

RESUMEN DE PRENSA DEL 18 DE JULIO DE 2025

MERCADO HIPOTECARIO

LA HIPOTECA INVERSA: UNA ALTERNATIVA ÚTIL EN LA JUBILACIÓN

Juan Ángel Lafuente Luengo, catedrático de Finanzas en la Universidad Jaime I y coautor de libro *Cómo complementar la pensión utilizando la vivienda en propiedad: alternativas factibles para conseguir ingresos extra y seguir residiendo en casa*, centra esta tribuna en la hipoteca inversa. Explica que “este producto está diseñado para ofrecer liquidez inmediata y flexibilidad financiera en la última etapa de la vida para todos aquellos cuyo ahorro se ha materializado esencialmente en forma de vivienda habitual. Y sin que ello suponga un perjuicio ni para quién la contrata ni para sus herederos. De hecho, acceder a una renta complementaria puede resultar un aspecto clave para mantener una calidad de vida, especialmente en personas con dependencia. Es además un producto muy flexible, dado que puede cancelarse en cualquier momento una vez contratado”. Es, dice, “simplemente un préstamo, que utiliza la vivienda habitual como garantía, y que no requiere devolución durante la vida del que contrata. Es decir, no se devuelve el crédito en vida, sino al fallecimiento”.

Comenta que el producto está regulado por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, que establece que “los prestatarios tendrán derecho a recibir el asesoramiento adecuado e independiente previo a la contratación de la hipoteca inversa”. A pesar de ello, ha habido algunas sentencias judiciales en contra de este producto por falta de transparencia. Lo que no implica que se trate de un producto ‘trampa’, sino más bien de la existencia de casos aislados de abuso en la comercialización”.

“Acabemos, por favor, con un ‘mito’ que circula por las redes. El banco no se queda la casa en vida del titular, pero tampoco tiene ningún incentivo perverso a hacerlo después del fallecimiento. Contratando una hipoteca inversa el cliente sigue siendo el propietario de la vivienda de forma vitalicia. Y sus herederos pueden seguir siéndolo saldando la deuda acumulada, explica.

(El Economista. Página 4. Media página)

MERCADO INMOBILIARIO

SAREB AMPLÍA SUS PÉRDIDAS UN 28,6%, HASTA 2.826 MILLONES

La Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (Sareb) cerró 2024 con unas pérdidas de 2.826 millones de euros, un 28,6% más en términos interanuales, según recoge el informe anual. La cifra de negocio de la entidad que gestiona los peores inmuebles y suelos de las nueve cajas de ahorros rescatadas tras la crisis de 2007 cerró el año en casi 2.400 millones, un 13,2% más que en 2023. Por otro lado, el coste de las ventas ascendió a 3.744 millones, cerca de un 27% más que el ejercicio anterior. El margen bruto contable fue negativo en 1.345 millones, un 60,9% más que al cierre de 2023. Los gastos de gestión, comercialización y mantenimiento cayeron un 6,2%, hasta 441 millones.

En lo que respecta a la venta de activos inmobiliarios, Sareb logró ingresos de 1.753 millones, un 6% más que en 2023. Durante el año pasado, se vendieron 8.900 viviendas a particulares, actividad que este ejercicio se ha paralizado tras la decisión acordada en la Junta de Accionistas del pasado 20 de marzo.

Respecto al negocio de desarrollo inmobiliario, la entidad incrementó sus ingresos un 7%, hasta 588 millones. La facturación obtenida en este negocio incluye la aportación de Árqura Homes, que entregó 1.650 viviendas en 2024, frente a las 1.620 de un año antes, lo que supuso elevar los ingresos un 5%, hasta 414 millones.

La deuda de Sareb descendió un 4,2% en el ejercicio, hasta 28.183 millones. Desde que se creó la entidad, la deuda se ha reducido en 22.598 millones.

