

RESUMEN DE PRENSA DEL 8 DE SEPTIEMBRE DE 2025

MERCADO HIPOTECARIO

25.000 MILLONES DE CRÉDITO AL AÑO NECESITARÁN LOS PROMOTORES

El sector promotor necesitará esta cantidad de crédito anual durante la próxima década para construir las viviendas necesarias para que este bien deje de ser un problema, según un estudio de OBS Business School.

(La Razón. Página 26. Breve)

VENDER LA CASA HABITUAL PARA SALDAR DEUDAS FISCALES TRIBUTA. SOLO ESTARÍA EXENTA POR MORA CON EL BANCO O POR ESTAR EN CONCURSO

La Dirección General de Tributos aclara que la ganancia por la venta de un inmueble por parte de un contribuyente con el objetivo de saldar una deuda con la Agencia Tributaria tiene que tributar en el IRPF.

El órgano directivo del Ministerio de Hacienda señala en una consulta del pasado 25 de junio que la ley del IRPF solo permite dos supuestos en los que este beneficio quedaría exento. De un lado, que el inmueble se traspase con el objetivo de saldar las deudas hipotecarias si el propietario no dispone de otros bienes suficientes para ello, y de otro que esté en concurso de acreedores y se haya aprobado judicialmente un plan de pagos.

(El Economista. Página 34. 1 columna)

MERCADO INMOBILIARIO

CASI EL 80% CREE QUE LA CRISIS DE LA VIVIENDA HA EMPEORADO DESDE 2023

El acceso a la vivienda destaca como el gran problema de la legislatura. Solo el 4,5% cree que la situación ha mejorado en los dos últimos años, frente al 76,3% que coincide en que ha empeorado, según recoge una encuesta elaborada por el instituto 40dB. El coste y las dificultades para acceder a ella la convierten en el reto prioritario para los dos próximos años, según el 56,8% de la población, muy por delante de la lucha contra la corrupción (42,4%) y el futuro de las pensiones (35,5%).

La escalada de precios ha propiciado que la firma de hipotecas se dispare a máximos en 14 años y que la vivienda de segunda mano acabe de romper todos los récords, superando los niveles de la burbuja inmobiliaria. A eso hay que añadir la subida de los alquileres, que se han incrementado por encima del 50% en cuatro años en las principales ciudades. La opinión sombría por esta realidad es transversal y pone de acuerdo a electorados de todos los partidos.

(El País. Página 19. 3 columnas)

JORGE GALINDO, SOCIÓLOGO: “ESTAMOS TRAUMATIZADOS POR LA BURBUJA INMOBILIARIA”

El sociólogo Jorge Galindo ha dedicado su carrera a analizar las políticas públicas. En su nuevo libro, *Tres millones de viviendas*, disecciona el problema inmobiliario en España. Una crisis que, afirma, se podría evitar: “No estamos haciendo lo suficiente”. En la publicación relata sus inquietudes como inquilino, y en el epílogo revela que, durante el proceso de escritura, logró comprar un piso (“por supuesto, renunciando a muchas cosas”) en Madrid. “Me considero una persona a la que profesionalmente le ha ido muy bien, y aun así hemos tardado un año en encontrar casa. Ese es el drama de verdad: si a los que nos va bien ya nos cuesta, ¿qué pasa con los demás?”

Afirma que “no hay casa para tanta gente. Cuando miras los datos de incremento de compraventas, casi todo es de segunda mano. Tenemos un mercado de suma cero que simplemente está gestionando la escasez de lo que hay”

Se habla de que esta crisis de escasez conlleva un choque intergeneracional. Expone que “es una manera de verlo. Ahora mismo tienes una generación que ha podido tener y otra que no está pudiendo. Pero es que hay una parte de la nueva generación que va a heredar y otra que no. La brecha que ahora vemos como generacional la vamos a ver como brecha de clase”.

Y sobre el papel que están jugando las Administraciones dice: “Hay gente en el sector público que sí se toma muy en serio el problema. Pero no estoy viendo más parque de alquiler social acabado, que es distinto del anunciado. No estoy viendo una mayor facilidad para construir. La pregunta es, por qué si hay demanda social y voluntad, no se ve reflejado”. “Esa era una de mis obsesiones. No hay una sola respuesta, pero si tuviese que resumirlo, diría que estamos traumatizados por la burbuja inmobiliaria y su explosión. Entonces teníamos un río de crédito barato que ahora no está disponible. También se nos ha destruido un sector entero que se está rehaciendo. Y hemos añadido capas regulatorias que hacen más difícil iniciar viviendas. Lo fascinante es que esto no solo perjudica al sector privado, sino al propio sector público, que tiene más difícil, por ejemplo, presentar los informes que tiene que presentar para hacer vivienda social en un solar de uso militar que lleva años esperando a ver quién se lo queda y para qué”.

