

RESUMEN DE PRENSA DEL 9 DE SEPTIEMBRE DE 2025

MERCADO INMOBILIARIO

COMPARTIR PISO CUESTA EL DOBLE QUE HACE 10 AÑOS

La supuesta “alternativa barata” del alquiler, compartir piso, ha dejado de ser económica: hoy una habitación de alquiler cuesta de media 510 euros al mes, un 55% más que hace apenas tres años, y casi el doble que hace 10 años, cuando ascendía a 262 euros de media, según datos de Fotocasa. Actualmente, la mitad de los inquilinos que comparten piso reconocen que lo hacen por no poder pagar los desorbitados alquileres del mercado en solitario.

“El precio de la vivienda compartida se encarece a un ritmo vertiginoso, reflejando la fuerte tensión que atraviesa el mercado del arrendamiento. Hoy, alquilar una habitación supera de media los 500 euros, lo que convierte esta modalidad en algo más que una elección: para miles de personas incapaces de asumir el coste de una vivienda completa, es prácticamente la única vía de acceso al alquiler”, explica María Matos, directora de Estudios de Fotocasa. “Los datos de las principales ciudades indican saturación: que en Barcelona no exista ya oferta por debajo de esa cifra y que en Madrid algunos barrios superen los 600 euros evidencia una pérdida de accesibilidad sin precedentes. Estas cifras son una clara señal de alerta: estamos ante el inicio de una precarización residencial estructural” añade.

(La Razón. Página 32. 2 columnas)

SEPTIEMBRE NEGRO PARA LOS CASEROS POR EL ALZA DE MOROSOS

Con el final del verano y el regreso a la rutina, muchos inquilinos se enfrentan a un septiembre cuesta arriba, en el que la vuelta al cole y los gastos vacacionales pendientes dejan las carteras en números rojos. El resultado: un repunte alarmante en los impagos de alquiler, según advierte la Sociedad Española de Alquiler Garantizado (SEAG). Más allá del aumento de las incidencias tras el verano, también se ha detectado una tendencia sostenida de incremento de los impagos a lo largo de los últimos años por el aumento de los precios y del esfuerzo que deben hacer los inquilinos para pagar el alquiler. En 2022, la deuda media acumulada por cada inquilino moroso ascendía a 6.874 euros, el año siguiente ascendió a 7.608 euros y, en 2024, volvió a subir a 7.957 euros, lo que supone un incremento del 4,23% respecto al año anterior. En definitiva, los precios de los alquileres suben, el poder adquisitivo de los inquilinos baja y la morosidad, irremediablemente, aumenta, especialmente durante los meses de septiembre y octubre y sobre todo en las zonas con mayores tensiones económicas.

(La Razón. Página 32. 3 columnas)

MADRID. ALMEIDA SACA PECHO: 95% DE LAS MEDIDAS CON ACENTO EN LA VIVIENDA

Ayer, el alcalde de Madrid, José Luis Martínez-Almeida, compareció en el Pleno del Estado de la Ciudad asegurando que se han cumplido el 95% de las 300 medidas con las que se presentó a las elecciones de junio de 2023: 286 ejecutadas o actualmente en ejecución. En el capítulo de

vivienda dijo: “Madrid va a ser la primera ciudad en construcción de vivienda asequible a lo largo de la próxima década en Europa”. Según afirmó, es la localidad española con mayor parque público de vivienda en alquiler, con 9.400 pisos gestionados por la EMVS, un 50% más que en 2019.

“Por primera vez”, la capital va a alcanzar “las 10.000 viviendas de parque público”, dijo, desgranando las cifras de la EMVS Madrid, que en el actual mandato ha finalizado más de 1.400 nuevas viviendas. Con vistas al futuro, la Empresa Municipal comenzará la licitación de los proyectos para construir más de 1.000 viviendas en régimen de alquiler asequible en suelos dotacionales municipales ya consolidados en distintos distritos de la ciudad.

