

RESUMEN DE PRENSA DEL 31 DE MAYO Y 1 DE JUNIO DE 2025

MERCADO HIPOTECARIO

EL EURÍBOR PROLONGA SU RACHA DE CAÍDAS Y ABARATA LAS HIPOTECAS EN MÁS 1.600 EUROS ANUALES

El euríbor ha cerrado mayo con una nueva caída, la cuarta consecutiva, para situarse en el 2,081%, su nivel más bajo desde agosto de 2022. El indicador hipotecario sigue beneficiándose de los datos favorables de inflación –del 2,2% en la zona euro–, y de los temores de un menor crecimiento por la guerra comercial, que están empujando al Banco Central Europeo (BCE) a emprender rebajas adicionales de los tipos de interés.

El cambio frente a abril, cuando estaba en el 2,143%, ha sido muy leve, pero en el cálculo de las hipotecas se dejará sentir, porque lo relevante es la comparación con un año antes, y en mayo de 2024 estaba mucho más arriba, en el 3,680%. La caída interanual, de hecho, es la mayor desde diciembre de 2009. Para una hipoteca media, el abaratamiento será de unos 137 euros al mes (1.644 euros al año). Los cálculos se realizan sobre la hipótesis una hipoteca media: 145.673 euros a pagar en 25 años, según los datos del Instituto Nacional de Estadística (INE) para 2024.

La tendencia a la baja del euríbor, que marcó su pico en octubre de 2023, está teniendo un doble efecto. Por un lado, los ya hipotecados a tipo variable han visto abaratare con fuerza las cuotas. Y por otro, quienes buscan comprar ahora una vivienda lo tienen más sencillo, dado que al caer los intereses de las hipotecas que la banca está ofertando, las cuotas son más bajas y aumentan las posibilidades de que cumplan los requisitos para que las entidades les concedan préstamos. Eso ha animado las compraventas en un mercado inmobiliario que vive en España su momento de mayor expansión desde la burbuja, con más de 180.000 operaciones en los primeros tres meses de 2025. A diferencia de lo ocurrido en la primera década del siglo, no se detectan por ahora signos de que el crecimiento esté fuera de control, en parte gracias a que desde la crisis de 2008 los reguladores obligan a los bancos a ser más cautos a la hora de dar crédito, lo que se ha traducido en que el porcentaje de la adquisición que financian es menor.

El BCE volverá a reunirse la semana próxima, y el mercado da por hecho que recortará de nuevo el precio del dinero, dejándolo en el 2%. Será la séptima rebaja en menos de un año, la sexta consecutiva. En el comparador hipotecario iAhorro apuntan que una nueva bajada de tipos abocaría al euríbor a romper la barrera del 2% en tasa diaria. Y resaltan que la fuerte caída del euríbor está teniendo impacto en la financiación. “La cuota de mercado que ahora se llevan las hipotecas variables es prácticamente nula y se reparte toda la tarta entre fijas y mixtas”. En marzo, el 49,12% de los usuarios que contrataron su hipoteca a través de iAhorro se decantaron por una fija, y el 50,88% restante eligió una mixta. En los datos oficiales del INE, las hipotecas fijas tienen una parte mayor del pastel: representaron el 66,8% en marzo, su porcentaje más alto desde enero de 2023.

Las rebajas de los tipos oficiales a veces tardan unos meses en traducirse en ofertas hipotecarias más atractivas. Así lo remarca Pablo Vega, del comparador Roams. “Estamos viendo que los bancos están reacios a hacer ajustes significativos tras la última reunión del BCE. Las ofertas más atractivas siguen ligadas a la contratación de bonificaciones clásicas [nómina y seguros de hogar y vida], y aun así no bajan del entorno del 2,50%”. La clave para reducir ese porcentaje es la negociación con el banco, y ahí parten con ventaja los perfiles más solventes.

En este artículo se incluye un gráfico de evolución del euríbor con datos de la [Asociación Hipotecaria Española \(AHE\)](#)

Informan también de la bajada del euríbor en mayo *Expansión El Economista*, la edición del sábado de *La Vanguardia*.

(Cinco Días. Página 19)

LAS HIPOTECAS, CAMINO DE MÁS BAJADAS EN LO QUE RESTA DE AÑO

Quienes tengan que revisar su hipoteca con el dato del euríbor de mayo no serán, a priori, los únicos que se beneficiarán de descuentos en sus cuotas. Los que tengan que hacerlo de aquí a final de año también se verán previsiblemente beneficiados con ahorros en sus cuotas hipotecarias. Miquel Riera, analista hipotecario del comparador HelpMyCash explica que la previsión “es que el euríbor no experimente grandes cambios en junio y que cierre el primer semestre con un valor de entre el 1,90% y el 2,20%”, beneficiándose de la bajada de tipos de interés de otro cuarto de punto que da por hecho el mercado anunciará el Banco Central Europeo (BCE) el 5 de junio. De producirse, Simone Colombelli, director de Hipotecas de iAhorro, cree que es muy posible que el euríbor baje ya del 2% el mes que viene dado que habitualmente suele cotizar por debajo de los tipos.

Para los meses siguientes, desde HelpMyCash no esperan subidas, pero la incógnita es si el índice bajará mucho más o no. En ese sentido, desde el comparador explican que su evolución dependerá, en gran medida, de cómo acaben las negociaciones entre la Unión Europea y Estados Unidos acerca de los aranceles que el segundo país quiere aplicar a los productos que importa desde nuestro continente. Una visión que comparten los analistas de Ebury. Si ambas administraciones llegan a un acuerdo, Riera cree que es probable que el BCE mantenga la senda prevista antes de que el presidente estadounidense, Donald Trump, iniciara la guerra comercial: que se produzca un recorte más de tipos antes de finales de año y que el euríbor tienda muy ligeramente a la baja. Ahora bien, si las negociaciones fracasan, cree que el BCE podría verse obligado a recortar sus intereses en más ocasiones para que la economía europea no se vea perjudicada, lo que hundiría el valor del índice.

