

## RESUMEN DE PRENSA DEL 10 DE OCTUBRE DE 2025

### MERCADO INMOBILIARIO

#### LA VIVIENDA PROTEGIDA PARA ALQUILER SE DISPARA Y SUPONE LA MITAD DEL TOTAL DE LAS NUEVAS PROMOCIONES

Ampliar el volumen de vivienda social y asequible pasa por ser el remedio principal para hacer frente a la crisis de acceso a un techo en la que se encuentra gran parte de la sociedad. El parque público apenas representa el 3% del total en España, tres veces por debajo de la media europea, y por ello, la construcción de vivienda de protección oficial (VPO) se antoja fundamental para ensanchar el mercado inmobiliario.

Los últimos datos del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana muestran un impulso en la construcción de este tipo de vivienda, particularmente las destinadas a alquiler, la solución a la que el Gobierno da prioridad desde hace años: las calificaciones definitivas de VPO para alquiler han crecido un 167% en el primer semestre respecto al mismo periodo de 2024. El volumen general de viviendas con condición final de VPO en el primer semestre de 2025 fue un 22,7% más alto que el del mismo periodo del año pasado. Entre enero y junio, el número de calificaciones definitivas que cumplieron con los requisitos que establecen las administraciones para ser VPO fue de 5.843 frente a las 4.760 de 2024. Dentro de esta expansión, las destinadas al alquiler superaron por primera vez a las de propiedad (2.999 por 2.183, respectivamente), representando más de la mitad del total (un 51,3%). Se trata del porcentaje más elevado desde 2014, cuando arranca la serie estadística, y duplica el porcentaje del mismo periodo del año pasado (23,78%). Entonces fueron 1.123, por las 2.999 de este año, lo que se traduce en un crecimiento del 167,1%.

A pesar de este bum, todas las calificaciones definitivas otorgadas se concentran en solo ocho territorios, estando la mayoría de ellas, 1.698, el 56%, en Madrid. Esta comunidad se sitúa muy por delante de Andalucía (548) y Cataluña (465). Con cifras más contenidas, figuran Baleares, Castilla y León, Galicia, País Vasco y Navarra. Los datos ofrecidos ayer por el Ministerio de Vivienda para el mes de junio advierten de una clara mejoría también. En el sexto mes del curso se calificaron definitivamente 778 inmuebles como VPO, por 614 del mismo periodo de 2024. El dato más mejora al del mes precedente, puesto que en mayo la cifra final fue de 513. Con estos resultados, junio se sitúa como el cuarto mes más voluminoso del año, por detrás de marzo (1.779), abril (1.269) y febrero (974). Gracias a este último repunte, el volumen de viviendas protegidas reconocidas como tales en el primer semestre se ha colocado como el más elevado de la última década. Sin embargo, un hecho es que el volumen total de viviendas protegidas haya aumentado, y otro que las destinadas a la compra lo hayan hecho en la misma medida. Algo que la estadística ministerial no acredita: en los primeros seis meses de 2025, 2.183 viviendas se diseñaron bajo esta condición, 93 menos que en 2024. Un dato que representa, además, la segunda cifra más contenida del último lustro (solo en 2023 fueron menos, con 2.059). Ese ligero retroceso fue compensado por la subida de las VPO para alquiler. Información también en *Cinco Días*.

(El País. Página 35. 4 columnas)

### SUBEN LOS INTERESADOS EN ALQUILAR CADA VIVIENDA

Los anuncios de viviendas en alquiler publicados en Idealista recibieron una media de 35 contactos en el tercer trimestre antes de darse de baja, el 13% más que un año antes, con Palma, Barcelona y Madrid a la cabeza.

(La Razón. Página 31. Breve)

### LA NUEVA EMPRESA ESTATAL LANZARÁ “GRANDES PAQUETES” DE CASAS CADA TRIMESTRE DESDE 2026

La directora general de la Entidad Pública Empresarial de Suelo (Sepes), Leire Iglesias, anunció ayer que tan pronto como se vayan adecuando las viviendas que pasen de Sareb a la nueva gran empresa estatal y se resuelvan los problemas administrativos, se podrían desarrollar experiencias piloto, posiblemente este año, y lanzar “grandes paquetes” de vivienda todos los trimestres a partir del año que viene. Indicó que ya están empezando los trabajos para sumar los primeros paquetes de viviendas.

