

RESUMEN DE PRENSA DEL 18 DE SEPTIEMBRE DE 2025

MERCADO HIPOTECARIO

LOS DESAHUCIOS POR IMPAGO DE HIPOTECAS SE DISPARAN UN 28%

España registró entre abril y junio 4.133 ejecuciones hipotecarias sobre viviendas, según los datos difundidos por el Instituto Nacional de Estadística (INE) ayer. Esto supone un incremento del 20,5% respecto al primer trimestre y un 27,8% en términos interanuales. Ese avance respecto al año pasado sobresale en comparación con el resto de la serie histórica: los datos, que empiezan en 2014, solo recogen un salto interanual mayor y se dio durante la pandemia. Hay que retroceder hasta el último trimestre de 2022 para encontrar otro trimestre en que hubiera más de 4.000 ejecuciones hipotecarias. Este proceso no supone exactamente un desahucio, pero sí es uno de los pasos que pueden acabar con una familia expulsada de su vivienda al no haber cumplido con los pagos. El indicador tampoco es un termómetro del total de desahucios porque hace tiempo que la mayoría de los desalojos de se producen por impago del alquiler. Según los datos del Consejo General del Poder Judicial, en el primer trimestre de 2025 un 77% del total de desahucios, más que nunca, se correspondieron con inquilinos.

Respecto a los datos difundidos por el INE, el alza de las ejecuciones hipotecarias es similar en viviendas de uso principal (28,1% respecto al año pasado) y en segundas residencias (27%). Las primeras son mayoría en estos desalojos por mandato judicial, 2.902 de uso principal en el segundo trimestre, frente a las 1.231 restantes. Los desahucios de viviendas principales suponen el 70% del total. Hace una década, en los rescoldos de la Gran Recesión, la proporción era la contraria: había más desahucios de viviendas que no eran de uso principal. Y la mayoría de los desahucios se dan en viviendas de segunda mano, no en las de obra nueva. En las de segunda mano hubo 3.709 desahucios, frente a 424 en obra nueva.

La estadística se explica aún mejor al observar el año en que fueron constituidas las hipotecas de las viviendas sobre las que recae el desahucio. El periodo 2005-2008 concentró el 45,6% de las ejecuciones hipotecarias iniciadas. Es una proporción muy superior a la de las hipotecas constituidas en el último lustro (2020-2024), un 6,4%, y una muestra del extraordinario influjo que la burbuja inmobiliaria de principios de siglo sigue ejerciendo sobre el mercado.

El portavoz de la Plataforma de Afectados por la Hipoteca, Francisco Morote, cree que este incremento conecta con dos razones: “el largo periodo de tipos altos de interés que, combinado con bajos salarios, provocó que mucha gente no pudiera hacer frente a sus hipotecas”. Y a “la ambición de los bancos por hacerse con las casas en un momento de alza incontrolada de precios”. Por su parte, fuentes bancarias consideran clave subrayar que los desahucios de personas vulnerables están congelados hasta 2028. No creen que este incremento denote un cambio de tendencia a peor en el pago de hipotecas, ya que no se explica por la coyuntura (paro en mínimos desde 2008 y el número de personas ocupadas en cifras récord, junto a una previsión sostenida de crecimiento del PIB).

Información también en *El País* y *La Razón*.

(Cinco Días. Página 22. Media página)

MERCADO INMOBILIARIO

LA ALTA DEMANDA SE 'COME' CUATRO DE CADA 10 PISOS

El mercado inmobiliario ha perdido el 39% de la oferta que tenía en el segundo trimestre de 2019. En este tiempo cuatro de cada 10 pisos han desaparecido, según datos del portal inmobiliario Idealista, lo que deja a los compradores con menos opciones en un mercado en el que los precios no dejan de crecer en todas las provincias. Y es precisamente el aumento desmesurado de interés de quienes buscan comprar un piso lo que ha absorbido la oferta disponible en España, que en su mayoría corresponde a lo que quedaba disponible tras el estallido de la burbuja inmobiliaria. “La demanda lleva años creciendo y ya ha digerido los excedentes provocados por las viviendas que acabaron en manos del sistema financiero tras la crisis de 2007”, explica Francisco Iñareta, portavoz de Idealista.

El Gobierno central defiende que el acceso a la vivienda es una de sus prioridades. De hecho, la ministra portavoz, Pilar Alegría, aseguró el martes tras el Consejo de Ministros que llevan tiempo “movilizando más recursos que nunca” para lograr este objetivo. Sin embargo, se apunta en este artículo que solo dos de las 50 provincias se han salvado de la caída de la oferta en seis años: Cáceres (ha subido un 8%) y Jaén (4%). Ambas, parte de la llamada España vaciada. En este sentido, Iñareta apunta que “las administraciones no han estado a la altura en lo referente a las necesidades de nuevas viviendas en las zonas con mayor demanda”, lo que ha frenado el desarrollo de varios proyectos que podrían aumentar la oferta por el “convencimiento de que nunca iban a ser necesarias nuevas viviendas tras la acumulación registrada tras la explosión de la burbuja inmobiliaria”. Varios expertos consideran que las medidas tomadas por el Gobierno están enfocadas en atacar la oferta, especialmente la Ley por el Derecho a la Vivienda de 2023.