Desde Kelisto.com, su portavoz, Estefanía González, apunta que lo lógico sería ver “nuevas rebajas de tipos por parte del BCE antes de que termine 2025: con las perspectivas actuales, no sería extraño ver dos o, incluso, tres nuevos recortes. Eso llevaría al euríbor a situarse en el entorno por debajo del 2% a finales de 2025, probablemente en el entorno del 1,8%», asegura.

Gustavo Martínez, profesor de Finanzas de la Universidad Francisco Marroquín y analista de mercados, cree que el euríbor seguirá rondando este año entre el 2% y el 2,1%, “siempre que la inflación no dé sorpresas y la economía europea no sufra sobresaltos, lo cual no podemos descartar en absoluto”. Por este motivo, Martínez aconseja “no bajar la guardia” y vigilar. Y en caso de ser posible, cambiar la hipoteca variable a una de tipo fijo.

En cualquiera de los casos, su cotización parece que se mantendrá en lo que resta de ejercicio por debajo del 2,436% que marcó en diciembre de 2024, su nivel más bajo del pasado año, lo que asegura más recortes en las cuotas hipotecarias.

(La Razón. Página 32. Media página. Domingo 1 de junio)

MUCHO AHORRO Y POCO CRÉDITO, ¿UN LASTRE PARA LA ECONOMÍA?

¿Qué proporción de un premio de lotería equivalente a un mes de ingresos gastaría en los siguientes 12 meses? No es una pregunta trampa, sino la cuestión con la que el Banco de España intenta averiguar los cambios en las preferencias de los ciudadanos respecto a su forma de consumir y de ahorrar. Técnicamente se denomina ‘propensión marginal a consumir’ y, según su último estudio, los españoles somos menos partidarios del gasto y más de guardarlo en la hucha; no es que nos hayamos vuelto más avaros, es que las últimas crisis han hecho mella en nuestra manera de relacionarnos con el dinero y preferimos ahorrar... por lo que pueda pasar. Este cambio, según el supervisor, está detrás del 50% del alza del ahorro que se ha registrado entre 2017 y 2022 y, como la tendencia se mantiene, hay voces y economistas que empiezan a cuestionarse si tanto ahorro no acabará penalizando el consumo y la inversión y, con ello, el crecimiento de la economía española.

Las familias han pasado de preservar de media 5.800 euros al año a más de 7.000 en 2024 por la mejora de sus ingresos. Los economistas creen que esta tendencia se mantendrá a corto plazo y limitará el consumo.

Más allá del ahorro abultado, el Banco Central Europeo (BCE) recuerda que el hecho de que los tipos medios de las hipotecas vayan a seguir subiendo a corto plazo por los retardos de la política monetaria pueden suponer también un “lastre para el consumo que podría durar al menos hasta 2030”, según ha recogido esta semana en su blog.

El Banco de España, que lleva tiempo resaltando el profundo proceso de desendeudamiento de las familias y las empresas españolas en los últimos años, no cree que el elevado nivel de ahorro de los hogares y las compañías suponga ningún riesgo para el crecimiento inmediato de la economía española, pero hay otros economistas que no lo tienen tan claro.

Los datos del Banco de España refrendan la idea de cierta recuperación en la demanda de crédito. El comportamiento favorable de la economía española, unido a la trayectoria a la baja en los tipos de interés han favorecido este repunte, recoge el Informe de Estabilidad Financiera. Tanto las operaciones con hogares como con empresas y autónomos han contribuido a la recuperación del crecimiento en el saldo de crédito. Considerados conjuntamente, estos sectores crecieron un 0,8% en 2024, con contribuciones de 0,6 puntos

básicos y 0,2 puntos básicos, respectivamente, en contraste con las contracciones observadas en 2023. En concreto, el crédito empresarial creció impulsado por las grandes empresas, mientras que el crédito a hogares lo hizo tanto por la cartera de consumo como por la de vivienda. En el caso de las empresas y autónomos, el saldo de crédito creció un 0,4% en 2024 gracias a la evolución del destinado a las grandes empresas, que creció un 3,1%, mientras que el dirigido a pymes y autónomos continuó cayendo, si bien de forma mucho más moderada que en el año previo (-2,2% frente a -8,8% en 2023). Por su parte, en los hogares, el crédito creció un 1,2% en 2024, en contraste con el descenso del 2,4% del año anterior, sustentado en una aceleración del crecimiento del segmento de consumo (7,3% frente a 2,1% en 2023), que ya se venía observando en los trimestres anteriores, y, también, en un crecimiento del crédito destinado a vivienda (0,5% frente a -3,2% en 2023).

Las perspectivas divergen para unos y otros. Mientras en los hogares, el fervor del mercado de la vivienda hace pensar a los expertos que la demanda mantendrá el ritmo durante todo el año, en el caso de las empresas, la inestabilidad geopolítica y arancelaria global ha instalado la incertidumbre en los planes de las compañías.

(El Mundo. Páginas 30 y 31. Domingo 1 de junio)

MERCADO INMOBILIARIO

MADRID Y BARCELONA: EL PRECIO DE LOS PISOS SUBE EN LAS ÁREAS METROPOLITANAS

Madrid y Barcelona, los principales mercados inmobiliarios de España, atraen a muchos compradores e inversores, tanto nacionales como extranjeros. Ambas ciudades destacan como polos de empleo y también de turismo, factores que están impulsando la demanda por encima de la media del país. Así, mientras las compraventas de vivienda aumentaron en total un 18,7% en el último trimestre de 2024, en el área metropolitana de Madrid lo hicieron un 28,2% y en la de Barcelona un 27,4%, según cifras del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. Este dinamismo está presionando los precios en ambas ciudades y en sus alrededores, aunque con una mayor intensidad en el mercado madrileño, según el último informe de la tasadora Gloval.

“Los buenos indicadores macroeconómicos y el aumento del crédito hipotecario se están trasladando a los precios residenciales; la demanda sigue superando a la oferta en la práctica totalidad de los municipios analizados, lo que apunta a la continuidad del crecimiento anual del valor de la vivienda”, explica Roberto Rey, presidente y consejero delegado de Gloval. A esta coyuntura se suma que, en estas dos ciudades, en muchas ocasiones, compensa más comprar un piso que alquilarlo por lo tensionados que se encuentran ambos mercados de arrendamiento. De hecho, Barcelona es la capital con los alquileres más caros de España con un precio de 23,8 euros/m², seguida por Madrid (21,4 euros/m²), según cifras de Idealista. Además, en la Ciudad Condal la oferta de arrendamiento permanente se ha hundido un 37% y tiene el mayor parque de alquiler de temporada del país (supone ya el 43% del stock).