En una jornada organizada por *InfoLibre*, la directora general de Sepes señaló que ya han dado los primeros pasos para recuperar estos activos y ponerlos a disposición de la ciudadanía, empezando por las 40.000 viviendas de Sareb. Además de los activos de Sareb, agregó que hay otros paquetes de viviendas de otras Administraciones y otras áreas de la Administración General del Estado, pero que también existe la posibilidad de adquirirlas y de conseguir incorporar aquellas públicas que tienen regímenes especiales. “Las pondremos tan pronto como las tengamos y la adecuemos para que sean dignas y asequibles”, indicó. Iglesias explicó que ya se han hecho las primeras licitaciones para construir un parque de vivienda asequible y avanzó que los límites de renta no serán muy exigentes y que la mayoría de la gente va a poder acceder a las mismas, que se ofertarán con transparencia, agilidad e igualdad de concurrencia en el nuevo portal inmobiliario que están diseñando.

Además, abogó por poner controles de precios y ordenar que el parque no pase de asequible a inaccesible, protegiendo de por vida la protegida y evitando que se puedan producir otras crisis como las ya vividas en el pasado. No se pueden volver a calificar, pero sí se puede evitar que se especule con ellas y que, si se ponen al alquiler, los precios no superen determinados límites, añadió. También apuntó que el parque de vivienda debe ser más eficiente y accesible y que hay que movilizar aquella vacía para que vaya al alquiler. La directora general de Sepes indicó que la ley de vivienda permite que se puedan desarrollar suelos dotacionales para vivienda y posibilita, por ejemplo, el reciente acuerdo orientado a la población universitaria.

(Cinco Días. Página 24. Media página)

### ESCRIVÁ PIDE MÁS IMPLICACIÓN DE LOS MUNICIPIOS ANTE LA CRISIS DE VIVIENDA

El gobernador del Banco de España, José Luis Escrivá, advirtió ayer de que la crisis de la vivienda “es probable que vaya a más”. No es la primera vez que hace esta reflexión y cree que todas las administraciones deben colaborar para solucionar la falta de residencias en España,

cuantificada por su institución en 700.000. Pero especialmente desea más implicación de los ayuntamientos. El gobernador explicó ayer, durante su comparecencia ante la Comisión de Economía del Senado, que los municipios tienen “mucho suelo”, tienen las competencias sobre los planes urbanísticos y, además, la mayoría de ellos tienen activos que podrían utilizar o reinvertir hacia actividades inmobiliarias.

La causa del problema de la vivienda, según el análisis del Banco de España, es una demanda muy pujante, no solo por parte de residentes, sino también de no residentes. También lo achaca a que en el mundo post-Covid hay una demanda muy grande de servicios turísticos y “hemos visto una demanda muy fuerte de pisos para uso turístico”.

La dificultad está, por tanto, en la oferta y no en el crédito para comprar vivienda. De hecho, en su discurso, mencionó que el Banco de España está estudiando establecer límites a la concesión de préstamos hipotecarios “pero no es el momento y, además, queremos ser cautelosos porque supone restringir la actividad de los bancos”, señaló.

*La Razón* hace una breve referencia a esta intervención de Escrivá (hay insuficiencia de oferta de vivienda y avisa de que “probablemente vaya a más”)

(El Economista. Página 29. 3 columnas)

#### MADRID. LA COMUNIDAD VE EN RIESGO 70.000 VIVIENDAS POR EL PLAN ENERGÉTICO

La propuesta de planificación eléctrica con horizonte 2030, que ha elaborado el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, con una inversión prevista de 13.600 millones de euros en toda España, dejó “perplejo” al Gobierno de Ayuso, según confesó ayer en el pleno de la Asamblea el consejero de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, Carlos Novillo. Tras revisar el plan y comprobar la interpretación que hizo de él la Delegación del Gobierno en Madrid, el consejero alertó de que se ponen en riesgo 70.000 viviendas en la región.

