

RESUMEN DE PRENSA DEL 3 DE JUNIO DE 2025

MERCADO HIPOTECARIO

EL NEGOCIO HIPOTECARIO RECUPERA SU MEJOR COTA EN DOS AÑOS CON LAS BAJADAS DE TIPOS

La bajada de tipos de interés ha destaponado la demanda contenida de hipotecas y ha permitido a la banca recuperar un volumen de cartera de negocio que no veía desde junio de 2023. El saldo otorgado en financiación para adquisición de vivienda alcanzó los 502.958 millones de euros a finales del pasado mes de abril, montante que supone un aumento del 1,75% interanual después de encadenar el sexto mes de expansión del negocio, según recogen las últimas estadísticas publicadas por el Banco de España.

El volumen aún se aleja de los 519.130 millones pico registradas a mediados del ejercicio 2022 y, sobre todo, de los 680.760 millones récord contabilizados en 2010, si bien la actividad ha recuperado un fuerte impulso gracias al giro de la política monetaria.

La expansión de la nueva concesión va, de hecho, de menos a más. El pasado mes de marzo ascendió a 7.168 millones de euros –últimos datos publicados–, su mayor importe desde diciembre de 2010 y supone una cuantía que rebasa en un 31,21% las operaciones firmadas en marzo de 2024. En el primer trimestre estanco la nueva concesión aumentó un 25,38%, con 19.444 millones, un ritmo que también supera el crecimiento del 20,49% del conjunto del pasado año y con el que rompió el desplome del 13% anotado durante 2023.

Si mantiene el pulso, la banca firmará un año récord en concesión de la mano del abaratamiento del precio del dinero por parte del Banco Central Europeo (BCE).

Información también en *La Razón* y brevemente en *Expansión*, que destacan que el crédito a las familias creció un 2,64% en abril en tasa interanual, hasta los 693.345 millones, lo que supone el mayor avance en los últimos 16 ejercicios. Los hogares necesitan tirar del crédito para afrontar unos gastos crecientes y los bancos aceleran la concesión de préstamos impulsados por la bajada de tipos de interés, que ha provocado el abaratamiento de las hipotecas y el florecimiento de la compra de vivienda, al tiempo que los préstamos al consumo se han disparado.

(El Economista. Página 15. 2 medias columnas)

MERCADO INMOBILIARIO

2024 CERRÓ CON UN DÉFICIT DE 134.650 VIVIENDAS

En 2024 faltaron 134.649 viviendas para cubrir la demanda, según el informe *Evolución de la Producción en Vivienda* elaborado por la Asociación Española de Consultoría Inmobiliaria (ACI). Esta carencia no solo refleja un desfase puntual, sino una crisis estructural de vivienda al construir a un menor ritmo que el crecimiento de la población por la escasez de suelo finalista,

los incrementos en los costes de construcción, las restricciones normativas y los retrasos en la tramitación urbanística.

Los mayores desequilibrios se registraron en Madrid (-32.644 unidades) y Barcelona (-21.148). Son mercados con elevada presión de la demanda, lo que agrava la tensión residencial y se traduce en nuevas subidas de precios. A estas ciudades se suma el déficit de todas las provincias insulares. Baleares, Las Palmas y Santa Cruz de Tenerife acumulan un déficit de casi 19.700 viviendas por la escasez de suelo y los límites urbanísticos.

En el lado contrario, 13 provincias cerraron 2024 con más viviendas entregadas que hogares creados, pero su impacto global es limitado, ya que solo suman 5.005 viviendas por encima de los hogares creados. Se trata de Asturias, con 1.563 viviendas, seguida por Cáceres (+1.077), Zamora (+468), Palencia (+419), Burgos (+346), León (+341), Salamanca (+265), Soria (+213), Valladolid (+146) Ciudad Real (+67), Teruel (+38) Melilla (+32) y Ceuta (+30).