“En estos momentos, el perfil principal del comprador es gente que tiene menos de 40 años, que ve que en Madrid alquilar le cuesta 1.300 euros al mes y, sin embargo, puede estar pagando 850 euros por la hipoteca de un piso en las afueras. En esta tesitura, el efecto

expulsión de la capital es espectacular. Y en Barcelona directamente es imposible alquilar una vivienda por lo que la gente sólo tiene una opción, comprar; y, muchas veces, lo tienen que hacer con la ayuda de los padres”, explica Gonzalo Bernardos, profesor de Economía y director del máster de asesoría y promoción inmobiliaria de la Universitat de Barcelona.

El precio de la vivienda en Madrid se sitúa en los 4.530 euros/m², tras dispararse un 14,9% interanual en el primer trimestre. En la zona centro de la ciudad están tirando de los precios las nuevas promociones de lujo, que atraen a los compradores extranjeros, sobre todo, a los procedentes de Latinoamérica. La ciudad sigue siendo más cara que otros municipios cercanos, aunque el fuerte interés que despierta está contagiando al resto. Así, la tendencia alcista se aprecia también en el área metropolitana donde el valor medio se sitúa en 3.033 euros/m², después de avanzar un 10,8% interanual. Alrededor de Madrid, Alcobendas, Getafe, y Leganés son los puntos donde más suben los precios

Barcelona presenta un precio medio de 4.175 euros/m², un 6,3% más que hace un año. Desde la época del *procés*, la Ciudad Condal arrastra un gap de precio respecto a Madrid, ya que la incertidumbre política y las medidas que aprobado en materia de vivienda han ahuyentado a buena parte de la inversión. Aun así, “Barcelona sigue conquistando al comprador internacional, principalmente del norte de Europa, y ya el 43% de los que viven allí no ha nacido en España”, apunta Bernardos. Además, en la ciudad no se está construyendo obra nueva desde que en 2018 se estableciera la obligación a los promotores de destinar el 30% de los pisos de cada edificio a vivienda pública. Por ello, los jóvenes que buscan un piso se ven obligados a emigrar hacia el área metropolitana, en la que el metro cuadrado es más económico –se sitúa de media en los 2.808 euros, tras subir un 4,3% en el último año–. Destacan las alzas de Sant Adrià de Besòs, Sant Cugat del Vallés y Badalona

(Expansión. Páginas 22 y 23)

EL ALQUILER YA EXIGE EL 36% DE LOS INGRESOS FAMILIARES

El esfuerzo económico que deben hacer las familias para acceder a una vivienda sigue creciendo. El porcentaje de ingresos necesario para alquilar ha escalado hasta el 36% de media, mientras que comprar una casa requiere ya el 23%, según el último informe de Idealista correspondiente al primer trimestre de 2025. Ambos incrementos (un punto más que el año pasado) se deben, principalmente, a la escasez de oferta y la subida de los precios. En el caso del alquiler, el esfuerzo supera con creces el umbral del 30% que los expertos consideran recomendable, y en algunas ciudades rebasa el 40%.

Loa inquilinos de Barcelona tienen que destinar un 46% de sus ingresos a pagar la renta. Las cifras son similares en Palma (41%) y Málaga (40%), seguidas de Valencia (39%) y Madrid (38%). Otras ciudades como Alicante, Segovia, Las Palmas, San Sebastián y Santa Cruz de Tenerife también superan el umbral recomendado.

(El Economista. Página 12. 1 columna)

HACIA LA EXTINCIÓN DEL ALQUILER ¿CÓMO SE HAN EVAPORADO 150.000 CASAS?

Una lista de espera de 1.000 personas para un piso en alquiler. Es la realidad que observan algunas agencias inmobiliarias en las grandes ciudades del país; otras ni siquiera llegan a eso porque directamente no tienen casas que ofrecer. No les entra producto nuevo de alquiler y sus escaparates albergan casi de forma exclusiva anuncios de compraventa.

El inventario de propiedades disponibles en todo el país baja de forma exponencial y casi todos en el sector señalan un momento de inflexión: la entrada en vigor de la Ley de Vivienda, de la que se acaban de cumplir dos años. En este periodo, según Idealista, el *stock* se ha reducido un 17%, mientras que otro estudio del Observatorio del Alquiler de la Fundación Alquiler Seguro, la Universidad Rey Juan Carlos y Sociedad de Tasación, calcula que se han evaporado hasta 120.000 unidades y que llegarán hasta 150.000 cuando finalice el año 2025.

En este amplio reportaje se analiza cómo la vivienda de alquiler ha entrado en riesgo de extinción y en el mercado sus efectos son cada vez más evidentes frente a una demanda que no deja de subir y ejercer presión. Los precios entre mayo de 2023 y abril de 2025 crecieron de media un 24%; los alquileres de habitaciones y los contratos temporales se han disparado y los inquilinos cada vez lo tienen más complicado para encontrar un lugar donde vivir. “El alquiler está entrando en el terreno de lo dramático. Ya no alquila quien quiere, sino quien puede. No es ya cuestión de tener una nómina estable, sino de que te elijan. Hay que superar un casting y casi resultar agraciado con una vivienda en alquiler, lo cual lleva a que muchas de esas casas no se publiciten con anuncios, sino que se gestionen *off market*. Cada vez encuentras menos propuestas en los portales inmobiliarios y eso genera una sensación de carestía mayor”, comparte José María Alfaro, presidente de la Federación Nacional de Asociaciones Inmobiliarias (FAI).