Las alarmas saltaron en la Comunidad de Madrid cuando conocieron un comunicado de la Delegación del Gobierno sobre esa planificación energética, en el que se informa de que se han incluido “en el horizonte posterior a 2030” las actuaciones destinadas a facilitar el suministro a los principales desarrollos de vivienda del sureste (Los Cerros, Los Berrocales y Valdecarros), del suroeste (Retamar de la Huerta y Villaviciosa de Odón) y del este (Los Espinillos). Ese matiz que introduce el término “posterior” lo cambia todo y ha despertado la máxima inquietud en la Comunidad de Madrid, al entender que más de 70.000 viviendas se quedarían fuera directamente.

Después de conocer las declaraciones del consejero, desde la Delegación del Gobierno de Madrid precisaron que el suministro a esos nuevos desarrollos de viviendas, “está asegurado ya que, aunque están incluidas en el horizonte pos-2030, se actualizará su estado en función de su nivel de desarrollo actual y del resultado de las alegaciones”.

(ABC. Página 60)

## ALQUILERES PRÉMIUM. RENTAS RÉCORD EN MADRID Y BARCELONA

Madrid y Barcelona ostentan las rentas más altas del país con 22,7 y 24 euros por metro cuadrado al mes, según cifras de Idealista. Además, en ambas capitales, los precios están en máximos históricos y alquilar un inmueble resulta más caro que nunca. Este contexto alcista también es muy evidente en el segmento de lujo. Mientras que hace tres años los alquileres más elevados rondaban los 18.000 euros al mes, actualmente, en dichas ciudades, las viviendas más *top* cuestan casi el doble y escalan hasta los 35.000 euros. De momento, el récord en el mercado madrileño, por ejemplo, lo batió el pasado agosto la inmobiliaria Barnes al arrendar una casa por 40.000 euros al mes en la urbanización de La Finca, en Pozuelo. Este hito podría superarse pronto si la firma logra colocar otra vivienda que anuncia en la misma zona por 60.000 euros.

La demanda de alquiler de lujo en ambas ciudades es fuerte, impulsada principalmente por la llegada de ejecutivos y empresarios extranjeros

“El reto ahora está en la capacidad de generar nueva oferta; las limitaciones urbanísticas y los altos costes de rehabilitación hacen que incorporar nuevo producto sea aún más complicado; por eso, los precios tenderán a mantenerse firmes, quizá con pequeñas estabilizaciones, pero sin que veamos grandes caídas”, apunta María Pascual, directora de Alquileres de Barcelona en aProperties. Esta escasez de producto se repite en ambas ciudades. Pero, además, hay que tener en cuenta una excepción legal: las viviendas que alcanzan estos precios son consideradas “suntuarias” por la Ley de Arrendamientos Urbanos porque superan los 300 metros cuadrados o un alto umbral de renta. Por ello, quedan excluidas de los topes de precios impuestos por la Ley de Vivienda en las zonas tensionadas. Un matiz muy importante, sobre todo, en el mercado barcelonés en el que sí se están aplicando límites en las rentas generales –al contrario del madrileño que ha optado por no hacerlo–.

(Expansión. Suplemento Casas y Estilo de Vida. Páginas 1 a 3)

## FINANZAS

### FASE FINAL DE LA OPA BBVA-SABADELL

Hoy a las doce de la noche se cierra el plazo de aceptación para acudir a la opa hostil de BBVA. El banco se muestra convencido de que superará “ampliamente” el 50%.

Sin embargo, matemáticamente puede quedarse por debajo de ese umbral puesto que el minorista de Banco Sabadell, poseedor de entre el 41% y el 42% del capital, tiene la llave de esta operación y está mayoritariamente del lado del consejo. BBVA necesita convencer al menos al 15% de pequeños inversores para que su victoria sea holgada. Si la adhesión final queda por debajo del 50%, la condición mínima a la que está sujeta la oferta, BBVA tiene en su mano lanzar una segunda opa para elevar su participación y hacerse con el control efectivo de Sabadell. El presidente de la entidad vasca, Carlos Torres, ha sido muy reacio a hablar de esta posibilidad. Desde hace pocos días es un escenario que sí contempla, aunque le da una baja probabilidad. Ayer dejó claro su marco de actuación si se enfrenta dentro de una semana a ese

escenario: “No renunciaríamos nunca a la condición [de aceptación del 50%] si el precio [de la segunda opa] no es el mismo al de la opa actual”, afirmó en declaraciones a *Catalunya Ràdio*.