Desde el segundo trimestre de 2019 –cuando se marcaron niveles máximos de oferta a nivel nacional– hasta el mismo periodo en este año, ocho provincias acumulan una pérdida de más del 60% de la oferta, es decir, seis de cada 10 viviendas, y las mayores reducciones se concentran en el centro y norte del país. Cantabria y Segovia ocupan el primer lugar en la lista con una caída del 66% en la cantidad disponible, seguidas de Guadalajara y Vizcaya con un 63% menos, Huesca y Valencia –la segunda provincia más demandada para comprar– (61%) y Salamanca junto a Toledo con una pérdida del 60% del *stock* de viviendas en venta. 33 provincias superan la pérdida de la media nacional, con más del 40%. De estas, destacan también Zaragoza con un 59% menos, Asturias (58%) y Álava y A Coruña (caída del 57%). Así, los principales mercados “se encuentran actualmente tensionados, con graves desequilibrios entre oferta y demanda que disparan los precios y dificultan el acceso a la vivienda en propiedad”, apunta Iñareta.

La mezcla de menor oferta, mayor competencia entre los compradores y precios en constante ascenso dibuja un escenario en el que acceder a la propiedad resulta cada vez más difícil.

(El Mundo. Página 32)

EL GOBIERNO AMPLIARÁ EL BONO DE ALQUILER JOVEN A 300 EUROS MENSUALES Y PERMITIRÁ PRORROGARLO HASTA CUATRO AÑOS

El Gobierno lanzó ayer a audiencia pública, un día después de avanzar sus grandes líneas, el proyecto de real decreto que regula el Plan Estatal de Vivienda 2026-2030, un documento que fija las condiciones, requisitos y compromisos que marcarán la política de vivienda en España durante los próximos cinco años. Se trata del primer plan diseñado bajo el paraguas de la Ley de Vivienda de 2023 y el texto insiste en que supone un cambio de paradigma: la vivienda se incorpora como quinto pilar del Estado del bienestar, junto a la sanidad, la educación, las pensiones y la dependencia. El plan, entre otras medidas, amplía a 300 euros mensuales el bono del alquiler y otorga un descuento de 28.800 euros en el precio final de compra de un piso protegido.

El Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana explica en el texto que el proceso de aprobación busca un acuerdo con las autonomías para su desarrollo. Las aportaciones al plan podrán realizarse hasta el 7 de octubre.

El borrador parte de un diagnóstico severo sobre el mercado residencial. Más de una década de parálisis en la construcción tras el reventón de la burbuja inmobiliaria, sumada a la escasez de mano de obra cualificada y de suelo finalista, ha generado un déficit estructural que el Banco de España cifra en más de 400.000 viviendas. El plan reconoce que los jóvenes son los grandes damnificados. Solo el 14,6% de quienes tienen entre 16 y 29 años están emancipados, frente al 32% de la media europea, y la edad de salida del hogar se sitúa cada vez más lejos, en los 30 años. Para responder a este problema se refuerza la ayuda al alquiler juvenil, que se eleva a 300 euros al mes –200 euros si es para una habitación– frente a los 250 actuales, y que podrá recibirse por el plazo de dos años, como hasta ahora, pero con otros dos prorrogables. Se flexibilizan también los requisitos: el precio del alquiler deberá ser inferior a 1.000 euros mensuales, y en el caso de habitaciones, de 600, duplicando el umbral vigente. Aunque con condiciones: no podrán solicitarlo quienes dispongan de una propiedad ni quienes residan en un inmueble alquilado a un familiar directo.

También se introducen fórmulas de apoyo a la compra en municipios de menos de 10.000 habitantes, con hasta 15.000 euros por operación –siempre que no supere el 20% del precio total y que el inmueble se destine a residencia habitual.

Información también en *El País*.

(Cinco Días. Página 22. Media página)

LA JUSTICIA RECHAZA DEDUCIR LOS GASTOS DE LA VIVIENDA EN ALQUILER MIENTRAS ESTÁ VACÍA

Los jueces rechazan que los contribuyentes puedan deducirse en el IRPF los gastos asociados a una vivienda en alquiler durante los períodos en los que el inmueble está vacío. El contribuyente, para poder desgravarse estos gastos, tendrá que demostrar al fisco que en ese tiempo de desocupación la vivienda estaba realmente destinada a ser arrendada a través de

pruebas como anuncios de alquiler, la contratación de un profesional inmobiliario o, en caso de mejoras, las facturas que acrediten la reparación.