A pie de calle, la situación tampoco invita al optimismo. Hay agencias y profesionales que, en palabras de Alfaro, “se están retirando del negocio del alquiler porque no les compensa o porque no tienen cartera”. El último informe elaborado por esta federación indica que, en cuatro de cada 10 agencias inmobiliarias, la oferta de viviendas de alquiler de larga estancia ha caído más de un 50% desde la entrada en vigor de la norma, mientras la demanda sigue creciendo por encima del 20%.

“Gran cantidad de propietarios no quieren sacar su vivienda al mercado de alquiler permanente por la inseguridad y el miedo hacia la llamada *inquiocupación*”, señala Ferran Font, director de Estudios de Pisos.com. “También vemos que los herederos, que antes optaban en mayor medida por poner la vivienda en alquiler y obtener rentabilidad en el tiempo, ahora directamente se decantan por la venta porque no quieren correr riesgos con los inquilinos y porque quieren aprovechar el nivel de los precios de venta actual”, añade. Los alquileres de temporada, los arrendamientos turísticos y las habitaciones son los otros destinos de esas casas metafóricamente evaporadas del mercado de renta permanente. Visto así, se puede convenir que siguen siendo parte de él, la clave está en que sus condiciones y sus precios son muy diferentes.

Otros propietarios directamente optan por echar la llave de sus casas. De hecho, según datos de una encuesta de Fotocasa Research del mes de febrero, casi un 3% de los dueños de viviendas en España tiene algún inmueble vacío, bien porque no está en condiciones de habitabilidad y no les compensa la inversión para ponerlos a punto, bien por la desconfianza ante impagos o daños en el piso (18%) o bien por temor a no poder recuperarlo en caso de morosidad (10%).

La escasez de viviendas para alquiler de manera permanente se empieza a extender más allá de los grandes núcleos urbanos y alcanza ya a las segundas y terceras coronas metropolitanas. “La presión de la demanda en estas zonas ha disparado también los precios hasta el punto de igualar, en muchos casos, a los de algunos barrios de las propias capitales”, explica el presidente de FAI. Esto está obligando a la ciudadanía a alejarse aún más de la primera periferia en busca de precios más asumibles, “pero ese ahorro tiene un alto coste, ya que supone más kilómetros diarios, más gasto en transporte, más tiempo perdido en desplazamientos y, en definitiva, una menor calidad de vida”, añade.

(Actualidad Económica. Revista de economía de El Mundo. Páginas 8 a 13. Del 1 al 7 de junio)

EL CERCO DEL GOBIERNO AL ALQUILER TURÍSTICO NO AUMENTARÁ LA OFERTA NI BAJARÁ PRECIOS

El Gobierno ha intensificado su ofensiva contra los pisos turísticos con el objetivo de frenar el encarecimiento del precio del alquiler y liberar vivienda para uso habitual. En este amplio artículo se informa que en el sector inmobiliario apuntan a consecuencias no deseadas que podrían agravar la escasez de oferta (y por consiguiente no reducir los precios), así como desplazar a los propietarios hacia otras modalidades habitacionales. Por ello, reclaman a la Administración que aplique una visión de conjunto para incentivar la oferta, dote de seguridad jurídica a los propietarios, y distinga entre modelos de uso residencial, turístico y flexible.

La Asociación de Propietarios de Viviendas en Alquiler (ASVAL) valora que se actúe frente a las viviendas de uso turístico ilegales, pero cree que su impacto sobre la oferta de alquiler tradicional será “muy limitado”. Para esta asociación, “el verdadero reto” es evitar que estas viviendas migren al alquiler temporal o a la venta, en lugar de pasar al alquiler de larga duración. Asimismo, recuerdan que en los mercados en los que se ha intensificado la regulación, parte de la oferta ha cambiado de modalidad, sin mejorar la accesibilidad al alquiler. “Para que estas viviendas entren en el mercado residencial, es imprescindible ofrecer rentabilidad, seguridad jurídica y confianza a los propietarios. De lo contrario, el cerco al alquiler turístico puede acabar desviando la oferta en lugar de incrementarla”, explican.

Precisamente, desde la plataforma Homyspace, especializada en alquiler temporal para empresas, dan por hecho que los propietarios no se “quedarán de brazos cruzados si ven peligrar sus ingresos”, por lo que buscarán otras modalidades de alquiler. Por un lado, consideran que el cerco a los pisos turísticos podría empujar parte del mercado a la economía sumergida o reducir la oferta turística. Por otro lado, algunos propietarios –la mayoría pequeños ahorradores–, optarán por el alquiler de larga estancia, aunque muchos preferirán modelos más flexibles, como la media estancia. En opinión de Ángel Mayoral, CEO de

Homospace, reducir el problema del acceso a la vivienda únicamente a los pisos turísticos es “simplificar en exceso” una realidad mucho más compleja.

Antonio Carroza, presidente de Alquiler Seguro, considera que “el alquiler turístico no es el culpable del hundimiento del alquiler residencial, sino un síntoma más del deterioro que ha provocado la intervención política”

(El Economista. Páginas 10 y 11)

CATALUÑA DEBATE UN NUEVO TOPE A LA INVERSIÓN INMOBILIARIA: LIMITAR LAS COMPRAS A EXTRANJEROS

La apuesta por la regulación del sector inmobiliario en Cataluña va a más y podría extenderse por otras autonomías. Es lo que ocurriría si sale adelante una iniciativa que ERC lleva al pleno del Parlament de la próxima semana, en la que exige al Gobierno que limite la compra de vivienda a los extranjeros no residentes. El tope se aplicaría a personas jurídicas –como empresas y fondos– y a particulares que no tengan residencia permanente o que lleven menos de cinco años instalados en el área en la que plantean adquirir un activo. “Desde un despacho en la otra punta del mundo, no puede ser que quieras comprar inmuebles en Cataluña para especular”, señaló la diputada de ERC y dirigente de sus juventudes, Mar Besses. Es un mensaje que esta misma semana trasladó la líder de este partido en el Ayuntamiento de Barcelona, Elisenda Alamany: “Queremos que la gente compre con un compromiso claro con la ciudad, es la manera de garantizar nuestra identidad y la vida comunitaria”, declaró. Así lo expuso a una misión del Parlamento Europeo que estudia cómo las instituciones comunitarias deben dar respuesta a la escalada de precios que viven las principales ciudades. Sin embargo, su apuesta por ahora no es la regulación de precios desde la UE, sino “movilizar” recursos públicos ante la escasez de vivienda pública en España y otros países.