(La Razón. Madrid. Páginas 2 y 3)

LOS INVERSORES EXTRANJEROS DESCUBREN EL POTENCIAL INMOBILIARIO DE LA COSTA BRAVA

“Es un destino muy completo y se ha guardado como un pequeño secreto durante muchos años”. Bruno Hallé, socio codirector de la división hotelera de Cushman & Wakefield, describe así el descubrimiento de la Costa Brava que se está produciendo en Europa y EE UU, una localización de veraneo típica de los barceloneses durante las últimas décadas. Este bum turístico está acompañándose de inversiones inmobiliarias para convertir masías y otras propiedades en hoteles boutique, en una zona donde la oferta de plazas de alojamiento no es tan amplia como en otras zonas costeras de España.

Jordi Mercader, socio director de la agencia inmobiliaria Barnes en la Costa Brava, explica que, además del empresario local, hay dos tipos de compradores que están llegando a la zona: lo que se conoce como inversores institucionales y *family offices* que buscan operaciones de tamaño que puede ir de 15 a 20 millones de euros y, después particulares que pueden destinar entre uno y cinco millones en comprar masías, fincas o casas para reconvertirlas en cuidados destinos turísticos, más parecidos a un agroturismo o un *bed & breakfast* de lujo.

El inversor que está llegando para transformar fincas en hoteles suele ser de Países Bajos, EE UU y Francia, además del comprador nacional.

(Cinco Días. Página 12. 4 columnas)

IDEALISTA ELEVA SUS PÉRDIDAS HASTA LOS 52 MILLONES PESE A INGRESAR UN 15% MÁS

Idealista cerró el pasado año con un fuerte crecimiento de su actividad que le llevó a ingresar 159,1 millones de euros en España. Esto supone un incremento del 15% respecto a 2023. Sin embargo, pese a la buena evolución del negocio, la compañía ha aumentado sus pérdidas netas en España hasta los 52,1 millones de euros, lo que representa que sus números rojos han crecido un 6% respecto a los 49,1 millones de 2023. Según explica la plataforma, gran parte de estas pérdidas tienen una razón puramente contable, ya que se deben en mayor medida a los efectos de la amortización del fondo de comercio y otros activos intangibles surgidos tras la operación de fusión acometida en 2021, que ascendieron a 105,2 millones de euros.

La empresa subraya que mantiene una situación de “solventia financiera fundamentada en la generación mensual de flujos suficientes de efectivo”, lo que le permite afrontar sus compromisos a pesar de los resultados negativos.

La compañía, que es ahora propiedad del fondo Cinven después de que el pasado verano comprara el 70%, ha logrado aumentar sus ingresos gracias, principalmente, al crecimiento de la contratación de suscripciones de profesionales inmobiliarios en sus plataformas idealista.com y yaencontre.com.

Por su parte, *Expansión* destaca que el portal inmobiliario superó el pasado año los 300 millones de euros en ingresos, lo que supone un 16% más. Esta cifra consolida todos sus negocios en España, incluyendo el de hipotecas, y el de sus filiales en Italia y Portugal.

(El Economista. Página 16. 4 medias columnas)

FINANZAS

FASE FINAL DE LA OPA BBVA-SABADELL

La opa del BBVA sobre el Sabadell entró ayer en su fase decisiva con el inicio del periodo de un mes durante el que los accionistas del banco catalán deben decidir si se adhieren a la oferta. En caso de triunfar con su opa, BBVA ha diseñado una fusión rápida con Sabadell una vez se levante el veto de tres años a una integración societaria impuesto por el Gobierno con el objetivo de conseguir cuanto antes todas las sinergias previstas, que el banco estima en 900 millones de euros. Esto permitirá, según sus cálculos, alcanzar un 100% de los ahorros proyectados en 2029, es decir, de manera casi inmediata tras el fin de las restricciones.

Pese a que la condición impuesta por el Consejo de Ministros obliga a que ambos bancos mantengan personalidad jurídica y patrimonios separados, BBVA planea tomar el control de la entidad e integrarla en el grupo, según el folleto publicado en la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV). Si logra contar con una participación de un mínimo del 50,01% del capital, el banco presidido por Carlos Torres prevé configurar un consejo de administración en el que se refleje su peso mayoritario. También modificará las comisiones y los órganos de dirección de la entidad. BBVA recalca que los responsables que designe en Sabadell deberán ser leales a la entidad vallesana y velar únicamente por su interés, pero cree que cuenta con margen suficiente para que estos colaboren en que los dos bancos puedan planificar y preparar la futura fusión durante el “periodo transitorio” impuesto por el veto del Gobierno.