La entidad está en vías de aprobar su nueva hoja de ruta para afrontar sus dos últimos años de vida antes de la disolución legal. Tras varios meses de trabajo, el perímetro de viviendas residenciales y de los suelos que Sareb va a traspasar a Sepes estará bastante delimitado. La sociedad estatal se quedará con el grueso de 37.500 pisos de Sareb. De los resultados de Sareb informa también *La Razón*.

(Expansión. Página 13. 2 columnas)

LAS COMUNIDADES DEL PP REMITEN A ISABEL RODRÍGUEZ UN PLAN ESTATAL DE VIVIENDA ALTERNATIVO

Las comunidades gobernadas por el Partido Popular (PP) vuelven a la carga y remiten a la ministra de Vivienda, Isabel Rodríguez, un Plan Estatal de Vivienda paralelo al presentado por el Gobierno durante la Conferencia de Presidentes celebrada el pasado 6 de junio. El proyecto acordado por los representantes en la materia de las autonomías en manos de los populares exige la disposición de suelo público para la promoción de vivienda asequible, incentivar la rehabilitación de viviendas vacías para su puesta en el mercado o una reforma fiscal para tratar de reducir los precios tanto para alquiler como para compra.

Las comunidades del PP aseguran que el objetivo principal de su plan es el de “revertir la crisis de vivienda que padecemos hoy”, en particular, atajar “la escasez de oferta de viviendas disponibles y la inseguridad jurídica generada”. Algo por lo que también piden más medidas orientadas a ese objetivo como la reducción de burocracia para agilizar la construcción de vivienda. En total, son seis líneas maestras las que contienen la propuesta popular. La primera de ellas consiste en movilizar parcelas de titularidad pública, tanto patrimonial como de entidades públicas, “para fomentar la construcción de viviendas en propiedad a precios asumibles”, apoyándose para ello en promotores privados. Con el mismo objetivo de movilizar vivienda pública, las comunidades autónomas del PP proponen a Rodríguez que abogue por el desarrollo de vivienda protegida para “atender a las necesidades de vivienda social de familias en riesgo de pobreza y exclusión, así como a las víctimas de violencia de género y terrorismo”, mediante incentivos a promotores, constructores y cooperativas de vivienda.

(ABC. Página 29. Media página)

FINANZAS

BRUSELAS ABRE UN EXPEDIENTE A ESPAÑA POR SUS TRABAS A LA OPA DE BBVA SOBRE SABADELL

La Comisión Europea ha anunciado la apertura de un expediente a España al considerar que las normas en las que se apoyó el Gobierno para endurecer las condiciones de la opa de BBVA sobre Sabadell no se ajustan a la legislación europea, informan todos los diarios consultados. El Ejecutivo comunitario ha decidido abrir un procedimiento de infracción, un proceso que se inicia con el envío de una carta formal de emplazamiento en la que se solicita al Gobierno información adicional de las leyes, normativas y actuaciones que estarían vulnerando el código legal comunitario. Moncloa tiene que responder con detalle en dos meses con las alegaciones que considere pertinentes.

Este movimiento se produce cuando está a punto de aprobarse el folleto de la operación y de que se publique la oferta y se abra el periodo de aceptación de la opa.

Bruselas considera que las normas utilizadas por el Gobierno, aprobadas y vigentes desde 2014 y 2015, no se ajustan al derecho de la Unión Europea. Cree ahora el Ejecutivo comunitario que las leyes españolas dan al Ministerio de Economía poderes discrecionales y sin límites para decidir sobre este tipo de operaciones corporativas y que, además, también socavan las competencias del Banco Central Europeo (BCE). Esta batalla no implica cambio alguno en la opa que hay en marcha ni en las condiciones que pesan sobre ella.

En su misiva, la institución europea entiende que España estaría vulnerando la regulación relativa al Mecanismo Único de Supervisión, la directiva de requisitos de capital y los Tratados de Funcionamiento de la Unión Europea en lo referente a la libre circulación de capitales y el derecho de establecimiento, es decir, sus artículos 49 y 63.