ERC ya propuso a principios de año en la capital catalana prohibir a fondos o personas no residentes comprar vivienda “si no es para uso residencial propio o de un familiar directo”. Así lo estableció una proposición que salió adelante con el voto de los comunes y PSC. ERC es decisiva a nivel municipal, autonómico y nacional y no está sola a la hora de pedir nuevas medidas de intervención. Es también otra prioridad de Sumar y sus aliados en Cataluña. De hecho, el control del precio del alquiler es una atribución que la última ley nacional de vivienda otorga a varias autonomías, pero de todas ellas, Cataluña es la única que los ha regulado. En julio, podría llegar al País Vasco, concretamente en San Sebastián.

El peso de las transacciones internacionales difiere según las fuentes. Un estudio que a principios de año hizo público CaixaBank Research detectó un alza del 35% entre 2019 y 2024 en la provincia de Barcelona, y representan el 17% de total de operaciones. El Ayuntamiento de la capital catalana señala que en todo 2024 y en los primeros meses de 2025, fueron el 8%, pero en este caso, sólo tienen esta consideración cuando todos los agentes que intervienen en una transacción son de otro país.

Información publicada también el sábado en *El Mundo*.

(Expansión. Página 28. 4 medias columnas)

EL 'BOOM' DE LA VIVIENDA DESATA UNA OLA DE OPERACIONES EN EL SECTOR

El mercado residencial en España atraviesa una época de notable dinamismo tanto en cifras de compraventa como de precios, que alcanzan niveles históricos. Este escenario se ha convertido en el contexto más propicio para que se produzcan ofertas públicas de adquisición, fusiones y grandes operaciones corporativas en el sector promotor.

De hecho, el inmobiliario español es un suelo en el que los fondos y las grandes empresas pisan cada vez más firme. La tesis de inversión que hay detrás de esta cascada de operaciones, que suman más de 7.000 millones de euros en la última década, es la solidez que ha mostrado la demanda a lo largo de los últimos años, sorteando escollos como el covid, la subida repentina de los tipos, y diversos conflictos geopolíticos. El año pasado la compraventa de viviendas registró un incremento del 10,7% interanual, alcanzando un total de 506.867 transacciones, siendo esta la segunda cifra más alta desde que se dispone de registros, según los datos del Instituto Nacional de Estadística (INE). Este auge se ha visto reflejado especialmente en la vivienda de obra nueva, que experimentó un crecimiento del 23,4% en 2024, con 135.052 operaciones, la cifra más alta desde 2013 (el nuevo ciclo tras el estallido de la burbuja inmobiliaria). Este repunte se debe a una combinación de factores, entre los que destacan la alta demanda, la escasez de oferta y la mejora en las condiciones de financiación.

En paralelo, los precios de la vivienda también han mostrado una tendencia alcista imparable. El precio medio del metro cuadrado alcanzó los 2.271 euros en diciembre de 2024, lo que representa un incremento del 11,2% respecto al mismo mes del año anterior. Este aumento es aún más pronunciado en la vivienda de obra nueva, cuyo precio subió un 7,6% en 2024, situándose en 2.528 euros por metro cuadrado. Además, los expertos estiman que la vivienda seguirá encareciéndose presionada por la escasez de oferta, incapaz de absorber la robusta y creciente demanda. Esa coyuntura se traducirá en un aumento de precios que los analistas del sector sitúan en una horquilla de entre el 4% y el 10%.

Estas cifras dan lugar a un contexto favorable para la consolidación empresarial en el sector, con importantes operaciones de fusión y adquisición que buscan aprovechar las sinergias y fortalecer la posición competitiva en un mercado en expansión, como la que se está cocinando entre Neinor, Apollo y Aedas y que dará lugar a la mayor promotora española. Con una cartera conjunta de suelo para más de 40.000 viviendas, la nueva Neinor se situaría muy por delante de Metrovacesa, la siguiente más grande, con suelo para 27.000 unidades.

Por otro lado, se informa que los inversores sacan la calculadora ante operaciones como la que proponen Neinor y Apollo sobre Aedas para saber si merece o no la pena mantener la acción de la última compañía en cartera o, incluso, comprar en lo que avanza la propuesta de crear un gigante inmobiliario. Sobre la mesa está la oferta de 25 euros por acción mientras que Aedas Homes cotiza en los 27,3 euros. Así que, por lo pronto, el mercado ya está demandando una mejora del 15,9% para hacer la propuesta de Neinor más equitativa. Y es que las firmas de análisis sitúan su valoración media en los 28,98 euros, según el consenso de mercado.

(El Economista. Primera página. Páginas 6, 7. Y 9. Editorial en página 3)

FONDOS QUE PERMITEN ALCANZAR EL 'SKYLINE' INMOBILIARIO

El anuncio de que Neinor está interesada en adquirir a su eterno rival Aedas en una operación conjunta con la firma de capital privado Apollo para crear la mayor promotora de España ha vuelto a situar al sector inmobiliario en el radar de los inversores. Tras la subida de tipos de interés emprendida por los bancos centrales para frenar la inflación hace dos años, las firmas relacionadas con el ladrillo volvieron a brillar, al igual que las entidades financieras, gracias a la revalorización de sus activos, a lo que se une la necesidad cada vez más acuciante de vivienda por parte de los ciudadanos en casi todo el mundo.

Aunque el año pasado cerró con una caída del 5,80%, el índice sectorial de Real Estate del Stoxx 600 se encuentra entre los más alcistas del año, con una revalorización del 6,57%, gracias a la subida del 37% que experimentan la belga Cofinimmo, el 24,5% de la francesa Klepierre, el 19,4% de la suiza Swiss Prime o el 18,4% de la también belga Aedifica. Esta última también ha hecho pública su intención de adquirir a Cofinimmo, lo que demuestra que el sector se encuentra inmerso en un proceso de consolidación para ganar tamaño.

