

RESUMEN DE PRENSA DEL 3 DE OCTUBRE DE 2025

MERCADO INMOBILIARIO

VIVIENDA Y AUTONOMÍAS SE VOLVERÁN A REUNIR PARA CONSENSUAR EL PLAN ESTATAL

Representantes del Ministerio de Vivienda y los consejeros del ramo de las distintas comunidades autónomas sumaron una nueva reunión ayer, en el marco de la Conferencia Sectorial de la Vivienda y Agenda Urbana, en la que antes y después los representantes de los territorios gobernados por el PP (11 de las 17 comunidades) mostraron su malestar con el contenido de este programa, y acusaron al Ministerio de imponer sus criterios y de falta de rigor. Sin embargo, fuentes conocedoras de las conversaciones señalaron que en sus intervenciones a puerta cerrada las posturas no están alejadas. De hecho, todas las partes se comprometieron a volver a reunirse la próxima semana para seguir haciendo alegaciones que puedan incluirse en el corpus de un plan que contempla una dotación récord de 7.000 millones para tratar de afrontar el problema de acceso a la vivienda que asola a España.

Pese a que no se trataba de una reunión definitiva en la que los consejeros de vivienda debían posicionarse en cuanto a su adhesión al Plan Estatal de Vivienda 2026-2030, el Gobierno volvió a tender la mano a que las comunidades recelosas para que puedan plantear alegaciones antes de que expire el plazo definitivo el 7 de octubre. El Ejecutivo se comprometió a celebrar en breve “una nueva reunión de la comisión multilateral para buscar el consenso”. El Ministerio que encabeza Isabel Rodríguez defendió su voluntad conciliadora para con las autonomías. Sin embargo, fuentes internas señalaron que, pese a que no se requiere de todas ellas la adhesión al plan en forma de firma de ningún documento, sí establecen la obligatoriedad de que manifiesten su compromiso con las líneas maestras del programa. Se trata de tres parámetros claros: cofinanciar, como mínimo, el 40% de las ayudas percibidas; protección a perpetuidad de la obra construida, y la obligatoriedad de entregar todos los datos referentes a la vivienda en tiempo real (número de alquileres registrados, estado de las obras, volumen de demandantes de vivienda...).

El Plan de Vivienda 2026-2030 que pretende aprobar el Ejecutivo triplicaría la inversión del actual proyecto, alcanzando los citados 7.000 millones de euros. El 40% del presupuesto iría destinado a la construcción de viviendas de promoción pública, mientras que también se contemplan ayudas destinadas a la rehabilitación de viviendas en las grandes ciudades y en municipios de la España rural.

El País, Expansión, El Economista, El Mundo, La Vanguardia y La Razón informan también de la reunión de ayer y de las críticas de las comunidades gobernadas por el PP a las medidas anunciadas por el Ministerio.

(Cinco Días. Página 29. 4 columnas)

SEVILLA SE SOFISTICA CON EL AUJE DE LA OBRA NUEVA

Sevilla se ha convertido en uno de los puntos más calientes del sector inmobiliario español en el segmento de obra nueva. El stock ha pasado de menos de 1.000 viviendas disponibles en 2024 a más de 5.000 en 2025, impulsado por la entrada en comercialización de promociones iniciadas y por una mayor actividad en nuevos desarrollos, según destaca el informe *Visión Sevilla* publicado por la consultora Savills. “La ciudad vive una etapa de transformación profunda y avanza hacia un modelo inmobiliario más sofisticado e innovador con el que además se está posicionando en el mercado de inversión”, asegura Irene Giménez, directora de Savills Sevilla.

La escasez de suelo finalista en el casco urbano está limitando el desarrollo de nuevos proyectos residenciales en la zona más demandada históricamente, algo similar a lo que ocurre en otras urbes como Madrid. Aun así, en el centro hay algunas promociones premium. El gran boom de obra nueva sevillana se está produciendo en los barrios de reciente creación y los alrededores de la ciudad. A pesar del avance de la oferta, los expertos todavía la ven insuficiente frente a la necesidad de vivienda existente en la ciudad.

El perfil de los compradores es muy diverso en Sevilla. Por un lado, están los jóvenes menores de 30 años que buscan su primera vivienda y que priorizan la accesibilidad económica, cierta calidad en los materiales y una buena conectividad, más que la ubicación. Por otro, destacan los compradores de entre 35 y 60 años, con mayor poder adquisitivo, que anteriormente residían en el extrarradio y ahora apuestan por vivir en zonas céntricas y bien conectadas. Por último, también hay un segmento creciente de inversores que ven en la obra nueva una oportunidad segura, con alto potencial de revalorización a medio plazo.