El Consejo de Ministros dio su autorización a la operación, pero impide a BBVA proceder a la fusión de los dos bancos durante tres años, con posibilidad de ampliar esa restricción por dos ejercicios más. Se trata de una posibilidad contemplada en la Ley de Defensa de la Competencia de 2007 y que en el Gobierno consideran que les da potestad para ir más allá de las condiciones impuestas por la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC) con el objetivo de velar por el interés general. Pero la Dirección General de Estabilidad Financiera, Servicios Financieros y Unión de los Mercados de Capitales (Fisma) no lo ve de la misma forma: "Determinadas disposiciones de la legislación española bancaria y de competencia, que otorgan al Gobierno español poderes ilimitados para intervenir en fusiones y adquisiciones de bancos, afectan a las competencias exclusivas del BCE y de los supervisores nacionales", indica la Comisión en su comunicado. El objetivo principal de Bruselas no es que el Gobierno elimine sus trabas adicionales a la opa de BBVA, sino que España lleve a cabo un cambio legislativo. Esto supondría modificar la regulación que ha permitido que se impongan barreras adicionales a lo que se considera una transacción de mercado y que, como tal, sólo debería haberse visto sometida a la luz verde del BCE y de la CNMC.

(Expansión. Primera página. Páginas 11 a 13. Editorial en página 2)

BBVA AHORRARÍA 2.670 MILLONES SI BAJA AL 30% EL UMBRAL PARA DAR POR EXITOSA LA OPA

El veto del Gobierno a la fusión de Sabadell y la defensa numantina librada por el vallesano utilizando como artillería pesada jugosos dividendos para disuadir al accionista de aceptar la oferta de BBVA podrían llevar al vasco a reformular su opa. La entidad fijó como única condición para declararla exitosa controlar el 50,01% de los derechos políticos –excluye la autocartera del Sabadell–, pero el reglamento de opas permite modificar o retirar las condiciones. Y si optase por bajar el umbral al 30%, que aún puede considerarse cuota de control, podría ahorrarse alrededor de 2.670 millones de euros en la operación. Ahora bien, sería un éxito amargo tener que resignarse a una compra en etapas de la entidad catalana si no logra convencer de manera masiva a sus propietarios con la oferta.

Adquirir hoy la totalidad de Banco Sabadell con el canje propuesto –un título de BBVA más un pago en efectivo de 0,70 euros por cada 5,3456 acciones suyas–, elevaría el valor de la transacción a 13.325 millones. Bajo esa hipótesis el 50% de su capital alcanzaría los 6.670 millones y rozaría los 4.000 millones de conformarse con el 30%. Son cálculos a foto fija y tomando siempre de base el canje existente sobre la mesa, cuando Sabadell ya cotiza un 12,80% por encima y los expertos dan por seguro que subirá el talón en el tiempo de descuento para animar la adhesión o verá fracasar su acometida. Bancos de inversión como Barclays, Bank of America, Deutsche o Alantra estiman que elevará la propuesta entre un 10 y

(El Economista. Página 9)

SANTANDER, BBVA Y CAIXABANK, EN EL ‘TOP 100’ MUNDIAL

Hay 24 países del mundo que tienen al menos un banco entre los 100 mayores del globo por activos y España se ha hecho sitio en la parte media-alta de la tabla. Santander, BBVA y CaixaBank están en la lista y eso hace del país el décimo con más representantes, empatado con Brasil, Países Bajos y Singapur. Todos ellos palidecen al lado de China. Es el país que tiene los bancos más grandes y en mayor número. Hay 21 en el top 100 y suyos son los cuatro primeros puestos de la clasificación, encabezada Industrial and Commercial Bank of China, según los datos al mes de abril recopilados por S&P Global Market Intelligence.