El desfase entre viviendas entregadas y creación de hogares se debe a una confluencia de factores: trabas al sector, un crecimiento vertiginoso de los hogares por una gran llegada de inmigrantes y cambios en los modelos familiares (más hogares unipersonales o compartidos). Según el presidente de ACI, Ricardo Martí-Fluxá, España ha dejado de construir al ritmo de su población, alimentando la crisis de vivienda.

(La Razón. Página 36. Media página)

EL PRECIO DEL ALQUILER ALCANZA UN NUEVO MÁXIMO AL ELEVARSE UN 10% EL MES PASADO

El precio del alquiler subió un 9,9% interanual en mayo y un 1,3% en el último mes, alcanzando los 14,5 euros por metro cuadrado de media, lo que supone el valor más alto jamás registrado. El incremento fue especialmente intenso en las grandes urbes, lo que está provocando que la brecha entre las zonas más caras y las más asequibles siga ensanchándose. Como ejemplo, vivir de alquiler en Barcelona cuesta más del triple que en Ciudad Real.

Según el último informe de Idealista, Barcelona se posiciona una vez más como la ciudad más cara del país para los inquilinos, con una media de 23,9 euros/m². Le siguen Madrid (21,7 euros/m²) y San Sebastián (18,5 euros/m²), donde un piso medio puede suponer más del 40% del sueldo mensual de muchas personas. Las rentas también son especialmente elevadas en Palma (17,8 euros/m²), Valencia (15,7 euros/m²), Málaga (15,6 euros/m²) y Bilbao (15 euros/m²). Y las capitales más económicas son Ciudad Real (7,4 euros/m²) y Zamora (7,5 euros/m²).

En cuanto a la evolución de precios del último año, el informe desvela que alquilar una casa es más caro en 49 ciudades, y solo hay dos excepciones: Girona (-2%) y Cuenca (-1,8%). Destacan los repuntes de Zamora (15,2%), Ávila (14,9%), Castellón de la Plana (14,6%), Santa Cruz de Tenerife (14,3%), León (12,8%) y Ciudad Real (12,3%).

El comportamiento de las rentas en los principales núcleos urbanos ha sido claramente alcista. Las grandes capitales registran fuertes incrementos interanuales: Madrid: 11,7%; Valencia:

10,9%; Barcelona: 10,6%; Málaga: 10,2%; Palma: 10%; Alicante: 8,6%; Sevilla: 8,1%, San Sebastián: 7,2% y Bilbao: 5,3%.

El aumento de precios también se traslada al ámbito provincial, con 49 territorios registrando subidas en el último año. Solo Lleida rompió la tendencia con una caída del 1,9%. Los mayores aumentos tuvieron lugar en Segovia (21,7%), Zamora (16,7%), Ávila (15,1%) y Teruel (14,7%). En el ranking provincial por precios, Barcelona lidera con 20,6 euros/m², seguida de Madrid (19,8 euros/m²), Baleares (19,7 euros/m²) y Guipúzcoa (16,8 euros/m²).

A nivel autonómico, todas las comunidades presentan subidas. Destaca la Comunidad de Madrid (12,4%), seguida por La Rioja (11,5%), Cataluña (11,4%), y Castilla-La Mancha (11,3%). Las subidas más suaves se dan en Navarra (2,7%), Baleares (3%), y Cantabria (5,8%). La Comunidad de Madrid y Baleares comparten el liderazgo como las regiones con los precios más elevados (19,8 y 19,7 euros/m², respectivamente),

La Razón publica también los datos de Idealista.

(El Economista. Página 28. Media página)

LA PROPOSICIÓN DE VIVIENDA DEL PSOE AMENAZA CON ELEVAR LOS IMPUESTOS A TODO TIPO DE INMUEBLES

El nuevo impuesto que el PSOE quiere introducir a los no residentes que compren vivienda en España ha generado incertidumbre en el sector inmobiliario y entre los expertos fiscalistas. Varias firmas legales consultadas expresan inquietud porque creen que la redacción de la proposición de ley presentada por los socialistas en el Congreso de los Diputados el 22 de mayo sobre vivienda asequible es confusa tanto respecto a quién se debe aplicar como en lo relativo al tipo de propiedad. El artículo 4 del texto deja entrever que afectaría a todo tipo de inmuebles, incluidas las propiedades comerciales e industriales, lo que podría afectar a inversiones inmobiliarias que nada tienen que ver con la vivienda.