Uno de los mecanismos que planea utilizar BBVA para fomentar esta colaboración con Sabadell durante los tres años en los que permanecerá formalmente independiente es la suscripción de un “protocolo matriz-filial”, según especifica en el folleto. La intención es que este protocolo esté redactado de acuerdo con los códigos de buen gobierno promovidos por la CNMV, pero a la vez cumpla con la condición de autonomía establecida por el Consejo de Ministros. En la práctica, BBVA prevé que las dos entidades, aunque se mantengan independientes, puedan compartir “mejores prácticas y eficiencias operativas” encaminadas a maximizar su valor, según el folleto.

BBVA quiere más del 50% de los derechos de voto de Sabadell. Aspira a hacerse con el control y el impacto de la operación será mucho más positivo para el banco cuanto más se acerque al 100% del capital. Pero también es consciente de que puede quedarse por debajo de su deseo y ha conseguido que tanto España como Estados Unidos le permitan decidir una vez terminada la oferta si sigue adelante con la compra en caso de no llegar al 50%, pero siempre que supere al menos el 30%.

El plan B del BBVA para salvar la opa sobre el Sabadell se enfrenta a un rosario de complicaciones. Este es, según el folleto de la operación publicado el pasado viernes, quedarse con entre el 30% y el 50%, lo que según la normativa de opas le obligaría a lanzar una segunda oferta con un componente en efectivo. Fuentes financieras indican que esta situación ya es monitorizada por grandes fondos oportunistas, especialistas precisamente en sacar provecho de situaciones como las opas, para inflar la cotización del banco catalán y obligar al BBVA a lanzar esa eventual segunda opa a un precio mucho más elevado.

En el folleto de la oferta, BBVA dibuja cómo podría controlar efectivamente el Sabadell con menos de la mitad de las acciones, si bien el presidente de la entidad ha negado taxativamente que esta sea una opción que tengan encima de la mesa. El mercado, en cambio, lo ha visto como una fórmula para salvar la operación en un momento de fuerte presión en Bolsa, puesto que la acción del Sabadell cotiza un 8,5% por encima de la oferta del BBVA. Los analistas avisan de que el minoritario no irá a la opa si BBVA no mejora el precio

El calendario no da mucho margen de maniobra. El periodo de aceptación se abrió este lunes 8 de septiembre y se cerrará el próximo 7 de octubre. El banco publicará los resultados una semana después, el día 14. Hasta el 27 de septiembre, el BBVA aún podría mejorar su propuesta, aunque en público y en privado insiste en que no lo hará.

El consejo del Banco Sabadell, mientras tanto, deberá emitir una recomendación a sus accionistas durante los primeros diez días de la opa, acompañada de un informe de valoración independiente.

El BBVA inicia una macrocampaña para vender las bondades de la opa. Hará 12 eventos informativos, entre formato presencial y virtual, para convencer a los accionistas del Sabadell de sumarse a su proyecto.

En *El País* y *Cinco Días* se expone que la estrategia de entrar en un banco con una participación minoritaria, pero de control, para después hacerse con toda la entidad no es nueva para el BBVA. Ha sido el método usado en las otras dos grandes operaciones que ha realizado, la del mexicano Bancomer y la del turco Garanti. Dos ejemplos que podrá utilizar en su abordaje del Sabadell, en caso de que no supere con la opa el 50% del capital.

Cinco Días publica también la tribuna “El relato del BBVA está lleno de agujeros, firmada por Liam Proud, columnista de Reuters Breakingviews, quien expone que “la opa no puede ser ventajosa para los accionistas de ambos bancos a la vez, pese a lo que digan Torres y Genç”.

CARLOS TORRES, PRESIDENTE DEL BBVA: “CATALUNYA GANARÁ PESO CON LA FUSIÓN ENTRE EL BBVA Y EL SABADELL”

EL presidente del BBVA, Carlos Torres, se muestra convencido del éxito de la Opa sobre Sabadell. En su opinión, no supondrá ninguna pérdida de peso económico para Catalunya, sino todo lo contrario.