Dentro de real estate caben desde firmas de promoción de viviendas hasta centros comerciales, oficinas o logísticas, cada una con su propia idiosincrasia. Pero más allá de este proceso, las valoraciones de las firmas del sector se encuentran en un momento atractivo, entre otros factores por la escasez de vivienda para particulares, un fenómeno que no sucede solo en España. Oliver Kummerfeldt, director de análisis del sector inmobiliario europeo de Schroders Capital, explica que la actual falta de oferta de espacio residencial en los principales mercados de Europa Occidental y las continuas tendencias de urbanización ofrecen una oportunidad para las inversiones en vivienda.

En España, un reciente informe elaborado por el equipo de Singular Bank pone de manifiesto que la promoción de obra nueva seguirá siendo insuficiente, ya que se prevé que entre 2025 y 2026 apenas se terminen 260.000 viviendas, “un volumen muy por debajo de las necesidades generadas por el crecimiento de la población, los flujos migratorios y la consolidación de nuevos hogares. Esta escasez se ve agravada por las restricciones normativas, las limitaciones al cambio de uso del suelo y el envejecimiento del parque existente. Como consecuencia, los precios seguirán al alza, especialmente en Madrid, Barcelona, Málaga, Valencia y las islas. De ahí el interés de las promotoras por ganar tamaño.

Guillermo Santos, socio de iCapital, considera recomendable tener exposición al sector como un componente de una diversificación eficiente de ca una cartera. “En pleno proceso de ajuste a la baja de los tipos del euro, es un buen momento para invertir en el sector tanto en España como en Europa, seleccionando bien el gestor y la categoría de inmuebles”, apunta.

(El Economista. Suplemento Ecobolsa. Página 10)

EL NUEVO VALOR DE REFERENCIA CATASTRAL POR EL QUE TRIBUTA LA VIVIENDA LLEGA AL CONSTITUCIONAL

El Tribunal Superior de Justicia de Andalucía envía al Tribunal Constitucional el nuevo valor de referencia de los inmuebles que Hacienda utiliza desde enero de 2022 para determinar el pago del impuesto de Transmisiones o del impuesto de Sucesiones y Donaciones, por la compra, herencia o traspaso de viviendas.

Considera que este valor vulnera la capacidad económica de los contribuyentes por hacerles tributar, en ocasiones, a un precio superior del que se ha adquirido la vivienda, según indica el auto del pasado 5 de mayo. Añade que el Gobierno sacó adelante este nuevo indicador para saltarse la jurisprudencia del Tribunal Supremo que obligaba a Hacienda a aceptar el valor real de los inmuebles como base sobre la que pagar los impuestos e imponía que, en caso de que el contribuyente estuviera en desacuerdo con la liquidación, un perito debía visitar el inmueble para realizar una tasación.

Con el nuevo valor de referencia, si el contribuyente está en desacuerdo con el mismo, solo podrá impugnarlo una vez abone el impuesto. Entonces, la Agencia Tributaria deberá pedir a la Dirección General del Catastro (órgano que determina los valores de referencia) un informe para que corrija o mantenga el valor. Este informe, se hace sin visita al inmueble, y es vinculante para el fisco.

(El Economista. Página 59. 4 medias columnas)

LA VIVIENDA ENTRA EN MODO BURBUJA ANTE LA INCAPACIDAD PARA HACER MÁS CASAS

Artículo de Amador G. Ayora, director de *El Economista*, quien expone que, según datos del Banco de España, el precio medio de la vivienda está sobrevalorado entre el 1,1 y 8,5% por la elevada demanda frente a una oferta restringida y por el aumento de las rentas de los hogares. Recuerda que el estudio “no habla de burbuja, pero sí reconoce que esta sobrevaloración se ha duplicado en un año, cuando se estaba entre el 0,8 y el 4,8% por encima de la media de largo plazo”. “Los ciudadanos con poder adquisitivo se han lanzado, además, a comprar casa como si no hubiera un mañana en un mercado que bate récord tras récord”. Y plantea la siguiente pregunta: “¿Estas subidas son sostenibles o estamos en vísperas de un batacazo, como en la crisis inmobiliaria de 2008?”

Expone que la demanda, no tiene visos de flojear en los próximos años. El incremento de esta demanda se debe a la mejora de la renta de los hogares a causa de la inflación, así como al abaratamiento de las hipotecas por los tipos de interés. La concesión de nuevos créditos pasó de crecer el 34,6% en el último trimestre de 2024 al 40% en el primero del actual. Añade que el supervisor reconoce que está avanzando en el desarrollo de herramientas por si en algún momento tuviese que “fijar límites a la concesión de créditos”. El año pasado ya activó el colchón anticíclico y después del verano podría elevarlo para enfriar esta euforia crediticia.

Respecto a los precios, critica las medidas adoptadas desde el Gobierno para intentar contenerlos. Y comenta que “las medidas deberían centrarse en cómo ampliar la oferta de

vivienda con la promoción de nuevos desarrollos. Aquí el Gobierno ha tropezado con un obstáculo político insalvable, la negativa del PP a apoyar la nueva Ley del Suelo, pese a que ambos coinciden en muchos de los aspectos. Uno de los más importantes es la agilización en la concesión de licencias de construcción por la vía exprés, de manera que cualquier demanda en los tribunales no paralice las obras, como ocurre ahora”.

(El Economista. Página 2)

EL CAMBIO QUE ESTÁ DEMOCRATIZANDO LA INVERSIÓN INMOBILIARIA

Íñigo Torroba, CEO de Civislend, plataforma de inversiones inmobiliarias, comenta en esta tribuna: “Hay transformaciones que no hacen ruido, pero mueven millones. No abren telediarios, pero están reescribiendo las reglas del juego. Sin grandes titulares ni campañas institucionales, la financiación colectiva de proyectos inmobiliarios ha desplegado en España una movilización económica difícil de ignorar. Solo en los tres primeros meses de 2025 el *crowdfunding* inmobiliario canalizó más de 70 millones de euros, lo que representa un crecimiento de más del doble en comparación con los 30,6 millones del mismo periodo del año pasado, según un análisis elaborado por Civislend basado en la actividad de las principales plataformas activas en España”

Comenta que “Lo que empezó como una vía alternativa, hoy se consolida como una estructura paralela, eficiente y democrática para invertir en uno de los sectores más estables de la economía: el inmobiliario. Y lo está haciendo con una particularidad que merece atención: incorporando a una nueva generación de inversores, los jóvenes que estén interesados en participar con un tique mínimo de 250 euros”.

