

RESUMEN DE PRENSA DEL 14 DE JULIO DE 2025

MERCADO HIPOTECARIO

DE MADRID A CIUDAD REAL: UN AÑO Y MEDIO MÁS PARA LA ENTRADA

El acceso a la vivienda sigue siendo uno de los grandes problemas del país. Los salarios han crecido en los últimos años, pero el coste del *ladrillo* lo ha hecho mucho más. El precio medio del metro cuadrado ha alcanzado los 2.033 euros y esto quiere decir que para pagar la entrada de un piso de segunda mano de 80 metros cuadrados (el tamaño medio del país) se necesita tener ahorrado al menos unos 43.902 euros, el 27% del coste total del piso, incluidos impuestos y gastos de notaría.

En Madrid, la comunidad con el metro cuadrado más caro de España, una persona necesita tener ahorrados unos 74.000 euros para asumir solo la entrada de un piso, que en su totalidad cuesta unos 278.000 euros de media. Son cifras muy parecidas a las de las Islas Baleares, según calcula Qualis Credit Risk, agente especializado en seguros de riesgo de crédito del grupo AmTrust. Como el coste de los impuestos y gestorías en el archipiélago resulta algo más elevado que en la capital, unos 5.300 euros, en esta comunidad hacen falta unos 78.800 euros para asumir el primer pago de un piso de 80m²; un inmueble que de media tiende a costar unos 275.000 euros. En el extremo opuesto, por barato, se encuentran las provincias de Ciudad Real, Jaén y Zamora, donde el precio por metro cuadrado son los más bajos del país. Allí los compradores necesitan unos 18.000, 19.000 y 20.000 euros, respectivamente.

Al dispararse el precio de las viviendas, el coste de la entrada resulta muy difícil de asumir para los españoles y según Jaime Marín, director de Qualis Credit Risk España y Portugal, esta barrera “expulsa del mercado hipotecario a miles de clientes solventes y con capacidad de pago, pero que no tienen suficiente ahorro o un familiar que aporte la entrada”.

La escalada de los precios de la vivienda no se ha visto compensada con una tendencia similar en las retribuciones. El salario medio en España en 2023 se situaba cerca de los 24.000 euros brutos anuales (último dato disponible de la Agencian Tributaria). Es decir, para poder asumir solo la entrada de un piso en España –unos 44.000 euros de media– es necesario ahorrar 1,83 salarios medios anuales. Por tanto, para pagar esta entrada hace falta en su totalidad el salario de un año y 10 meses. Esto es a nivel nacional; sin embargo, los sueldos medios anuales varían según la provincia, igual que el precio de la vivienda.

Madrid tiene uno de los salarios medios más altos de España, 30.769 euros brutos anuales, pero también tiene el precio de vivienda más costoso del país. Aunque en Madrid el salario medio sea 1,5 veces superior al salario de Ciudad Real –unos 10.000 euros más–, comprar un piso en la capital resulta 4,6 veces más caro que hacerlo en la ciudad manchega. Así, para pagar solo la entrada de un piso en la Comunidad de Madrid se requiere tener ahorrados de manera íntegra 2,4 salarios brutos anuales, mientras que en Ciudad Real 0,92 salarios brutos anuales, la cifra más baja de todo el país.

En otras zonas del país como Barcelona, con sueldos más elevados que el promedio –unos 28.100 euros– y precios de la vivienda superiores a la media española, un comprador necesita ahorrar unos 70.500 euros para pagar la entrada de un piso usado de tamaño medio. En términos de salario, el comprador está obligado a ahorrar, al menos, durante dos años, seis meses y cuatro días completos de sueldo para poder asumir la reserva del inmueble.

La norma se repite generalmente en todo el país. Las zonas con salarios más elevados tienen también precios de vivienda más altos. Sin embargo, en Málaga ocurre un caso crítico. La provincia andaluza tiene un salario más bajo que la media nacional –20.650, unos 3.300 euros menos–, pero el precio de una entrada es superior a la del promedio de España (unos 58.200 euros, 14.000 euros más). Málaga es la segunda provincia que más tiempo requiere para conseguir el monto de una entrada.

La Vanguardia destaca que la entrada y los costes para comprar un piso en Barcelona superan los 70.500 euros.

