, lejos de burbujas inmobiliarias. Lo que ocurrió en la crisis de hace 15 años fue un fuerte crecimiento en todos los ámbitos, que desembocó en uno de los peores momentos en décadas en el mercado inmobiliario español.

El informe de precios de Tinsa destaca que “a pesar de los elevados tipos de interés, la demanda residencial en los primeros 4 meses del año se ha mantenido en niveles superiores a la media registrada durante el periodo expansionista 2014-2019. Este comportamiento ha sido ligeramente mejor de lo esperado, como también ha ocurrido con el crecimiento económico”.

El panorama inmobiliario apunta a que estos incrementos de precio se van a intensificar a lo largo del año gracias a la recuperación del dinamismo del mercado. Esta recuperación de la actividad se notará sobre todo en la segunda parte del año, con un abaratamiento decisivo de las hipotecas que devolverá a muchos compradores al mercado inmobiliario. Por eso es de esperar que la subida del precio de la vivienda sea más vigorosa en los próximos meses.

Es complicado prever con mucha exactitud lo que va a ocurrir en cuanto a precios, ya que se juntan los dos factores ya comentados del incremento del dinamismo y la falta de oferta, también habrá que ver cómo influye el hecho de que el esfuerzo para la compra de vivienda esté en tasas bastante altas, sobre todo en las grandes ciudades. Las previsiones apuntan a subidas de precio entre el 2% y el 5% a finales de 2024

(Expansión. Primera página. Páginas 22 y 23)

MADRID, ESE GRAN MOTOR DE LA VIVIENDA (TAMBIÉN ASEQUIBLE)

Artículo de opinión firmado por Pablo Alonso, director Territorial de AEDAS Homes en Centro, quien considera que el segmento de la vivienda de obra nueva “ha experimentado en Madrid un auge notable con desarrollos que están redefiniendo el paisaje urbano, principalmente, en la capital, pero también en grandes municipios del área metropolitana” Comenta que “Madrid se erige en un referente en el mercado de la vivienda de obra nueva en España, impulsado por un crecimiento económico y demográfico robusto, infraestructuras de primer nivel, una rica oferta cultural y educativa y políticas urbanísticas proactivas. Los grandes desarrollos del sureste de la capital encarnan el principal testimonio de este dinamismo residencial que viene a satisfacer la creciente demanda de vivienda de calidad. Y adicionalmente el Plan VIVE sobresale como una iniciativa crucial para asegurar el acceso a la vivienda asequible a miles de familias, contribuyendo al desarrollo sostenible y social de la región”.

(El Economista. Página 55. 4 columnas)

FUENTE DE LA SALUD Y ENTRENÚCLEOS, LOS DOS BARRIOS PUNTEROS DE ANDALUCÍA

Más allá de Madrid y Barcelona, la inversión inmobiliaria encuentra en Andalucía un nuevo foco de crecimiento. Concretamente, son dos los barrios que emergen como protagonistas por su notable crecimiento y capacidad de desarrollo de vivienda de obra nueva. Por un lado, se encuentra Entrenúcleos, ubicado en Dos Hermanas y cercano a Sevilla, que se posiciona como uno de los principales focos de expansión en la región, con una proliferación significativa de viviendas de obra nueva y una atractiva oferta a precios competitivos, según los datos que maneja Activum Real Estate. Por otro lado, la consultora señala a Fuente de la Salud, en Córdoba capital, que se consolida como un epicentro de inversión, con más de 1.000 viviendas en desarrollo y una fuerte demanda impulsada por “su moderna infraestructura y

accesibilidad. Ambos barrios reflejan la tendencia creciente de inversión y desarrollo en áreas estratégicas de Andalucía, respondiendo a la demanda de viviendas diversificadas y adaptadas a diferentes perfiles de compradores”, apunta la compañía.