El interés que genera esta ciudad ya se aprecia en los precios. En 2025, los pisos han alcanzado los 2.846 por metro cuadrado, lo que representa un incremento interanual del 8,9%. En las unifamiliares, el precio medio ha crecido un 2,3% para alcanzar los 2.306 por metro cuadrado, según las cifras de Savills.

Según los cálculos que hace Savills, la capital andaluza tiene capacidad potencial para aportar al mercado en los próximos años hasta 73.000 nuevas viviendas.

(Expansión. Suplemento Casas y Estilo de Vida. Páginas 4 y 5)

THE DISTRICT CORONA A ESPAÑA AL FRENTE DEL INMOBILIARIO

La última edición de The District ha coronado a España como uno de los mercados inmobiliarios más atractivos en Europa. Los asistentes a la feria, que se ha celebrado esta semana en Barcelona, han pasado de la cautela de las ediciones anteriores a un sólido optimismo ante las perspectivas de los próximos meses. El evento incluso ha evitado por primera vez las protestas en contra de su celebración que le han acompañado en las anteriores ediciones.

El presidente del congreso, Juan Velayos, explicó ayer que los grandes inversores internacionales están mirando a Europa y especialmente a España como un mercado sólido lleno de oportunidades en un contexto internacional inestable. Destacan los submercados de hoteles, de residencias de estudiantes y de ancianos y de vivienda asequible. Fondos como Ardian o Brookfield así lo confirmaron en las ponencias de sus portavoces. El Banco Europeo de Inversiones (BEI) también mostró su interés en apoyar la vivienda asequible en los distintos mercados europeos, ya que la falta de oferta es un problema generalizado en el continente.

La gran cuenta pendiente del sector es el alquiler residencial. Velayos se refirió a este mercado como “el gran fracaso de España” porque a pesar de que este tipo de vivienda es “imperiosa”, el sector ha sido “sobrerregulado” y el capital “expulsado”. El presidente de la feria lamentó que España ha perdido una “oportunidad preciosa” al confundir a grandes inversores con “buitres que quieren aprovecharse para echar a señoras” y que esta situación se vio agravada por la subida de los tipos de interés, lo que ha dejado este tipo de viviendas como “la asignatura pendiente para el país”.

(La Vanguardia. Página 59. 3 columnas)

MADRID SE DISPARA COMO FAVORITA PARA LOS INVERSORES INMOBILIARIOS

Madrid ya puede presumir de una medalla de plata en el ranking de ciudades europeas más atractivas para los inversores inmobiliarios en 2025. Una clasificación en la que ha superado a París y queda solo por detrás de Londres como urbe favorita de este sector, después de escalar desde el octavo puesto en el que se situaba en hace cinco años.

Ha sido una tormenta perfecta lo que ha hecho que la capital española lidere el interés de este mercado, según el informe *Tendencias emergentes en inversión inmobiliaria Europa 2025*, elaborado por PwC y el Urban Land Institute. Las razones tienen más que ver, según asegura Felipe Reuse, director general de firma internacional de intermediación inmobiliaria Property Partners en España, con el crecimiento de Madrid que de una caída del resto. “Ha ido ganando posicionamiento gracias a fundamentos macroeconómicos como el crecimiento económico, sostenibilidad, así como el interés de muchos extranjeros para venir a vivir por su riqueza cultural, ofertas de estudio...”, señala.

Este atractivo ha llamado la atención en los últimos años principalmente de inversores iberoamericanos: Madrid atrajo 400 millones de los 523 que llegaron a España de inversores de este continente en 2024. Es decir, la región consiguió más del 75% del total de este capital.

Aunque la vivienda no para de encarecerse, el precio del metro cuadrado en Madrid aún es “relativamente asequible” comparado con otras ciudades europeas. Según Idealista, el precio medio del metro cuadrado en alcanzó en agosto los 5.723 euros, con variaciones significativas según las zonas: en el paseo de Recoletos, que se ha convertido según Tecnitasa en la calle más cara de España, el metro cuadrado se cotiza a 19.000 euros; en el barrio de Salamanca, la media está en 10.719 euros; y en Usera, en 3.169 euros. Esos precios, a juicio de los expertos, son aún asumibles y tienen margen para el crecimiento.