(Cinco Días. Página 38)

FINANZAS

EL GOBIERNO SE EXPONE A UNA BATALLA LEGAL EN EL SUPREMO SI VETA LA OPA DE BBVA

BBVA se guarda una bala contra el Gobierno si este finalmente opta por imponer unas condiciones tan duras a la opa sobre Banco Sabadell que hagan descarrilar la transacción. Según aseguran fuentes jurídicas, la entidad tendría margen para judicializar la cuestión y limitar la potencia a la hora de parar la operación del Ejecutivo, quien también ha recibido un tirón de orejas en este sentido por la Comisión Europea.

Al haber llevado la CNMC el análisis de la operación a una segunda fase, esto abre la puerta a la intervención del Ejecutivo. El Ministerio de Economía elevó la semana pasada el análisis de la cuestión al Consejo de Ministros, que tiene un mes natural para resolver.

La Ley de Defensa de la Competencia establece que puede imponer condiciones adicionales, debidamente motivadas, que no versen sobre la defensa de la competencia, sino sobre el interés general. Por ejemplo, defensa y seguridad nacional, protección de la seguridad o salud públicas, libre circulación de bienes y servicios dentro del territorio nacional, protección del

medio ambiente, promoción de la investigación y el desarrollo tecnológico y garantía de un adecuado mantenimiento de los objetivos de la regulación sectorial. Unos criterios lo suficientemente vagos como para dar un amplio margen de actuación al Gobierno. Amplio, pero no infinito. Algunas fuentes jurídicas dudan incluso de que el Ejecutivo tenga la capacidad de endurecer las condiciones.

Su interpretación de la ley es que la norma se plantea para reducir unas condiciones de Competencia excesivamente altas que comprometan una operación que tenga sentido por el interés general. Como argumentos esgrimen que el Gobierno solo puede intervenir si la CNMC impone compromisos o condiciones o veta una operación, pero no si la aprueba limpia. También ponen el único ejemplo en el que el Ejecutivo ha hecho uso de esta facultad, la fusión entre Antena 3 y La Sexta. En ese caso, el Consejo de Ministros redujo las condiciones y las igualó con las que impuso al matrimonio entre Telecinco y Cuatro, aludiendo a la defensa del pluralismo informativo y por el dividendo digital.

Por otro lado, otras fuentes defienden que la literalidad de la ley no impide al Gobierno adoptar un papel más restrictivo.

Sea como fuere, la ley de competencia pone un obstáculo a BBVA, al requerir que la transacción cuente con la aquiescencia del Ejecutivo, pero también le da margen de maniobra para responder. Le da la potestad de recurrir la decisión del Consejo de Ministros ante el Tribunal de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional. En este contexto será clave cómo motive su decisión el Consejo de Ministros.

Artículo también publicado el sábado 31 de mayo en *El País*. En sus ediciones del domingo 1 de junio ABC publica el trabajo sobre este tema titulado “El Gobierno mete en el barro político la opa del BBVA” y *La Vanguardia* una crónica firmada por Manel Pérez: “Crece la presión al Gobierno para inclinar su decisión sobre la opa”, en la que destaca que la cuenta atrás para que el Gobierno decida sobre la opa “ha arrancado con la inesperada intervención pública de Bruselas, advirtiendo al Ejecutivo de que no debe ponerle obstáculos. Presión en sentido contrario a la ejercida por el mundo económico catalán y de parte del resto de España y de los socios del Gobierno”.

(Cinco Días. Página 3)

BBVA TENDRÁ MENOS DINERO PARA SUBIR EL PRECIO DE LA OPA POR LA INJERENCIA POLÍTICA

BBVA tiene dinero en sus arcas para mejorar la opa sobre Sabadell. Su capital está muy por encima del nivel que considera adecuado para funcionar y a partir del cual se ha comprometido a repartir el exceso entre los accionistas. Los inversores así lo están descontando en la cotización de los dos bancos en Bolsa.

Pero los fondos disponibles están sujetos a unas condiciones determinadas de la opa, cuya definición final está en manos del Gobierno. Con las actuales, BBVA tiene un colchón mínimo de 2.300 millones de euros de dinero sobrante. Cualquier variación en los términos puede

cambiar la horquilla, según fuentes financieras. Y una intervención del Gobierno endureciendo las condiciones reduciría esa cifra, añaden.

La prohibición de que BBVA y Sabadell se fusionen después de la opa restaría 435 millones de euros al dinero excedentario y dejaría el colchón mínimo por debajo de los 1.900 millones.

El Gobierno ha adelantado en varias ocasiones que se opondrá a la integración en caso de triunfo de la oferta de compra. BBVA ha contestado que la operación sigue teniendo sentido incluso sin ella, pero que entonces el impacto en el capital sería de 62 puntos básicos negativos, en lugar de la merma de 51 puntos básicos que tendría con la fusión. La diferencia son 11 puntos básicos a descontar del nivel de solvencia excedentario, que se traducen en 435 millones de euros, teniendo en cuenta el capital de máxima calidad (*CET1*) y los activos ponderados por riesgo de BBVA a cierre del primer trimestre del año.

Pero los argumentos esgrimidos por el ministro de Economía, Carlos Cuerpo, para justificar el traslado de la operación al Consejo de Ministros van más allá de la fusión. Economía alude a “la protección de los trabajadores, la cohesión territorial y los objetivos de política social”, y el Ministerio de Trabajo ya ha dicho que exigirá “garantía total del empleo” y que se opone “al cierre de oficinas”.