(El Economista. Página 54)

MÁLAGA PROTESTA POR EL IMPACTO DEL TURISMO EN EL PRECIO DE LA VIVIENDA

Málaga se echó el sábado a la calle para protestar por la escasez de vivienda, los altos precios del alquiler y las consecuencias negativas de la masificación turística. Unas 15.000 personas — 5.500 según la Policía Nacional y 25.000 según la organización— marcharon por las principales calles del centro histórico en una convocatoria impulsada por el Sindicato de Inquilinas e Inquilinos bajo el lema “Málaga para vivir, no para sobrevivir”. Tras Canarias, Baleares o Barcelona ha sido el turno para la capital malagueña, inmersa desde hace años en una espiral de subida de precios para compra o alquiler mientras los pisos turísticos se han disparado: son ya más de 12.000, según el registro de la Junta de Andalucía, solo por detrás de Madrid y Barcelona. Por los mismos problemas se manifestaron, también ayer, unos 2.000 vecinos en Cádiz, que ha perdido un tercio de su población en los últimos 30 años y es la capital de provincia con más viviendas turísticas por habitante, según la plataforma Cádiz Resiste, informa Jesús A. Cañas.

Málaga es hoy la tercera ciudad española que requiere un mayor esfuerzo para alquilar —el 33% de los ingresos familiares— y comprar, con el 34% de los ingresos familiares, según los datos de Idealista. Los datos también señalan que el precio del metro cuadrado en venta ha pasado 1.557 euros en mayo de 2015 a 2.919 en mayo de 2024; y que en el mismo periodo el precio del metro cuadrado de alquiler ha pasado de 7 a 14,2 euros.

Por su parte, el domingo en el suplemento *Dinero* de *La Vanguardia* se publica el amplio reportaje “Pisos turísticos al borde del precipicio”, en el que se analiza cómo el difícil equilibrio entre la actividad económica y el derecho a la vivienda pone en peligro un modelo que concentra un tercio del alojamiento turístico en España.

(El País. Página 35. Domingo 30)

JAUME COLLBONI, ALCALDE DE BARCELONA: “DESTINAREMOS EL DOBLE DE RECURSOS A INSPECCIONAR PISOS TURÍSTICOS ILEGALES”

Entre otras cuestiones tratadas en una amplia entrevista publicada el domingo, Jaume Collboni, alcalde de Barcelona, aborda cómo la decisión de eliminar los pisos turísticos a finales del 2028 ayudará a resolver el problema de la vivienda en la ciudad. Explica que “estamos hablando de 10.000 pisos, el equivalente a diez o doce manzanas del Eixample. Esta es solo la primera de las medidas. Tenemos capacidad para construir 50.000 viviendas, la mitad de ellas protegidas en la Sagrera, el Bon Pastor, la Marina de la Zona Franca... Y está claro que hemos de cambiar la norma del 30% para desbloquear la inversión privada”.

Sobre la cuestión de que la eliminación de los pisos turísticos desatará una nueva batalla judicial, asegura que “la norma tendrá la máxima solidez jurídica. Ya contamos con el paraguas del decreto de la Generalitat y eliminaremos la figura de la vivienda de uso turístico del Plan Especial Urbanístico de Alojamientos Turísticos (Peuat). Además, intensificaremos las inspecciones para combatir la ilegalidad. Será una de nuestras banderas. Los recursos que destinaremos a las inspecciones contra los pisos ilegales se duplicarán de cara al año que viene y esa línea se mantendrá porque es de prever que haya un aumento de la ilegalidad. A quienes ponen en duda que podamos hacerlo les recuerdo algunas actuaciones que hemos desarrollado contra las externalidades negativas de determinado tipo de turismo: los bicitaxis han desaparecido, el comercio ilegal es muy inferior al que había en el 2019... Demostramos que es posible ganar batallas en favor de la convivencia en el espacio público.

(La Vanguardia. Suplemento Vivir. Páginas 1 y 2. Domingo 30)

EL FONDO CINVEN COMPRA EL PORTAL IDEALISTA POR 2.900 MILLONES

Idealista tiene nuevo dueño. El fondo Cinven firmó el viernes la adquisición del portal inmobiliario, líder en España, Portugal e Italia, por 2.900 millones de euros. La operación marca un hito como la mayor en el sector tecnológico en España de la historia.

El portal inmobiliario vive una nueva vuelta de tuerca. La *startup* que montó en el año 2000 el empresario Jesús Encinar junto a su hermano Fernando y César Otienza cambia por cuarta vez de manos. Su objetivo era llevar a internet la búsqueda de pisos en España, que por aquel entonces pasaba por anuncios en las farolas o en el periódico. Más de dos décadas después, la compañía ha revolucionado el proceso de búsqueda de vivienda en España. No exenta de críticas y con una investigación archivada de Competencia a sus espaldas, ha logrado colocarse como líder absoluto del mercado inmobiliario en España y Portugal y colíder en el italiano.