Insistió en instar a los accionistas minoritarios a no esperar a una eventual segunda opa, porque “no tendrá ninguna ventaja”. Una opinión contraria a la del líder del *Sabadell*, que advirtió de que una segunda oferta será seguramente más atractiva. Si la oferta inicial obtiene una aceptación superior al 30% pero inferior al 50%, el banco que preside Torres podrá decidir seguir adelante con la operación mediante una segunda opa, cuyo precio deberá ser aprobado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV). En ese escenario, “habrá una garantía de que ese precio no bajará, porque estará garantizado por esa oferta irrevocable”, afirmó el consejero delegado, César González-Bueno en una entrevista en la *Cadena SER Cataluña*. El CEO del *Sabadell* admite que la aceptación de la opa podría superar el 30%, pero considera que afirmar que alcanzará el 50%, como sostiene BBVA, busca “animar a que la gente se añada de forma gregaria a la operación”.

Los abogados de BBVA pelean con la CNMV para que el precio de esa eventual segunda opa, que según la ley debe ser a un precio “equitativo”, sea el mismo de la primera oferta, pero pagadero mayoritariamente en efectivo,

El banco se remite al artículo 9.1 del real decreto de opas, que indica que el precio será el más alto al que haya comprado acciones el oferente [BBVA] en los últimos 12 meses. Sin embargo, existe la posibilidad real de que la CNMV obligue a establecer uno superior. En ese caso, la intención de BBVA es no seguir adelante y dar por finalizado su asalto al capital de *Sabadell*.

La CNMV hará público el 17 de octubre el resultado de la opa y los criterios para la determinación del precio equitativo, por debajo del cual no se podrá situar el precio fijado por BBVA. Si no alcanza el 50% de aceptación, el banco tiene como máximo un día hábil para decidir si renuncia o no a ese mínimo y un mes para formalizar la segunda opa.

El mercado guarda silencio. Las acciones de ambos bancos cerraron ayer sin grandes cambios en la prima de la operación, que representa ahora un 1,8% con respecto al valor en bolsa del *Sabadell*. Lejos de aparecer los fondos arbitrajistas en el capital, el principal accionista del banco, Blackrock, notificó ayer un leve ascenso en el capital, hasta el 7,37%.

Mientras, otros bancos siguen aprovechando la situación para mejorar su llegada comercial. ING anunció ayer que este año obtendrá su récord en captación de clientes en los 26 años que lleva en España. Prevé hacerse con 330.000 nuevos y cerrar el ejercicio con 4,5 millones. El propio gobernador del Banco de España, José Luis Escrivá, volvió a quejarse ayer de que la opa “está durando mucho”.

Y a 24 horas de que expire el plazo de aceptación, ayer reapareció el factor político de la opa con la aprobación de una proposición no de ley en el Parlament que insta a la CNMV a no aceptar la opa si no alcanza una adhesión del 50%. El texto fue presentado por *Junts* y salió adelante gracias a que el PSC se abstuvo.

## EL BCE DEJA PARA DICIEMBRE EL DEBATE SOBRE LA REBAJA DE TIPOS

Toca esperar para saber si el Banco Central Europeo (BCE) ha llegado al límite con sus recortes de los tipos de interés o se reserva algún ajuste extra. Así lo reflejan las actas de la última cumbre de política monetaria celebrada en Fráncfort el pasado 11 de septiembre y en la que la institución optó por mantener el precio del dinero sin cambios en el 2%.

La transcripción del debate que mantuvieron entonces los banqueros centrales, publicada ayer, emplaza directamente a la cumbre de diciembre para entender si los datos de inflación más bajos de lo esperado previstos para los próximos años son un movimiento puntual o algo que debe preocupar a la autoridad monetaria. “En las proyecciones de diciembre, el horizonte de proyección se ampliará hasta 2028, lo que debería ayudar a arrojar algo de luz”, muestran las actas.

(Expansión. Página 22. Media página)