La última posición es para First Abu Dhabi Bank. Sus 293.000 millones de euros en activos marcan el final del grupo de los bancos más grandes del mundo y dejan fuera a Sabadell. Su balance de 249.186 millones cada vez está más cerca de los 100 primeros, pero el salto que le queda hace que Santander, BBVA y CaixaBank sigan siendo los únicos españoles entre los gigantes financieros. Santander es el que llega más alto. Ocupa el puesto 16, lo que supone un avance con respecto al 19 que tenía en 2022, pero un retroceso sobre el 14 del año pasado. BBVA se encuentra en el 46, exactamente el mismo que tenía en 2023, pero tres por debajo del lugar que ocupó el año pasado. Y CaixaBank no retrocede, aunque tampoco avanza, porque la plaza 54 es la misma que tenía el año pasado.

(Expansión. Página 15. 4 columnas)

LAS BOLSAS EUROPEAS DESPEGAN Y PONEN DISTANCIA CON TRUMP

Las Bolsas recuperaron ayer la normalidad tras la confusión generada el miércoles por el presidente de Estados Unidos, Donald Trump. Pese a sus ataques contra el presidente de la Reserva Federal, Jerome Powell, los inversores optaron por la templanza y se centraron en la temporada de resultados trimestrales.

El Ibex logró recuperar los 14.000 puntos al anotarse un 0,78% gracias al avance de empresas como ACS (3,8%), Acciona (2%) e Indra (1,8%) en una sesión en la que el sector bancario tampoco quiso perderse las ganancias. Santander sumó un 1,6%, BBVA subió un 0,6% y Sabadell, un 0,2%, en una sesión en la que se conoció la apertura de un expediente a España por las normas con las que condiciona la opa del banco vasco sobre el catalán.

Mejor rendimiento registró el resto de plazas europeas, con el Euro Stoxx 50 avanzando un 1,49%. El Dax alemán repuntó un 1,51% mientras que el Cac francés sumó un 1,29%. Con la calma prácticamente restaurada en los mercados, los inversores tienen suficientes informes de ganancias y publicaciones de datos entre manos como para mantenerlos distraídos por ahora, salvo que se intensifiquen los ataques contra Powell.

(Cinco Días. Página 14. 2 columnas)

LOS BANCOS DE WALL STREET EXPRIMEN LA VOLATILIDAD Y DISPARAN UN 17% SU NEGOCIO EN BOLSA

En conjunto, los seis grandes bancos estadounidenses (Goldman Sachs, JP Morgan, Bank of America, Citi, Morgan Stanley, Wells Fargo), obtuvieron más de 70.000 millones de dólares, unos 60.000 millones de euros, en ingresos por su negocio de trading, un 16,8% más que en el mismo periodo del año anterior, según las cifras presentadas por las entidades esta semana.

El contexto ha sido ideal para los gestores de los bancos. La llegada de Donald Trump a la Casa Blanca, con sus vaivenes en política económica anunciados a golpe de tuit, ya provocó jornadas de infarto en los primeros meses del año. Pero la tormenta que desató el pasado 2 de abril al anunciar aranceles para las importaciones de EE UU dando paso a una guerra comercial con el mundo, ha provocado movimientos masivos de dinero en busca de refugio. A río revuelto, ganancia de pescadores.

Por un lado, ese aumento del número de las operaciones de compraventa supone mayores ingresos en forma de comisiones para las entidades. Por otro, al deshacerse de posiciones para evitar las caídas, han obtenido beneficios gracias a las amplias subidas que acumulaba el mercado en los últimos años. También se han beneficiado por los flujos de capital que han salido desde Estados Unidos hacia los índices europeos. Además de la revalorización en Bolsa, la apreciación de la divisa comunitaria frente al dólar supone una ganancia adicional para las operaciones liquidadas en euros y convertidas a billetes verdes americanos.

(Cinco Días. Página 14. 4 columnas)