(El Mundo. Página 26)

MERCADO INMOBILIARIO

LA COMPRAVENTA DE VIVIENDA LIBRE POR PARTE DE EXTRANJEROS AUMENTÓ UN 10,3%

La compraventa de vivienda libre por parte de extranjeros en España aumentó un 10,3% interanual en la segunda mitad del año hasta copar un 19,5% del mercado, con los británicos concentrando el grueso de las operaciones, según datos del Consejo General del Notariado.

(La Razón. Página 24. Breve)

LA VIVIENDA SEPARA DE NUEVO A GOBIERNO Y A SU SOCIO ERC

ERC ha planteado una proposición de ley contra la especulación inmobiliaria y para facilitar el acceso a la vivienda de menores de 35 de años mediante ayudas fiscales. El Gobierno ha aducido que supondría una merma recaudatoria de 260 millones de euros para las arcas del Estado. La propuesta legislativa fue registrada por ERC en mayo y fue admitida a trámite y trasladada al Gobierno por la Mesa de la cámara. Ha sido rechazada después de que el Boletín Oficial del Congreso comunicara que no procede su tramitación a instancias del Ejecutivo.

La iniciativa incluía medidas como la aplicación de tipos impositivos reducidos a las adquisiciones de vivienda por parte de jóvenes menores de 35 años y la creación de un nuevo impuesto sobre la acumulación de bienes inmuebles de uso residencial, aplicable a partir de la tercera residencia y concebido como un complemento al IVA. En concreto, ERC proponía en su texto legislativo establecer un IVA del 4% en las viviendas adquiridas por personas físicas menores de 35 años, de manera similar a las calificadas administrativamente como de protección oficial de régimen especial o de promoción pública. La ley también planteaba crear un impuesto nuevo para las personas que tengan tres residencias o más. También planteaba una reforma del tipo mínimo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) para las viviendas que

no constituyan la residencia habitual, de forma que los ayuntamientos puedan penalizar usos como el alquiler turístico. Asimismo, establecía nuevos requisitos para el alquiler de viviendas por parte de socimis (sociedades de inversión inmobiliaria), entre ellos que los contratos duren un mínimo de siete años, y prohíbe que las viviendas adquiridas o gestionadas por estas empresas pueda destinarse al arrendamiento de uso turístico o alquiler de temporada.

Aunque no se ha pronunciado oficialmente sobre ese impuesto a la acumulación de viviendas, el Ejecutivo sí lo ha hecho en lo que respecta a las ayudas fiscales para jóvenes y se ha acogido al poder de veto por motivos presupuestarios que tiene reconocido en la Constitución para que la proposición de ley se inadmita a trámite.

Esquerra ha decidido volver a registrar la misma proposición de ley rebajando el punto específico sobre ayudas fiscales a menores de 35 años.

(La Razón. Página 26. 2 columnas)

EL GOBIERNO ESQUILMARÁ LOS PISOS TURÍSTICOS CON EL IVA

Según un reciente informe publicado por Mabrian, una consultora turística, los alquileres turísticos en el país son propiedad o están gestionados mayoritariamente por particulares y pequeños arrendadores, que representan, de media, el 74,1% y el 23,9% de los anfitriones, respectivamente.

El Gobierno pretende subir el IVA a estos alojamientos hasta el 21%. “Se trata de equiparar su fiscalidad a la de cualquier otra actividad económica”, defendió el Gobierno.

Los grandes propietarios de alquileres vacacionales representan, de media, apenas el 2% del total de anfitriones de alquileres turísticos en España. Las tres provincias con mayor proporción de grandes arrendadores son Córdoba (6,4% de sus anuncios), Lérida (5%) y Sevilla (4,8%).

Se comenta que, pese a que los propietarios son mayoritariamente particulares, estas viviendas de uso turístico se han convertido en uno de los objetivos a batir por el Gobierno, que considera que limitan la oferta de viviendas para alquiler tradicional. Su causa cuenta con el apoyo de partidos como Podemos, Bildu, BNG Sumar o ERC. También cuenta con el apoyo del sector hotelero, que denuncia que se trata de una competencia desleal.