Madrid ofrece un extenso abanico de oportunidades para cualquier tipo de inversor inmobiliario, desde el segmento más barato hasta el más lujoso, incluyendo un creciente interés en tendencias como el ‘house flipping’, la compra de propiedades deterioradas o infravaloradas para reformarlas, aumentar su valor y venderlas lo más rápidamente posible para obtener un beneficio exprés. Además, según el informe de PwC y Urban Land Institute, los inversores europeos tienen el foco puesto también en negocios operativos, como el de los centros de datos.

(ABC. Página 52)

UN GRAN FONDO ALEMÁN QUIERE COMPRAR A CULMIA 3.000 CASAS DE ALQUILER

Uno de los grandes fondos del mundo, la firma alemana MEAG, quiere entrar en España con la compra de la cartera de 3.000 casas de alquiler que la promotora Culmia ha construido o está construyendo tras imponerse en diferentes concursos públicos de vivienda asequible, ubicadas fundamentalmente en la Comunidad de Madrid, según avanzan diversas fuentes.

Desde hace meses, MEAG está en conversaciones con Culmia –promotora controlada por el fondo Oaktree– para hacerse con esta cartera de propiedades cuyo precio podría superar los 300 millones, en un proceso que las fuentes indican que todavía no está maduro para cerrarse.

(Cinco Días. Página 14. 2 medias columnas)

FINANZAS

FASE FINAL DE LA OPA BBVA-SABADELL

BBVA denuncia ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) al Sabadell por obstruir la opa en sus oficinas La batalla entre las dos entidades por captar al accionista minoritario se libra centímetro a centímetro y hasta la última sucursal bancaria. Guerra de escritos incluida. Según aseguran fuentes conocedoras, el banco que preside Carlos Torres habría detectado que los accionistas de la entidad vallesana que acuden a las oficinas para sumarse a la oferta de adquisición encuentran trabas generalizadas y continuadas a la hora de efectuar la operativa, circunstancia que ha denunciado ante la CNMV. El Sabadell, por su parte, se queja ante el supervisor por la información de la entidad vasca a los accionistas sobre la fiscalidad del canje y la cotización

Según explican fuentes del mercado, la CNMV, en su misión de supervisar cómo se desarrollan las adhesiones, debe velar porque cualquier irregularidad, de producirse, sea puntual y no forme parte de una estrategia organizada por parte de alguno de los dos bancos. Fuentes conocedoras aseguran que, por el momento, no hay un movimiento apreciable de denuncias por parte de inversores particulares. Los *mystery shopping* aportados, por definición, son indagaciones de parte. El diario *El Español* ya adelantó que estas prácticas se estaban llevando a cabo por ambas entidades.

El BBVA ha cambiado el relato de la opa con la dispensa obtenida por parte del supervisor estadounidense (SEC) para rebajar el umbral de aceptación de la oferta del 50% inicial a un 30%. Si el trasvase de accionistas se quedará en esa franja, el banco vasco debería lanzar una segunda opa por el 100% de su rival, en efectivo y a un precio equitativo que debería validar la CNMV. Los grandes fondos institucionales presentes en ambos bancos –BlackRock, Vanguard o Norges– atesoran en torno al 28% del Sabadell, según un reciente informe de Barclays. Aunque un porcentaje elevado acudiera a la opa, el BBVA aún necesitaría un empujón de los inversores particulares para llegar a esa segunda fase. De ahí la importancia de lograr las mayores adhesiones.

La decisión del magnate mexicano David Martínez, principal accionista particular de Banco Sabadell, de aceptar la oferta de BBVA no está generando un efecto arrastre entre los minoritarios del vallesano. Fuentes del mercado apuntan a que hasta ayer solo un 1% de los accionistas particulares del grupo catalán han acudido al canje del vasco. El consejero delegado del Sabadell, César González-Bueno, desveló el pasado martes en la presentación del informe del consejo que los minoritarios representan alrededor de un 40% del accionariado del banco. Este porcentaje no se había actualizado desde el lanzamiento de la opa en mayo de 2024, cuando rondaba un 48%.

Los fondos pasivos –conocidos como fondos índice–, que controlan alrededor del 20% del capital social de Sabadell, también han hecho movimientos: diversas fuentes coinciden en que en torno al 30% habría acudido al canje. De modo que, entre los inversores minoritarios, David Martínez y los fondos índice que ya habrían dado su sí a la opa, alrededor del 10% del capital de Sabadell habría acudido al canje. Los principales directivos de ambos bancos descuentan que el porcentaje de aceptación cambiará en los próximos días porque la mayor parte de los accionistas, especialmente los institucionales, mueven ficha en los últimos compases del periodo de aceptación.