(El País. Última página)

FINANZAS

ARRANCA EL PERIODO DE ACEPTACIÓN DE LA OPA PARA LOS ACCIONISTAS DE SABADELL

Arranca la opa hostil de BBVA sobre Sabadell. Los accionistas de la entidad vallesana ya pueden acudir al canje en acciones ofertado por la firma compradora. El periodo de aceptación, informan todos los diarios, se extenderá desde hoy, 8 de septiembre, hasta el 7 de octubre. Los inversores de Sabadell dispondrán así de un mes para decidir si aceptan, o no, la oferta de BBVA (una acción de nueva emisión por 5,5483 títulos de Sabadell más un componente en efectivo de 70 céntimos brutos).

Casi 16 meses después desde que Carlos Torres, presidente de BBVA, y Onur Genç, consejero delegado de la firma, anunciaron las condiciones de la oferta, los 200.000 accionistas de Sabadell podrán decidir si aceptan, o no, una propuesta que al cierre de la sesión en Bolsa del pasado viernes ofrecía una prima negativa del 8,76%. Según ese dato, si los inversores de Sabadell vendieran ahora sus acciones en el mercado, obtendrían casi un 9% más de rentabilidad que si canjearan sus títulos por los de BBVA. Con las condiciones actuales de la oferta, la pérdida de valor para los accionistas de Sabadell ascendería a más de 1.400 millones de euros, en caso de que aceptase el 100% del capital social.

La prima es uno de los aspectos que más controversia ha generado entre inversores particulares, los grandes fondos y los analistas desde que entró en terreno negativo a principios de año.

Torres dejó claro el pasado viernes durante la presentación de los aspectos clave del folleto definitivo de la opa que su intención es que la operación transcurra en el plazo previsto (tiene la posibilidad de extenderlo por un máximo de 70 días) y, que a priori, no contempla una mejora de la oferta ni rebajar el umbral mínimo de aceptación al 30%. “La propuesta es la que es, y nuestro objetivo es controlar (Sabadell)”, apuntó el máximo ejecutivo, quien remarcó en incontables ocasiones que la propuesta es “hoy incluso más atractiva de lo que lo era hace un año y medio”. Sin embargo, la mayor parte de los actores del mercado insisten en que BBVA debería plantear una mejora sustancial de la oferta si realmente quiere hacerse con la totalidad de Sabadell o, al menos, con el 50% mínimo que necesita para controlar el banco (la opa está condicionada a la aceptación del 49,35 del capital social de Sabadell).

Según Torres, los grandes fondos que están presentes en ambos accionariados han transmitido un “*feedback* positivo” y espera que “materialicen esa posición”.

BBVA no prevé modificar el dividendo extraordinario de 2.500 millones que Sabadell prometió a sus accionistas en julio tras la venta de TSB a Santander. Este pago fue aprobado por los accionistas del banco catalán a principios de agosto y la intención es repartirlo una vez se complete la venta, prevista para el cierre de primer trimestre de 2026.

Entre las cuestiones de las que se informa, cabe destacar que BBVA y Sabadell han despejado de su lista de tareas cualquier interferencia que pueda cruzarse en su camino durante el periodo de aceptación de la opa hostil, incluso aunque eso suponga adelantar los deberes para todo el año cuando todavía quedan cuatro meses para su conclusión. Es lo que han hecho con sus respectivos planes de financiación. Los dos bancos han acelerado las emisiones de deuda para evitar distracciones y asegurarse el respaldo de los inversores. Las colocaciones conjuntas suman 2.500 millones de euros en dos meses y la demanda para ellas ha triplicado la oferta.

En el diario *El País* se destaca que “El BBVA contempla comprar acciones del Sabadell en Bolsa tras la opa”, explicando que la entidad vasca se guarda un as en la manga si el resultado de la opa hostil no es el deseado. Se trataría de comprar directamente acciones en Bolsa si tras la operación en curso se queda con un porcentaje del 30% al 50% y sigue sin alcanzar el control tras la subsiguiente opa obligatoria en metálico. En el folleto de la oferta, la entidad contempla para ese supuesto “adquirir en el mercado o por cualquier otro medio” acciones de su

competidor “sin limitación alguna y sin que ello implique la obligación de formular una nueva oferta pública de adquisición de acciones”.

Expansión publica también el amplio trabajo “Quién es quién en los equipos de BBVA y Sabadell en la opa”. Informa que, si obtiene entre el 30% y el 50% de los derechos de voto, BBVA aspira a nombrar más de la mitad de los consejeros de Sabadell para controlar el banco y poder promover la fusión dentro de tres años. Por su parte, *El País* resalta que “La entidad vallesana refuerza su ejército contra el BBVA y ficha a Evercore como asesor”. El banco de inversión británico trabajará para los consejeros independientes.

El Mundo publica una crónica titulada “La intervención del Gobierno cuesta 1.028 millones al BBVA”, en la que se hace comenta que los accionistas “pasan a tener la palabra tras transcurrir unos increíbles 18 meses desde que BBVA contrató a sus primeros asesores para lo que se presumía una operación de fusión rápida y amistosa. El proceso ha sido retrasado todo lo posible por el Gobierno de Pedro Sánchez para contentar a Salvador Illa y sus socios de investidura que quieren que el Banco Sabadell se mantenga autónomo. Su intervencionismo cuesta ya más de 1.028 millones de euros en tres años a BBVA, si prospera la OPA, según cifras a las que ha tenido acceso el diario”.