Por el camino, sus primeros inversores fueron un conjunto de cajas de ahorros: BBK (hoy integrada en Kutxabank) y CaixaCatalunya, que quebró, fue rescatada por el Estado y vendida a BBVA. En este contexto, vendieron su participación a fondos especializados en tecnología, como Bonsai Ventures o Tiger Global Management. En 2015 se hizo con el control el fondo británico Apax, que ha permanecido más de una década en el accionariado, y este se lo vendió a EQT en 2020, en plena pandemia. Este fondo encomendó a principios de año la venta de la compañía a Morgan Stanley, quien ha pilotado todo el proceso.

Cinven, que en España gestiona el financiero Jorge Quemada y cuenta con el expresidente de Inditex Pablo Isla como consejero, se ha impuesto en una apretada puja, que ha suscitado el interés de fondos de medio mundo. Este fondo se descolgó con la oferta más alta y durante el último mes ha negociado con los vendedores y la propia compañía un acuerdo que rubricaron este viernes por la mañana. Sin embargo, la valoración alcanzada finalmente está por debajo de los niveles que esperaba lograr la empresa, muy por encima de los 3.000 millones. El precio final ni siquiera ha llegado a esa cota.

Las partes han pactado que este fondo será el dueño del 70% de Idealista, con una inversión de 2.000 millones. Su actual propietario, el sueco EQT, reinvertirá parte de sus ganancias con la

operación y tendrá en sus manos un 18%. Este fondo adquirió la compañía en 2020 por 1.300 millones, valorada en más del doble. Mientras, los vehículos Apax y Oakley Capital, que hasta ahora tenían un 17% cada uno, salen del capital. Jesús Encinar, fundador y presidente de la plataforma, se mantendrá junto a su equipo directivo al frente de la compañía, como ya hizo en las transacciones pasadas.

La operación queda pendiente de obtener la autorización de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC), lo que puede demorar su cierre efectivo hasta la segunda mitad del año.

Información también en las ediciones del sábado de *Expansión*, *El Economista*, *El País*, *ABC*, *La Vanguardia* y *El Mundo*.

(Cinco Días. Primera página. Página 3)

LA INVERSIÓN INMOBILIARIA CAE UN 15% HASTA JUNIO

La inversión inmobiliaria en España ha alcanzado los 4.000 millones de euros en el primer semestre, un 15% menos respecto al mismo periodo del año anterior, según los datos preliminares de Cushman & Wakefield. La consultora estima que la inversión total en el conjunto del año alcanzará los 8.000 millones, lo que implicaría cerrar el ejercicio en unas cifras similares a las de 2023.

Por segmentos de negocio, el sector hotelero lidera la inversión, superando en los seis primeros meses del año los 1.700 millones, un 30% por encima del primer semestre del pasado año. Tras un año récord en 2023, se prevé que los números sean similares este ejercicio, con una estimación de cierre en torno a los 3.000 millones. El *retail* se vio, a su vez, impulsado por las transacciones de centros comerciales. En conjunto, se han invertido más de 1.000 millones en este negocio, en comparación con los 300 millones registrados en el mismo periodo del año pasado. A mitad de año ya se ha alcanzado el 93% de la inversión total de 2023 para este sector.

Entre los segmentos que más han sufrido están las oficinas. El que históricamente ha sido el principal activo de inversión ha cerrado los seis primeros meses del año con 290 millones de euros, un 60% por debajo del primer semestre de 2023. La consultora destaca que los cambios de uso están ganando un gran impulso en Madrid, principalmente de oficinas a residencial, con cerca de 300 millones de euros en transacciones registradas durante la primera mitad del año, igualando ya la cifra total de 300 millones registrados durante todo el año 2023.

El sector de living, por su parte, ha cerrado el semestre con una inversión de 590 millones, un 65% menos en comparación con los 1.690 millones anotados en el primer semestre 2023. En cuanto al segmento de logística, la inversión se ha situado en los seis primeros meses del año en 350 millones de euros, un 30% por debajo del mismo periodo del año anterior.