Por su parte, el presidente del BBVA, Carlos Torres, dio ayer por ganada la partida en el primer round entre los inversores institucionales del banco catalán y, aunque juzgó “improbable” lanzar una segunda oferta, garantizó que si ocurre no realizaría una ampliación de capital para financiarla. El banquero espera no llegar a esa fase. “El apoyo de los fondos está claro”, aseguró en entrevista con *El Confidencial*. Y animó “a todos los accionistas de Sabadell, minoristas incluidos, a aceptar la oferta ya”, para no perderse “una oportunidad única”.

JAVIER MONTES, DIRECTOR GENERAL DE BANCA MINORISTA DE ING ESPAÑA: “A ESTE RITMO, ALCANZAREMOS LOS 5 MILLONES DE CLIENTES EN ESPAÑA EN 2027”

Javier Montes celebra su primer año al frente de la banca minorista de ING. Inmerso en la preparación de la banca privada, cuyo lanzamiento está previsto para 2026, confía en que este año marque un récord en captación de nóminas. Tras haber superado los 4,5 millones de clientes el pasado junio, su objetivo es alcanzar los cinco millones en 2027.

En esta amplia entrevista comenta: “El banco va a toda velocidad. Vamos sacando cosas nuevas que dan mucha ilusión. Este verano lanzamos la cuenta *Start*, dirigida a menores, y ya

hemos abierto 10.000. Era algo que teníamos pendiente”. “Ahora estamos avanzando en el proyecto de banca privada y *affluent* para el primer trimestre del año que viene”. En lo que se refiere a la captación de clientes asegura que “va a ser un año espectacular. En crecimiento de cuenta nómina, que es un poco nuestra *flagship*, será un año récord”.

Se comenta asimismo el interés en nuevos segmentos con productos más personalizados para jóvenes y menores. Subraya la apuesta en los jóvenes: “Entre la hipoteca joven y el programa de la Comunidad de Madrid llevamos ya 10.000 hipotecas a menores de 35 años. El 40% de las que se firman con el programa de la Comunidad lo vende ING. En paralelo, hemos puesto foco en los menores. El mayor número de clientes que tenemos están entre los 35 y los 50 años, el segmento que tiene hijos. Esto va a ser una fuente de crecimiento para el futuro. Vengo de Holanda y allí un tercio de los clientes nuevos provienen de cuentas de menores que mantienen su cuenta después”.

(El Economista. Página 26)

QUIÉN GANA EN LA CARRERA DE LOS DIVIDENDOS DE LA BANCA

Con la opa hostil del BBVA sobre el Sabadell en su momento álgido, la lucha se recrudece. Un consejero díscolo que apoya la oferta que sus compañeros rechazan. Campañas para ganarse el corazón de los accionistas minoritarios. Una carrera de dividendos para atraer más voluntades a cada uno de los bandos. Si bien el resultado todavía está completamente en el aire, es en el ámbito de los dividendos donde el Banco Sabadell ha visto su mejor baza.

La entidad catalana, en su esfuerzo por la supervivencia como banco independiente, decidió activar un dividendo extraordinario de 2.500 millones de euros procedentes de la venta de su filial británica, TSB, al Banco Santander. Por cada acción, repartirá 0,5 euros en el primer trimestre de 2026 entre aquellos accionistas que no vendan sus títulos al BBVA. Esta cifra, que por sí sola equivale al 15% del valor de mercado del banco, se sumará a los dividendos que entregue de manera ordinaria y que, al menos, alcanzarán los 1.450 millones de euros. Como parte de los pagos ordinarios, el próximo 29 de diciembre, el Sabadell ya ha concretado que desembolsará 0,07 euros por cada acción.

Según las últimas proyecciones de Bloomberg, la rentabilidad por dividendo del Sabadell no tendrá rival de cara al próximo año. Los pagos comprometidos implicarían una rentabilidad por dividendo del 21,94%. Una medalla de oro para el Sabadell, mientras que el podio de la generosidad lo completarán Unicaja, medalla de plata con un 5,8%, y el BBVA, bronce con el 4,82%. El banco catalán triplicará con creces el 6,23% repartido en 2024, y nunca se había alcanzado una rentabilidad por dividendo tan alta entre los grandes bancos españoles que existen hoy.