En la proposición de ley para impulsar el alquiler de viviendas a precios asequibles se detalla la creación de un nuevo gravamen, llamado impuesto complementario estatal sobre la transmisión de bienes inmuebles a no residentes en la Unión Europea. El tributo “gravará las transmisiones patrimoniales onerosas de bienes inmuebles situados en territorio español”, además de “la constitución y cesión de derechos reales que recaigan sobre los mismos” y que afecta a las personas físicas y no residentes en la UE. La idea de esta figura es multiplicar por dos el coste inicial del inmueble, ya que al valor del bien se le aplica un recargo del 100%.

José Suárez, socio de fiscal de Pérez-Llorca, indica que en ese documento no se especifica qué debe entenderse por inmuebles, ni si el gravamen afecta solo a uno de ellos. “Como señala el aforismo latino, donde la ley no distingue, tampoco nosotros debemos distinguir, y por tanto debe considerarse que el impuesto se aplicará sobre todos los inmuebles, ya sean residenciales, comerciales o industriales, y estén ubicados en zonas tensionadas o no”, señala.

El nuevo impuesto afectará a aquellas operaciones a las que se le aplique el ITP (impuesto de transmisiones patrimoniales), que en general opera en los inmuebles de segunda mano, es decir,

en segunda transmisión y sucesivas. No así a los nuevos, que pagan IVA. Algunos de los expertos consultados también indican que la regla general es que cuando la transmisión sea entre empresarios y profesionales estará sujeta al IVA y no al ITP, por lo que no quedará gravada por el nuevo impuesto en el mayor de los casos. Para eso, la empresa debería renunciar a la exención en IVA y, más tarde, recuperar el impuesto sobre el valor añadido dentro de su actividad. En la misma línea insiste Raquel Jurado, técnica del servicio de estudios del Registro de Asesores Economistas Fiscales (REAF): “La venta de un inmueble, ya sea una vivienda, un local o un solar, siempre va a tributar por IVA o por el impuesto de transmisiones patrimoniales onerosas. En el segundo caso, estaría afectado por este impuesto complementario”. La redacción de la propuesta legislativa del Grupo Socialista prosigue la experta, ha calcado el esquema del impuesto de transmisiones patrimoniales: “Entendemos que las operaciones que vayan por ITP tendrán que tributar también por el impuesto complementario”, afirma

La asesora fiscal pone el ejemplo de una “unidad económica autónoma”, que es, por ejemplo, un supermercado o un gimnasio. “Como se transmite globalmente un negocio, la operación no está sujeta al IVA, pero si dentro de esa unidad hay un inmueble, tributará por transmisiones patrimoniales onerosas y también por este impuesto complementario”, aclara. Fuentes del Gobierno reconocen que la redacción de la propuesta da pie a esta interpretación, pero explican que la proposición todavía tiene que negociarse en el Congreso con los socios, por lo que el nuevo impuesto puede sufrir cambios respecto a cómo está planteado. Javier Seijo, socio de EY Abogados y responsable de fiscalidad en el sector inmobiliario, apunta que la propuesta afecta a todo tipo de inmuebles y cree que hay una incompatibilidad con el IVA, de tal manera que si la compraventa tributa por IVA no resulta de aplicación el nuevo gravamen.

“Desde un punto de vista técnico y en función de la redacción actual del borrador, este nuevo impuesto que se propone no afectaría únicamente a viviendas, sino también a otros activos inmobiliarios como pudieran ser oficinas, activos comerciales”, apunta Pelayo Oráa, socio del área de fiscalidad corporativa de KPMG Abogados. No obstante, añade, en estos supuestos es más inusual que la operación deba tributar por este impuesto, no solo porque estos activos suelen adquirirse a través de sociedades españolas y, por tanto, no adquiriría directamente un extranjero, “sino porque normalmente, incluso si los adquiriese un residente fuera de la Unión Europea, aplica el IVA, impuesto que se prevé incompatible con el nuevo tributo”. El socio de inmobiliario de un despacho internacional coincide en que la palabra inmueble de la propuesta “induce a error” y hay que tener en cuenta que ese término también se extiende a derechos reales que caigan sobre las propiedades.