(Expansión. Página 6. Media página)

¿QUÉ INMUEBLES INTERESAN A LOS GRANDES INVERSORES? HOTELES Y TODO TIPO DE VIVIENDAS

El auge sin precedentes del turismo en España tras la salida de la pandemia de la covid-19 tiene una clara traslación en las transacciones de inmuebles. Los grandes inversores desean, sobre todo, comprar hoteles en el país. Por otro lado, la falta de vivienda en las grandes ciudades igualmente está posicionando el capital hacia la compra de estas propiedades. Esas son las dos grandes tendencias de un ranking elaborado por *Cinco Días* sobre cuál es el tipo de activos que más interés despierta entre los grandes inversores, en una clasificación elaborada con la puntuación remitida por las principales consultoras del sector.

Alberto Díaz, responsable de mercado de capitales en Colliers, explica la correlación entre el alza turística y el interés de los inversores en los hoteles. “El sector hotelero es el que está acaparando un mayor apetito inversor, ya que España es hoy en día el primer destino turístico del mundo y pese a ser un mercado maduro, estamos viendo cómo tras la pandemia los ingresos de los operadores se están incrementando a doble dígito con ocupaciones al alza. Además, la percepción de *carpe diem* en la sociedad se ha instaurado tras la pandemia y estamos viendo cómo muchas personas prefieren vivir experiencias a poseer bienes materiales, lo cual apoya el crecimiento sostenido del turismo a lo largo de los próximos años”. En esta clasificación, los hoteles sacan la mejor nota entre las consultoras. El ranking está elaborado con los votos de los responsables de inmobiliario y de mercado de capitales de firmas como Deloitte, EY, KPMG, PwC, BNP Paribas Real Estate, Colliers, Cushman & Wakefield, Knight Frank y Savills, y recoge el interés de grandes inversores como fondos, socimis, family offices, aseguradoras, planes de pensiones, fondos soberanos y otros tipos de grandes vehículos, un capital principalmente en los últimos años de origen internacional.

Entre los activos valorados se sitúan las propiedades destinadas al alquiler, tanto de residencial como terciario, y la promoción de viviendas. Se trata de 14 categorías: hoteles, *flex living* (hospedaje de media estancia en suelo terciario), centros de datos, promoción de casas, residencias de estudiantes, logística, parques comerciales, activos sanitarios y científicos, centros comerciales, alquiler de vivienda ya operativo, construcción de casas para arrendar, locales comerciales y edificios de oficinas, este último el inmueble que tradicionalmente más interés ha despertado y ahora es el que menos por el auge del teletrabajo.

(Cinco Días. Páginas 8 y 9)

FINANZAS

EL BCE PIDE A LOS PAÍSES ELEVAR LOS COLCHONES DE CAPITAL BANCARIO

El Consejo de Gobierno del Banco Central Europeo (BCE) ha instado a las autoridades nacionales a mantener los actuales requisitos de colchones de capital bancario e incluso aumentarlos en algunos casos dadas las ganancias del sector y las posibles perturbaciones adversas.

El BCE indicó el viernes que desde mediados de 2022 el crecimiento del crédito y el precio de la vivienda se ha desacelerado por las condiciones más restrictivas y un entorno macroeconómico complicado, al tiempo que la rentabilidad de la banca ha aumentado hasta niveles de 2008.

No obstante, el organismo prevé que los vientos en contra de la rentabilidad aumenten y persistan las vulnerabilidades macroeconómicas, al tiempo que el riesgo geopolítico y la incertidumbre financiera seguirán siendo elevados, lo que podría crear “nuevas perturbaciones adversas para la economía y el sistema”. En este contexto, el BCE ha alentado a mantener los colchones de capital para contribuir a preservar la resistencia del sector y garantizar la disponibilidad en caso de deterioro. Además, ha mostrado su apoyo a aquellas autoridades que tengan previsto incrementar los requisitos como ocurre en España.