(La Razón. Página 26. 3 columnas)

BARCELONA. COLLBONI “GUARDA EN EL CAJÓN” HASTA EL PRÓXIMO MANDATO LA REVISIÓN DEL 30%

Lo había insinuado alguna vez durante las últimas semanas, pero en esta ocasión lo ha afirmado de manera categórica: vistas las dificultades por ahora de alcanzar un acuerdo con el grupo municipal de Junts para revisar la norma que obliga destinar un 30% de las nuevas promociones y las grandes rehabilitaciones a vivienda protegida, el alcalde de Barcelona, Jaume Collboni, ha decidido aparcar esta cuestión. “Lo que tengo que hacer y decirle a todo el

sector es que cojo la propuesta y la guardo en el cajón hasta el próximo mandato”, ha asegurado el alcalde socialista en una entrevista.

En los próximos días se verá si esta última afirmación se mantiene en el tiempo o si acaba surtiendo efecto la presión que desde diversos sectores se está ejerciendo para que el PSC y Junts –los únicos con capacidad para sumar una mayoría que permite modificar la normativa– suavicen una iniciativa que, desde su aprobación en el 2018, no solo ha tenido unos resultados exiguos, sino que ha paralizado en gran medida la construcción de vivienda en Barcelona.

Junto a esta información se publica la tribuna “Collboni y la vivienda: dos años de promesas y ninguna solución”, firmada por Jordi Martí Galbis, presidente del grupo de Junts en el Ayuntamiento de Barcelona.

(La Vanguardia. Página 25)

HACIENDA PERMITE DEDUCIR EN EL IRPF EL ALQUILER POR HABITACIONES

La Dirección General de Tributos, órgano directivo del Ministerio de Hacienda, aclara que los caseros que alquilen sus propiedades por habitaciones también se pueden aplicar en el IRPF las deducciones por arrendamiento.

Tributos indica en una consulta del pasado 20 de marzo que las deducciones por alquiler se aplican siempre que el inmueble se destine a vivienda habitual del inquilino. El objetivo es incentivar este tipo de alquileres frente a los de corta duración o los turísticos.

(El Economista. Página 31. 1 columna)

FINANZAS

EL BBVA PODRÁ BAJAR DEL 50% EN LA OPA, PERO LA FUSIÓN SE COMPLICARÍA AÚN MÁS

Si el BBVA percibiera que el canje actual de su opa por el Sabadell no convence a un número suficiente de accionistas del banco catalán, podría hacer dos cosas. Una consistiría en mejorar la oferta. La otra pasaría por resignarse y quedarse con menos del 50% del capital, escenario que los expertos consultados ven posible, pero muy desfavorable para el banco. Le daría el control, pero sin apenas margen para una futura fusión, para disfrutar de ventajas contables o para extraer sinergias. Más aún, le abocaría a un escenario en el que ni siquiera podría elevar su participación accionarial si no fuera lanzando una nueva opa. Las fuentes lo consideran tan negativo que el banco haría mejor en deshacer posiciones y renunciar a la compra de las acciones del Sabadell.

La hipótesis de que el BBVA acabe quedándose entre un 30% y un 50% del capital ha ganado fuerza estos días, conforme se acumulaban palos en las ruedas de su oferta. Dos factores de fondo la sustentan: las condiciones del Gobierno y el plan del Sabadell de vender la británica TSB para repartir un dividendo extraordinario. El primero retrasa las sinergias previstas por el BBVA y reduce parcialmente el atractivo de la operación, al garantizar la autonomía del

Sabadell durante un máximo de cinco años. El segundo ha aflorado el valor del banco británico y ejerce presión para que el BBVA eleve su oferta, a juzgar por la respuesta del mercado y los comentarios de los analistas.

Una compra menos rentable para la que el mercado pide más precio ha colocado al BBVA en una situación contradictoria. De ahí que se especule con una tercera vía: rebajar el umbral de aceptación de la opa al 30% para superarla sin mejorar el canje y sorteando el riesgo de que la oferta no despierte el interés necesario entre los accionistas.

Las fuentes explican que en realidad no sería necesario rebajar el umbral de aceptación, situado ahora en el 50% de los derechos de voto o en el 49,3% de las acciones. Bastaría con que el BBVA, una vez conocido el resultado de la opa o incluso durante el periodo de aceptación, desistiese de esta condición. El control de una participada se logra según la ley con más del 30% y el BBVA podría ejercerlo si queda entre este porcentaje y el 50%. Sin embargo, sería un control con demasiadas contraindicaciones. El escenario puede resultar altamente gravoso para el BBVA. Por lo pronto, la normativa le impide, tras lanzar una opa voluntaria, seguir comprando acciones en el mercado para rebasar el 50%. Superado este porcentaje, no solo se garantizaría la fusión, sino que también podría consolidar la totalidad de la participación en sus cuentas, en vez de una parte proporcional.