Artículo también en *El País*.

(Cinco Días. Primera página. Página 22)

RECURRIR A LA CONCESIÓN DE OBRAS PODRÍA INCREMENTAR LA OFERTA DE VIVIENDA ASEQUIBLE

Carlos Lora González, abogado de Uría Menéndez, comenta en esta tribuna que “España está articulando la mayoría de los proyectos de vivienda asequible como negocios jurídicos patrimoniales (concesiones demaniales o derechos de superficie sobre suelo patrimonial) en

suelo público, que es cedido gratuitamente o a precios por debajo de mercado a plazo muy largo (hasta 75 años en el caso de las concesiones demaniales, o hasta 99 años en el de los derechos de superficie) para que los promotores privados construyan y exploten viviendas para alquilar a precios asequibles”.

Señala que, aunque estos esquemas funcionan “razonablemente bien en términos generales, presentan una evidente limitación, toda vez que el carácter patrimonial del negocio hace que tales proyectos únicamente pueden desarrollarse sobre suelos de propiedad pública (estatal, autonómica o municipal). Esta circunstancia limita la potencialidad del mercado de vivienda asequible, que está dejando fuera una gran cantidad de suelo privado sobre el que también podría ejecutarse esa clase de proyectos”.

“La movilización de suelo privado para el desarrollo de proyectos de vivienda asequible requiere acudir a otras técnicas distintas. Una opción razonable -argumenta- consiste en que la Administración licite contratos de concesión de obras en los que la aportación del suelo forme parte de la prestación constructiva objeto del contrato. De esta forma, en el marco de estas licitaciones, el licitador (o varios licitadores asociados: el propietario del suelo y el promotor, por ejemplo) realizarían para la Administración la construcción de una infraestructura (para lo que aportarían todos los inputs necesarios, incluyendo el suelo) y explotarían esa infraestructura durante un determinado periodo de tiempo”. “A cambio, los inversores percibirían, como ingresos, las rentas que abonen los usuarios de la infraestructura (los inquilinos de las viviendas) y, en su caso, un canon complementario de la Administración que las complete alcanzar retornos razonables. En buena lógica, este canon financiará, por un lado, la obra realizada en favor de la Administración (y, como parte de ella, la aportación del suelo que hace el inversor) y, por otro lado, los servicios de gestión de la infraestructura que prestará durante toda la vida del contrato (mantenimiento, limpieza, jardinería, etc.). Estas infraestructuras, por tanto, no funcionarán, en el plano formal, de manera muy distinta a como lo hacen, por ejemplo, las muchas infraestructuras hospitalarias que se han construido en España con este modelo” .

(Expansión. Página 46. 3 columnas)

FINANZAS

BRUSELAS RECHAZA LOS ARGUMENTOS DEL GOBIERNO PARA TRABAR LA OPA DE BBVA

“No es suficiente”. Eso piensa la Comisión Europea respecto a los argumentos esgrimidos por el Gobierno en el diálogo que ambos mantienen con motivo de la posición del Ejecutivo nacional sobre la opa de BBVA sobre Sabadell.

Bruselas y Madrid llevan prácticamente nueve meses intercambiando información a través de un procedimiento formal (EU Pilot) ante las dudas de la Comisión de que las trabas a la operación corporativa pudieran ser contrarias a los tratados. En todo ese tiempo, el Gobierno no ha logrado convencer a las autoridades comunitarias de que su oposición a la opa está amparada por la legislación nacional y que ésta, a su vez, es compatible con las exigencias europeas en materia de libre circulación de capitales.