(El Economista. Página 18. 1 columna)

CARLOS TORRES ADMITE QUE EL PASO DEL TIEMPO ES UN RIESGO PARA LA OPA A BANCO SABADELL

Carlos Torres, presidente de BBVA, admitió el viernes que el hecho de que transcurra un excesivo lapso de tiempo hasta que la entidad tome el control de Banco Sabadell puede restar incentivos a la transacción. La entidad espera que la operación se demore entre seis y ocho meses, hasta que cuente con el plácet del Banco Central Europeo, la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) y la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC). Un posible retraso de esta última, que lleve el análisis a una segunda fase, puede demorar los plazos hasta bien entrado 2025. “El tiempo puede hacer que las cosas cambien, podrían pasar cosas en el ciclo económico que harían que lo que parece atractivo sea más atractivo o menos”, afirmó Torres en una entrevista con *Bloomberg* (declaraciones también en las ediciones del sábado de *Expansión* y *El Economista*)

Dos meses después del inicio de la batalla de toma de Sabadell, Torres trata de persuadir de los beneficios de crear una entidad con más de un billón de euros en activos. BBVA, que ha descartado aumentar una oferta que rondaría los 10.500 millones de euros según la cotización actual de ambas entidades, argumenta que la fusión conduciría a ahorros de costes y una mayor capacidad de financiación conjunta. Sabadell ha rechazado la oferta en acciones por considerarla demasiado baja y confía en su propio desempeño bursátil para frustrar el acuerdo.

El día 5 de julio, BBVA celebra una junta clave. En artículo “Las grandes incógnitas de la opa en la próxima junta de BBVA”, *El Economista* apunta que el grupo se ha volcado en alentar la concurrencia o participación de sus accionistas para que aprueben la macroampliación de capital necesaria para comprar Sabadell. La entidad vasca ofrece un título de nueva emisión por cada 4,83 acciones del catalán, cuya adhesión de sus inversores a la opa es una gran incógnita tras el rechazo a la operación por parte de su consejo de administración. Si lograra el apoyo total, BBVA tendría que ampliar capital en casi un 20%, aunque el éxito de la opa se encuentra supeditado a alcanzar el 50,01% del capital de Sabadell.

Por otra parte, en el suplemento económico que el domingo publica *La Razón* se incluye el artículo “BBVA-Sabadell, OPA ‘insostenible’”, en el que se informa que el proyecto de fusión entre BBVA y Sabadell, a priori viable, encuentra cada vez más dificultades para salir adelante. El último obstáculo que se ha encontrado en el camino proviene de los *proxy advisors*. Ethos, miembro suizo de Ethos European Network, la alianza europea que provee de análisis y asesoramiento independiente en gobierno corporativo a inversores institucionales, y de la que también forma parte el español Corporance, se ha mostrado contrario a la fusión, algo que ha reflejado en un informe en el que ofrece su análisis en relación con la junta extraordinaria de accionistas de BBVA, que tendrá lugar el próximo viernes con el objeto de aprobar una ampliación de capital para sufragar la OPA sobre Sabadell. Además, un grupo de accionistas del Sabadell ultima la creación de una asociación para defender sus intereses.

(Cinco Días. Página 13)

IBERCAJA COMPRA A ORANGE BANK SU PLATAFORMA TECNOLÓGICA

Ibercaja se queda la plataforma tecnológica de Orange Bank para impulsar su negocio de financiación al consumo y acelerar la transformación digital. Se trata de un nicho de actividad sobre el que ha decidido poner especial foco dentro del nuevo plan estratégico, con el que prevé batir el 10% de rentabilidad hasta 2026, reforzar la solvencia y crecer un 10% en los clientes más rentables. La operación forma parte de la decisión de la teleco de cerrar el banco móvil que lanzó en Francia en 2017 y que llegó a España en 2019. Orange alcanzó un acuerdo con BNP Paribas para transferirle la cartera de clientes del banco en ambos países y posteriormente también con una cartera de negocio con un valor nominal de 850 millones.

El acuerdo con Ibercaja permitirá transferir la estructura de banca digital desarrollada por el banco de Orange en España desde 2018, incluyendo el personal ligado a la misma (unos 30 empleados). Según Ibercaja, la operación contribuirá a acelerar dos de los principales retos establecidos en su plan estratégico: la implantación de nuevas capacidades transformadoras – tecnológicas, operativas y humanas– para desarrollar la financiación al consumo y el negocio de pagos, además de acelerar la transformación digital del banco.

Información también en *Expansión*.

(El Economista. Página 48 3 medias columnas)

GUÍA DE BUENAS PRÁCTICAS BANCARIAS PARA LAS ENTIDADES Y LOS CLIENTES

El Banco de España publicó el viernes el primer Compendio de Criterios de Buenas Prácticas Bancarias, un documento que reunirá y actualizará periódicamente los estándares de actuación “razonablemente exigibles” a las entidades supervisadas para una relación “responsable” con sus clientes. El supervisor señala que estas prácticas no están impuestas por la normativa, pero se han consolidado como “esenciales” en el sector bancario para garantizar una gestión “diligente y respetuosa” con los clientes.