Con menos del 50%, la única forma que el BBVA tendría de escalar en el capital sería lanzando una opa obligatoria, que se ofrecería a un precio equitativo calculado conforme a la regulación, en el que podría darse un componente en efectivo. Si hubiese otro accionista que ejerciese de contrapeso con más del 30% podría soslayar este escenario, pero no es el caso. Por eso, las fuentes consideran que, en el caso de quedar por debajo del 50% de los derechos de voto, el BBVA tendría demasiados incentivos para retirarse. El banco debería incluso afrontar de forma indirecta requerimientos regulatorios de capital del propio Sabadell, que funcionarían a modo de sinergia negativa.

(La Vanguardia. Página 45)

LOS PUNTOS CLAVE QUE DECIDIRÁN EL VOTO DE LOS FONDOS EN LA OPA

BBVA y Banco Sabadell comparten grandes accionistas. BlackRock es el primer inversor en ambos grupos bancarios, con el 7,15% y 6,8% del capital, en cada caso; pero hay más nombres como Vanguard, Norges Bank o Deutsche Bank. En sus manos reside el éxito de la OPA, ideada por el presidente de BBVA, Carlos Torres, de momento, está condicionada a un porcentaje de aceptación del 51% del capital, aunque no se descarta que rebaje sus expectativas.

Con la mayoría del capital en manos institucionales, obtener su apoyo es clave para que la OPA prospere. El 48% restante está en manos de particulares, de los que dos de cada tres son clientes del banco entre empresas y pequeños ahorradores, que es donde está centrando sus esfuerzos el Sabadell para tratar de convencerles de votar en contra de la fusión cuando llegue el momento.

(El Mundo. Página 25, 2 columnas)

EL BCE DEBE AUTORIZAR EL DIVIDENDO EXTRAORDINARIO QUE QUIERE REPARTIR EL CONSEJO DE SABADELL

Los accionistas de Banco Sabadell están convocados el próximo 6 de agosto para celebrar dos juntas extraordinarias en las que se discutirá la venta de la filial británica, TSB, como el posterior reparto de un dividendo extraordinario de 0,5 euros por acción, por un total de 2.500 millones de euros, generados por la liberación de capital provocada por la operación. Al tratarse de una disminución de capital, el Banco Central Europeo (BCE) debe aprobar dicho reparto, se comenta en esta crónica, en la que se apunta además que el consejo de Sabadell, dentro de sus movimientos para dificultar la oferta de compra del banco por parte de BBVA, ha aprovechado la existencia de una oferta suficientemente atractiva de Santander por su filial en el Reino Unido para desprenderse de ella y destinar la mayor parte de los recursos obtenidos al pago de un dividendo extraordinario. Lo desembolsará previsiblemente la próxima primavera, una vez que la venta sea aprobada por las autoridades británicas y europeas, y también después de que el BCE dé su aprobación a dicho pago.

Como Sabadell es objeto de una oferta de compra no deseada, el consejo del banco no tiene capacidad para decidir la desinversión y el dividendo extraordinario y es necesario que los accionistas los aprueben.

(Expansión. Página 11. Media página)

SANTANDER Y BBVA APORTAN 1.700 MILLONES DE BENEFICIO A SUS SOCIOS

Santander y BBVA aportaron un beneficio de 1.691 millones de euros en 2024 a sus socios minoritarios, con los que comparten accionariado en varias filiales en todo el mundo. Esta cifra supone un 12,4% más si se compara con los 1.504 millones de euros que los dos bancos contabilizaron por este concepto en el ejercicio precedente.

En Santander, el resultado trasladado a sus socios con participaciones en sus entidades conjuntas por debajo del 50% se coloca en 1.170 millones, con un aumento anual del 5,7%. Si el grupo controlase el 100% de estos negocio, hubiera sumado esta cantidad a su beneficio atribuido de 12.574 millones de euros, que hubiera sido de 13.744 millones.