La decisión de Carlos Cuerpo, ministro de Economía, de elevar la operación al Consejo de Ministros tras la luz verde de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC) provocó la semana pasada una escalada de la tensión. El Gobierno tiene hasta el 26 de junio para decidir si impone condiciones adicionales a BBVA para la compra de Sabadell, algo que en Bruselas no se entendería.

Según fuentes comunitarias, la Comisión Europea aguarda a ver cómo se desarrollan estos acontecimientos para dar su siguiente paso. Con los argumentos del Gobierno español sobre la responsabilidad de velar por el interés general, el Ejecutivo comunitario no entendería la imposición de nuevas trabas a la operación, lo que le llevaría a abrir a España un procedimiento de infracción.

(Expansión. Página 13. 5 columnas)

RIBERA, SOBRE LA OPA DE BBVA A SABADELL: “LOS MIEMBROS DE LA COMISIÓN NO COMENTAN OPERACIONES EN MARCHA”

La vicepresidenta de la Comisión Europea y comisaria de Competencia, Teresa Ribera, ha optado por la prudencia y evitó ayer pronunciarse acerca de la opa de BBVA sobre Banco Sabadell. “Si no estoy equivocada, los miembros de la Comisión y sus servicios no comentan casos de operaciones en marcha”, contestó cuando se le preguntó directamente por el asunto. La respuesta es muy diferente a la que hace seis días apuntaban fuentes del propio Ejecutivo de la UE cuando se les cuestionaba sobre esta operación corporativa y cuando afirmaban no ver “razones que justifiquen el bloqueo” de la compra de la entidad catalana por la vasca.

Aunque es verdad que Ribera, hasta hace medio año vicepresidenta del Gobierno español, eludió responder, sí que dejó un mensaje en su respuesta al decir en su frase que no solo los “miembros” del Colegio de Comisarios no se pronuncian sobre operaciones en marcha, sino que tampoco deben hacerlo “sus servicios”. Además, la vicepresidenta introdujo la frase con una coletilla irónica: “Si no estoy equivocada”, sabiendo que la respuesta tipo de cualquier comisario y de los portavoces del Ejecutivo de la UE es que no hablan sobre operaciones corporativas –o sobre expedientes de otro tipo– cuando se les pregunta al respecto.

Declaraciones recogidas también en *El País*.

(Cinco Días. Página 4. Media página)

LA PRIMA DE LA OPA DEL SABADELL ESTÁ EN EL -7% A TRES SEMANAS DE LA DECISIÓN DEL EJECUTIVO

A falta de poco más de tres semanas para que el Consejo de Ministros decida sobre la opa del BBVA al Sabadell, ayer la prima de la operación cerró en un -7,2%. Eso significa que si el periodo de aceptación de la oferta pública hubiera sido ayer los accionistas del Sabadell que hubieran accedido al canje habrían perdido un 7,2% del valor de sus acciones.

En operaciones de este tipo, cuando la prima está en negativo, suele ser porque los inversores están convencidos de que el ofertante (en este caso el BBVA) mejorará la oferta en el último

momento poniendo más dinero encima de la mesa. Con las cotizaciones actuales y los pagos de dividendos realizados o previstos, el BBVA debería poner unos 1.083 millones para igualar la oferta y que los accionistas del Sabadell no perdieran valor.

(La Vanguardia. Página 52. Media página)

LA BANCA ESPAÑOLA SUPERA EN BOLSA SU VALOR CONTABLE DIEZ AÑOS DESPUÉS

Punto de inflexión importante para el sector, gracias a meses de fuerte rally bursátil. La gran banca española ha logrado acabar con una situación completamente anómala que ha durado más de una década. El sector cotizaba en Bolsa de manera sistemática por debajo de su valor contable, a pesar de que sus beneficios son récord desde hace dos años y de que no tenía ningún problema de morosidad ni de escasez de capital regulatorio.

En teoría, aquellas empresas cuya capitalización en Bolsa se sitúa de forma habitual por debajo del valor en libros se las considera empresas zombis y están condenadas a desaparecer por problemas de solvencia. En el caso de la banca, la causa de esta disfunción comenzó con la difícil convivencia con los tipos de interés negativos en la eurozona (otra anomalía), continuó con la fuerte carga regulatoria y con la incertidumbre creada por el impuesto especial al sector, según explica la consultora PwC. Desde la crisis de 2008, los requisitos de capital se han multiplicado por tres.