(El Economista. Página 18, 2 medias columnas)

SABADELL, ROVI Y UNICAJA SUBEN MÁS DE CINCO VECES QUE EL IBEX ESTE AÑO

El Ibex encara la segunda parte del año con una ganancias acumuladas del 8,33%. Una quincena de sus valores superan su rendimiento en el primer semestre y tres de ellos más que lo quintuplican.

Sabadell brilla con un ascenso del 61,77%. Al positivo comportamiento general del sector bancario se suma el impulso adicional que le proporciona la opa hostil de BBVA. Le acompaña en el podio Unicaja, con un alza del 43,15%. El recorte de tipos de 25 puntos básicos del Banco Central Europeo (BCE) el 6 de junio no ha afectado al sentimiento inversor sobre la banca.

Se espera que el ciclo de relajación monetaria recién iniciado será muy gradual y los analistas sostienen que no tendrá un impacto significativo en los márgenes de un sector que ha deslumbrado en los últimos trimestres con resultados récord. CaixaBank, Bankinter y Santander se sitúan entre los 9 mejores valores del semestre. Los dos primeros han marcado récord en junio. Laboratorios Rovi se codea con la banca en los puestos estelares de la Bolsa en 2024.

La foto de los valores del Ibex durante el segundo trimestre del año no difiere excesivamente de la general. La banca copa cuatro de los cinco primeros puestos en el ranking por revalorización (de entre el 10,02% y 27,39%).

Se destaca que la opa hostil lanzada por BBVA sobre Sabadell ha tenido un gran protagonismo en el parqué español y un claro reflejo en los marcadores bursátiles. El acelerón de las acciones de Sabadell después de conocerse las intenciones de BBVA le ha permitido acabar como el mejor valor del periodo, con una revalorización del 26,39%. BBVA pierde, por el contrario, un 12,19%, el segundo peor resultado entre las 35 cotizadas del Ibex desde el 28 de marzo, sólo por detrás de ArcelorMittal, que se deja un 15,38%.

La evolución de las acciones de los dos bancos está siendo la esperada por los analistas y ha diluido buena parte de la prima implícita en la propuesta inicial de adquisición el pasado 1 de mayo, que se oficializó 8 días después, mediante un canje de acciones: un título de nueva creación de BBVA por 4,83 acciones de Sabadell. Teniendo en cuenta las cotizaciones de ambas entidades el 29 de abril, la víspera de que se conociera la oferta de BBVA, suponía valorar cada título de Sabadell en 2,26 euros, un 30% por encima del cierre de la entidad que preside Josep Oliu. Al finalizar la sesión de ayer, la prima real se había reducido al 7,61%, ya que los títulos de BBVA acabaron en 9,35 euros (un 14,2% por debajo del 29 de abril) y los de Sabadell en 1,8 euros (un 3,62% por encima de la misma fecha).

(Expansión. Suplemento del Inversor. Página 2)

LA RENOVACIÓN DEL CGPJ DESBLOQUEA LOS RELEVOS EN EL BANCO DE ESPAÑA Y LOS REGULADORES

El acuerdo alcanzado la pasada semana entre el PSOE y el PP para renovar el Consejo General del Poder Judicial (CGPJ), el órgano de gobierno de los jueces que llevaba en funciones desde

diciembre de 2018, ha desbloqueado las negociaciones para elegir los relevos de los altos cargos de otras instituciones, que llevan menos tiempo en situación de interinidad, pero no por ello son menos importantes.

Se trata del Banco de España, cuya subgobernadora, Margarita Delgado, ejerce la máxima responsabilidad de la institución de forma interina; la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC), con la mitad de los mandatos de sus consejeros (cinco de diez) caducados desde el verano del año pasado, y el consejo de Radio Televisión Española (RTVE), que también opera con una presidenta provisional y cinco plazas de consejeros vacantes. A esta lista de renovaciones pendientes se puede añadir la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), donde la presidencia de Rodrigo Buenaventura y la vicepresidencia, ocupada por Montserrat Martínez, expiran en el mes de diciembre.

Artículo también publicado en la edición del sábado de *El País*.

(Cinco Días. Página 12)