Fuentes financieras creen que la legislación vigente limita el margen de maniobra del Gobierno a la hora de materializar su postura. Pero añaden que la posibilidad existe y que una prohibición larga (descartan que pueda ser permanente) de reducir empleo o de cerrar sucursales tendría impacto en el ahorro de costes previsto, lo que reduciría la rentabilidad de la operación y, en consecuencia, la posibilidad de pagar más a los accionistas de Sabadell en la opa hostil. La cuantía dependerá de las medidas que adopte el Ejecutivo. Con un *CET1* a cierre del primer trimestre del 13,09%, BBVA tiene un excedente de 4.300 millones sobre el nivel del 12% a partir del cual se ha comprometido a devolver el dinero a los accionistas y que se considera la cota de la que preferiría no bajar en ningún caso. A ese remanente habría que restar los impactos en el capital que produciría la operación. Los 51 puntos básicos en caso de fusión suponen una merma de 2.016 millones, que se eleva a 2.451 millones en la hipótesis de no fusión, lo que recortaría el excedente a menos de 2.000 millones.

El banco ha reiterado que no tiene intención de incrementar su propuesta, pero el mercado cuenta con ello en la fase final de la opa y de ahí la prima negativa que hay en estos momentos, que se ha ampliado incluso después de conocerse la remisión de la oferta al Consejo de Ministros, según remarcan fuentes financieras.

(Expansión. Página 17. 5 columnas)

DESPACHO DE ABOGADOS STATERA LEGAL: “LOS DATOS DE LA CONSULTA DE LA OPA DE BBVA SON FRAUDULENTOS”

El despacho de abogados Statera Legal ha presentado un recurso ante la Audiencia Nacional para tumbar la consulta pública sobre la opa BBVA-Sabadell, que usará el Ejecutivo, en parte, como argumento para torpedear la operación. Ante la previsión de que el caso puede alargarse

y que la intervención es casi inminente, los recurrentes han solicitado primero medidas cautelares y luego también cautelarisimas –para acelerar los plazos– con el objetivo de que se impida desde ya al Gobierno utilizar los resultados de la consulta. Ibor Fernandes y Clara Vidal son los dos abogados que capitanean la causa y prometen guerra hasta el final. Dicen que llevarán el tema “hasta el final”. “Siendo abogados y habiendo dado el ministro legitimación a los ciudadanos de a pie para plantear un recurso contra esa actuación pensamos que por qué no íbamos a actuar. El Gobierno está dilapidando absolutamente las instituciones del orden democrático. Creemos que cada ciudadano, en su esfera de actuación, tiene que hacer lo que pueda para evitar que eso pase.

Consideran que la consulta no ha tenido garantías. “Ningún tipo de garantía de autenticación. Es una de las cuestiones que nos llamaban la atención que para cualquier trámite con la Administración pública te exigen clave, certificado digital, te tienes que identificar. Sin embargo, para la consulta no. Esto lo que permitía era que hubiese duplicidad de personas que se inscribían con DNI falsos. El ministro habló de comprobar la veracidad de la identificación de la persona física que está detrás y estamos deseando ver esos procedimientos para depurar las encuestas”.

Y dicen que el Gobierno está perjudicando a los accionistas de BBVA y del Sabadell. Exponen que “el artículo 60 de la Ley de Defensa de la Competencia creemos que no habilita al Gobierno a tomar decisiones en relación con operaciones de este tipo que impidan o que dificulten una operación sino en el sentido opuesto, facilitar una operación, no impedirla porque se estaría afectando a un derecho fundamental, el de libertad de empresa. Si el Gobierno lo utiliza para hacer fracasar la opa ¿quién va a pagar la fiesta? Si BBVA interpone una demanda millonaria contra el Estado por esa actuación lo vamos a pagar los ciudadanos. Los actos tienen que ser revisables ante la jurisdicción y si el Gobierno pasa la línea, la jurisdicción tiene que actuar, y eso va a redundar en un sistema democrático más saneado”.

(ABC. Página 34. Sábado 31 de mayo)

LA BANCA EMPIEZA A INDEMNIZAR POR LOS FRAUDES A TRAVÉS DE INTERNET

El Tribunal Supremo ha fallado a favor de un consumidor y condena a una entidad bancaria (Ibercaja) a reponer las cantidades sustraídas, que ascienden a los 83.000 euros. La sentencia recuerda que, según la normativa europea, los usuarios deben informar a los bancos, lo antes posible, de que ha sido víctima de un fraude y que no se le deben exigir responsabilidades por las posibles pérdidas que puedan ocasionar el uso no autorizado de su dinero. En este sentido, la resolución subraya que la directiva europea sobre servicios de pago en el mercado interior prevé que sean las entidades las que repongan las cantidades robadas siempre que el usuario no haya incumplido deliberadamente o por negligencia grave una o varias de sus obligaciones. Y, en ese caso, el banco debe acreditarlo.

Desde el sector buscan diferenciar los fraudes bancarios, donde la víctima es la entidad y debe asumir su responsabilidad, de las estafas, donde son los consumidores los que caen en el enredo y, en su opinión, es quien debe acudir a la policía para encontrar a los responsables. Por ejemplo, las patronales bancarias la Asociación Española de Banca (AEB) y CECA, que

agrupa las antiguas cajas de ahorros, han acordado con la Policía Nacional y el Incibe campañas de concienciación al usuario.

La decisión del Supremo, que hasta que no sea refrendada por una segunda sentencia en este sentido no creará jurisprudencia, provocará una avalancha de demandas en los juzgados por un asunto cada vez más habitual y sofisticado. Esto ha sido anticipado por un elevado número de casos en los que los bancos han accedido a firmar acuerdos extrajudiciales con los clientes para evitar llegar a juicio. Diego Zapatero, socio de Asoban Abogados, explica que el corazón de las reclamaciones está en la normativa conocida como *know your client* (conoce a tu cliente, en inglés), que obliga a las entidades a tener un profundo conocimiento de sus clientes y sus hábitos financieros para detectar actividades irregulares. También comenta la sofisticación de las técnicas de los ciberdelincuentes, como el duplicado de las tarjetas SIM, la petición de créditos fraudulentos o el llamado fraude del CEO (donde se hacen pasar por el máximo ejecutivo de una empresa y le reclaman transferencias de los que son proveedores).

Artículo también publicado el sábado 31 de mayo en *El País*.

(Cinco Días. Primera página. Página 4)