Este epígrafe se coloca en la penúltima línea de la cuenta de resultados de los bancos e inmediatamente antes del resultado atribuido del grupo.

Santander y BBVA son los únicos bancos españoles cotizados en los que las participaciones de accionistas minoritarios tienen peso. En CaixaBank, Sabadell, Bankinter y Unicaja esta partida tiene un peso totalmente insignificante en sus cuentas de 2024.

El patrimonio neto de los accionistas minoritarios en las filiales de Santander sumaba 7.556 millones de euros al cierre del año pasado. Esta cifra es el 8% de los 107.327 millones que el grupo tiene como patrimonio. La mayor partida es para Santander Polska con 2.320 millones, seguido de Grupo PSA-Stellantis, con 1.725 millones.

En BBVA la suma alcanza 4.359 millones, con la filial peruana en cabeza al alcanzar 1.351 millones de euros. Es un peso del 7% sobre el patrimonio total del grupo, que asciende a 60.014 millones.

(Expansión. Página 9. 5 columnas. Artículo editorial en La Llave, página 2)

LOS BANCOS SE LANZAN A POR LA DEUDA CON MÁS RIESGO

Todo se vende a buen precio y con alta demanda en el mercado de deuda. Los inversores están ávidos de papel con elevada rentabilidad y los bancos lo están aprovechando para colocar sus bonos con más riesgo, antes de que un nuevo giro del guion de Donald Trump, presidente de Estados Unidos, enturbie las aguas.

Santander, BBVA, CaixaBank, Sabadell y Bankinter están convirtiendo 2025 en un año récord para las colocaciones de deuda contingente convertible (CoCos o AT1). Llevan 5.000 millones de euros emitidos en la primera mitad, más que en 2024, 2023, 2022 y 2020 al completo.

Solamente 2021 se cerró con un mayor volumen en los doce meses (5.453 millones), pero la cuantía vendida en seis de 2025 ya supone el doble que en el primer semestre de aquel ejercicio.

No lo están haciendo porque lo necesiten de forma acuciante. Santander incluso había adelantado a los inversores de renta fija que el actual podía ser su primer año sin emitir CoCos desde 2022.

Pero la tentación ha sido demasiado grande y también el escarmiento de ver el mercado de deuda cerrado durante más de dos meses en primavera tras la amenaza arancelaria de Trump. Fuentes financieras aseguran que los bancos se han hecho muy conscientes de que todo se juega a ventanas que hay que aprovechar antes de que el presidente de Estados Unidos, la geopolítica o las guerras las destruyan. Con el temor a un nuevo shock de fondo, Santander ha decidido cargarse de deuda con más riesgo ahora para tener recursos cuando realmente los necesite, que es en 2026. Lo mismo han hecho BBVA, CaixaBank y Sabadell. Ninguno de ellos tiene vencimientos de CoCos que atender este año, pero sí el que viene. No solo están haciendo acopio para tener con qué refinanciarlos, sino que Santander y CaixaBank se han lanzado a recomprar todos los que puedan con antelación.

(Expansión Página 12. 4 columnas)

BANKINTER PONE FIN A EVO BANCO CON EL CIERRE DE LA MIGRACIÓN TECNOLÓGICA

EVO Banco cierra sus puertas al cumplirse trece años de su creación. Bankinter firmó en abril la fusión mercantil de la filial y este pasado fin de semana ha completado su integración tecnológica, de forma que todos sus clientes han pasado a ser de Bankinter con pleno acceso al porfolio completo de servicios y productos de la entidad.

(El Economista. Página11. Media página)

LA BANCA DE EEUU ANUNCIARÁ GANANCIAS POR LOS ARANCELES

Los bancos estadounidenses están a punto de mostrar las ganancias del turbulento periodo que siguió a los anuncios de aranceles del presidente Donald Trump, y se espera que los ejecutivos vayan más allá y sugieran que esos beneficios podrían crecer aún más con la desregulación.

Los seis mayores bancos de EEUU publicarán los resultados del segundo trimestre el martes y el miércoles, y los analistas prevén aumentos de los ingresos por trading para todos ellos, según los datos recopilados por Bloomberg. Eso se debe en gran medida a las jornadas de negociación récord que vivieron algunas firmas tras los anuncios de aranceles del “día de la liberación” de Trump en abril.

(Expansión. Página 12. 2 columnas)