Por fin, la Bolsa ha terminado reconociendo el momento dulce que vive el sector en España. La única excepción es Unicaja, que a pesar de la subida bursátil todavía no ha dado la vuelta a la situación.

No sería extraño que muchas entidades frenen sus elevados programas de recompras de acciones, que con las fuertes subidas bursátiles tienen menos sentido.

El caso más sobresaliente es el de Bankinter, que vale en Bolsa casi el doble de lo que dicen sus libros. Destaca a nivel europeo, con métricas que batan a UniCredit e Intesa, los mejores del ranking. Está más cerca de la valoración de la banca de Wall Street que de la banca europea. Bankinter superó en febrero en Bolsa los 9 euros por acción, el valor objetivo que se marcó hace tres años. La siguiente meta son los 12 euros por acción, que también tiene al alcance de la mano. “El banco tiene previsto seguir creciendo en todos los negocios de todas las geografías en las que estamos [España, Portugal e Irlanda]”, aseguró Gloria Ortiz, consejera delegada, en la última presentación de resultados. “Deberíamos estar cotizando a dos veces valor en libros”, añadió.

Otro caso significativo es el de Sabadell, cuya fuerte progresión en Bolsa en el último año ha trastocado los números de BBVA para la fusión. Además de eliminar la prima inicial del 30% que BBVA ofrecía al accionista, ha borrado de un plumazo todo el *badwill* (fondo de comercio negativo); es decir, la plusvalía contable que BBVA pensaba utilizar para absorber impactos negativos, como el recorte de sucursales y de plantilla. Sabadell capitalizaba 2.500 millones en Bolsa hace cinco años, en su peor momento bursátil, y actualmente vale 15.000 millones. La cotización sube desde enero un 56%.

Dentro de la liga de los grandes bancos, Santander también brilla con luz propia. Sus acciones se han revalorizado tanto en los últimos meses que su capitalización es la más alta de su historia: 106.689 millones de euros. Después de Indra, es la compañía del Ibex que más sube en Bolsa desde enero, con un 60%. Hace un año cotizaba con un descuento del 40% sobre su valor contable que hoy ya no existe.

(Expansión. Página 15. 5 columnas)

UNICAJA ACELERA EN BOLSA Y TOCA POR PRIMERA VEZ LOS 5.000 MILLONES

A lo largo de este año varias entidades bancarias están cosechando hitos importantes en bolsa. Primero fue CaixaBank, superando los 50.000 millones. Luego, Santander, al batir los 100.000 millones y, por último, Bankinter, que recientemente ha llegado a cotizar por encima de los 10.000 millones. En esta ocasión es Unicaja la que, con un récord, ha llegado a traspasar los 5.000 millones de valor en bolsa.

El banco malagueño, en paralelo al resto del sector, está protagonizando un año histórico en bolsa con un rebote que ya supera el 50% desde que comenzó el curso. Era claramente la acción bancaria que se había quedado rezagada en la primera parte del repunte bursátil del sector derivado del incremento de los tipos de interés. Ahora, en un periodo en el que la banca está alargando el buen momento de su negocio pese a que el BCE está en el ciclo de bajadas tipos, Unicaja todavía tiene recorrido hacia recortar el descuento sobre su valor contable con el que sigue cotizando, algo que ya han hecho sus competidores españoles. Y es que en lo que va de año sus acciones se han revalorizado ya más de ese 50%, agotando todo el potencial alcista que los analistas le daban a sus títulos ya que el consenso, de media, hasta ahora fija su precio objetivo un 7% por debajo de sus niveles actuales. La mitad de las casas de análisis que la siguen aconsejan mantenerla si ya se tiene y solo el 15% del total sugiere que es buen momento para recoger beneficios.

(El Economista. Página 23 .3 columnas)