Mientras el Sabadell usa toda la artillería de la que dispone, el banco vasco también mima a sus actuales y potenciales accionistas. Esta misma semana, el BBVA anunció el mayor dividendo a cuenta de toda su historia. La entidad pagará el 7 de noviembre 0,32 céntimos por cada acción que se tenga en propiedad, un 10% más que el año pasado a estas alturas. Esta retribución está diseñada para tentar a los accionistas del Sabadell, ya que el BBVA esperará a

que se conozca el desenlace de la opa para asignar el reparto, aunque, por la actual ecuación de canje, 4,8376 acciones del Sabadell a cambio de una del BBVA, la entidad está poniendo sobre la mesa un pago de 0,066 euros por cada título del Sabadell.

Por su parte, el tercer protagonista de esta historia, el Banco Santander, también comunicó esta misma semana un dividendo de 11,5 céntimos por acción el 3 de noviembre, un 15% más. A esta cifra hay que añadirle como remuneración las recompras de acciones que lleva a cabo el banco cántabro. En 2024, dedicó 3.112 millones de euros a recomprar títulos. En 2025, ya ha anunciado por el momento 1.700 millones.

Para poner en perspectiva cómo queda la batalla del dividendo: los analistas de JB Capital recuerdan que el Sabadell planea dar una remuneración total a sus accionistas de 6.450 millones de euros entre 2025 y 2027. El BBVA, en la presentación de resultados del segundo trimestre de 2025, contó que tiene aproximadamente 13.000 millones para distribuir entre sus accionistas “en el corto plazo”, aunque partiendo de un tamaño mayor. El Santander reafirmó recientemente su compromiso de emplear al menos 10.000 millones en recompras de acciones en 2025 y 2026, a lo que habría que añadir los dividendos que paga. Normalmente, el Santander destina la misma cantidad de dinero a las recompras y a los dividendos, con lo que cabe asumir que redistribuirá otros 10.000 millones extras.

Los 6.450 millones que el Sabadell prometió representan un 38,7% del valor de mercado total del banco en la actualidad. Los 13.000 millones del BBVA son cerca de un 13,7% de su capitalización. Los hipotéticos 20.000 millones del Santander representan el 15,39% de su valor total actual. Los analistas de JB Capital concluyen que el accionista del Sabadell que retenga sus acciones recibirá un 26% más de dividendos que si las vende, con una rentabilidad por dividendo que multiplicaría por cinco la del BBVA.

(Cinco Días. Página 24)

EL IBEX ENCARA MÁXIMOS HISTÓRICOS ENTRE EL OPTIMISMO Y LA CAUTELA

Tras ejercicios a la sombra, convertido en el ‘patito feo’ de las Bolsas europeas, el Ibex35 ha vuelto a desplegar las alas. Semana tras semana, el índice español conquista nuevas alturas y, con una revalorización del 33,6% en lo que va de año, muchos se preguntan si tendrá fuerzas para asaltar los máximos de 15.945,7 puntos alcanzados al cierre del 8 de noviembre de 2007 – 16.040 en niveles intradía—. A falta de tres meses para el cierre de 2025, y salvo un revés inesperado como el de abril, el Ibex encadena su tercer ejercicio en positivo, algo que no se veía desde 2007, cuando llegó a sumar cinco años consecutivos de subidas.

La recuperación del sector bancario tras el fin de los tipos cero ha sido clave para este resurgir. Aunque muchos apuntaban a 2025 como el año de la consolidación financiera, la realidad ha superado las previsiones. Los analistas de Barclays recuerdan que las seis entidades cotizadas han aportado dos tercios de la subida del Ibex. “Era hora de que el mercado recalificara la valoración de las entidades y puede que el proceso aún no haya finalizado”, señala Ignacio Cantos, director de inversiones de Atl Capital. El experto reconoce que los tipos se han moderado, pero están lejos de los mínimos del 0% de años atrás. Los bancos, además, han

hecho los deberes: cuentan con niveles de capital más elevados, una rentabilidad razonable y expectativas de beneficios que continúan revisándose al alza.

(Cinco Días. Página 20)

HACIENDA PREPARA EL MODELO DEL IMPUESTO BANCARIO QUE INCLUYE A NAVARRA Y ADELANTA EL PRIMER PAGO A FEBRERO

El Ministerio de Hacienda prepara ya el nuevo modelo para que las entidades paguen el impuesto bancario por los ingresos que obtengan en 2025, en el que se incluye por primera vez a Navarra.

Además, el modelo cambia las fechas del abono de este tributo. Este año, las entidades abonaron el primer pago del 40% en junio, y el restante 60%, en septiembre. A partir de 2026, el primer pago se realizará en los primeros veinte días de febrero y el segundo, seguirá siendo en los primeros veinte días de septiembre.

(El Economista. Página 47. Media página)