En esta amplia entrevista afirma que “sin duda, es un proyecto muy atractivo porque combina dos bancos en su mejor momento para crear un proyecto más fuerte, en un contexto en el que Europa necesita financiación para inversiones fuertes. Hay un consenso generalizado en la necesidad de que Europa tenga entidades más sólidas, más grandes. Y este es un proyecto con sentido estratégico que junta dos bancos muy complementarios. Es una operación buena para todos: para los clientes de ambas entidades, para los empleados, porque les dará acceso a mejores oportunidades, y para los accionistas de ambas entidades. Va a permitir también una mayor disponibilidad de crédito, más de 5.000 millones de euros anuales, que en el caso de Catalunya serán más de 1.400 millones de financiación adicional”.

A la cuestión de si en algún momento se ha planteado abandonar (por la operación del TSB o por las condiciones impuestas por el Gobierno), explica: “la operación del TSB no cambia nada, en la medida en que la oferta que habíamos hecho incluía que existía el TSB y tenía un valor. Y la operación de venta es una materialización de ese valor por caja cuando se produzca. Y en cuanto a las decisiones del Consejo de Ministros, es una condición de mantener ambas entidades independientes y maximizar el valor de cada una de ellas. Pero, en definitiva, en lo que se traduce es en el retraso de las sinergias”.

La operación ha despertado muchas reticencias en Catalunya. Al respecto, Torres afirma entenderlas, “pero son infundados, esta operación es una apuesta por Catalunya”. “Es el territorio más importante para nosotros en España, con diferencia. Somos ya la segunda entidad aquí y lo que queremos es reforzar la posición y seguir creciendo para apoyar al tejido productivo, empresarial e innovador. Tenemos también un compromiso público, que reitero, de mantener la sede de Sant Cugat como un centro de decisión relevante. Por otra parte, nuestras encuestas nos indican que la opinión en Catalunya es más positiva de los que podría parecer. Un 32% de los encuestados valoran bien o muy bien la operación, frente a un 27% que la valora mal.

Subraya que la oferta es para los accionistas de Sabadell “una oportunidad única y tienen 30 días para aprovecharla. La revalorización del Sabadell se ha producido precisamente porque existe esta operación. El accionista del Sabadell va a ver cómo la operación implica un incremento de más del 25% en el beneficio por acción, frente a lo que sería el beneficio por acción del camino en solitario. Lo que tienen que pensar los accionistas es qué pasaría con el precio de su acción si esta operación fracasa. Y los analistas consideran que se ha agotado el potencial de revalorización de las acciones del Sabadell”.

(La Vanguardia. Páginas 43 y 44)

EL IBEX RECUPERA LOS 15.000 PERDIDOS AL CIERRE DE AGOSTO

El Ibex 35 ha tardado pocos días en recuperar la cota psicológica de los 15.000 puntos que perdió en las últimas sesiones de agosto. El indicador cerró con subidas la jornada de ayer, marcada por la votación de confianza al primer ministro francés, François Bayrou, que no alteró el tono positivo que mantenían los inversores tanto en las bolsas como en la renta fija. Los mercados han podido digerir la situación política en Francia y su posible desenlace durante varias semanas. Este factor, junto con el previsible recorte de tipos de interés de la Reserva Federal este mes, han reanimado las compras, tiñendo de verde los parqués a ambos lados del Atlántico. Y es en este contexto en el que el índice español consiguió avanzar ayer un 1,02%, hasta recuperar los 15.000 enteros.

El Ibex recobró el nivel de las 15.002 unidades, impulsado por Santander (+2,47%), Unicaja (+1,90%) y ACS (+1,93%), reflejando así una sesión vigorosa de la banca en el inicio de una semana en la que el mercado espera que el Banco Central Europeo (BCE) mantenga los tipos de interés. Dentro del sector, destacan también BBVA (+1,06%) y Sabadell (+0,81%), compañías que avanzaron posiciones en el día en el que comenzó el periodo de aceptación de la opa para los accionistas del Sabadell.

El resto de las bolsas europeas registraron subidas generalizadas.

(El Economista. Página 22. Media página)