El Tribunal Superior de Justicia de Cataluña desestima el recurso de una contribuyente con varios inmuebles en alquiler a la que Hacienda le rechazó la deducción de varios gastos en los períodos en los que estuvieron desocupados. Concretamente, la mujer quiso deducirse gastos de amortización, seguros de la vivienda, comunidad, IBI y suministros. La Agencia Tributaria rechazó la deducción al considerar que estos gastos no tienen una conexión directa con el objetivo de obtener ingresos por alquiler. La sentencia recuerda que, según la Ley del IRPF, serán deducibles todos los gastos necesarios para la obtención de rendimientos. “De esta previsión legal y reglamentaria se deriva que únicamente podrán deducirse aquellos gastos que presenten una conexión directa, objetiva y acreditada con la obtención efectiva o inmediata de rendimientos del capital inmobiliario”, indica.

(EL Economista. Página 31. 4 medias columnas)

FINANZAS

FASE FINAL DE LA OPA BBVA-SABADELL

Por tercera sesión consecutiva, la acción de BBVA lo hizo ayer claramente mejor en Bolsa que la de Banco Sabadell. El resultado es que, en lo que va de semana, la prima negativa de la opa ha caído hasta el nivel más bajo desde el 27 de mayo tras permanecer estable al inicio del periodo de aceptación, el 8 de septiembre. Al cierre de la sesión de ayer, en la que BBVA bajó un 0,8% mientras que Sabadell perdió un 2,26%, para un accionista de esta última entidad era un 5,1% más rentable vender los títulos en el mercado que acudir a la oferta de BBVA. Una horquilla todavía significativa, pero muy inferior al récord negativo del -14,50% del pasado 29 de julio. La tendencia es claramente descendente cuando sólo quedan cinco sesiones para que, el 24 de septiembre, acabe el plazo inicial del que dispone BBVA para modificar las condiciones de la opa.

“En el estrechamiento de la prima tienen que ver las operaciones de arbitraje de los inversores institucionales, que valoran la posibilidad de que al final haya una segunda oferta por parte de BBVA”, explica Borja de Castro, de Banco BiG. Los movimientos se producen dentro de los niveles habituales de negociación de ambos. Si al cierre de la opa en curso BBVA no alcanza el 50% de los derechos de voto de Sabadell más uno (49,3% del capital social), el grupo vasco puede bajar el umbral de aceptación hasta el 30%, lo que le obliga a lanzar una segunda oferta, cuyo precio sería establecido por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV). Se trata de una posibilidad a la que el mercado está dando cada vez más crédito.

El Economista indica que BBVA tendría hasta el 23 de septiembre para subir el precio de la opa. Sin embargo, podría jugar con los plazos, esperar a que la cotización de Sabadell se aplane frente al canje propuesto y subir el precio una vez transcurrido dicho día “D”. BBVA asegura que su mejor oferta sobre el Sabadell está ya sobre la mesa y siempre ha expresado su deseo de que el plazo de adhesión no se prolongue en exceso.

El consejo de administración de Sabadell ha advertido a sus accionistas de que, según sus cálculos, los ahorros por sinergias proyectados por BBVA para su opa podrían tardar hasta cinco años más de lo anunciado por la entidad opante. En su escrito de respuesta a la oferta de BBVA, la cúpula de Sabadell realiza sus propias proyecciones en caso de que la opa saliera ganadora y las contrapone a las del banco presidido por Carlos Torres, extendiendo los plazos de ejecución y reduciendo, por tanto, los ahorros potenciales.

Si BBVA se sale con la suya, prevé un periodo de tres años (entre 2025 y 2028) de gestión autónoma en las dos entidades, debido a la obligación impuesta por el Consejo de Ministros. En ese plazo, se generarían unas sinergias netas de 165 millones de euros, tanto por los ahorros en costes, como por los menores gastos en financiación. En cambio, Sabadell matiza que este periodo de “gestión autónoma” de los dos bancos podrían irse más allá de los tres años y extenderse hasta los cinco ejercicios, tal y como contempla la decisión del Consejo de Ministros, que prevé que en 2028 se revise el cumplimiento de las condiciones relacionadas con la opa. Por si fuera poco, el consejo del banco vallesano tiene otros cálculos de sinergias, alejados de los de BBVA. En vez de ganancias, sus proyecciones anticipan un saldo negativo del periodo sin integración bancaria, que conduciría a una ausencia de ahorros de costes y a un saldo negativo de unos 63 millones de euros hasta 2030 en el peor escenario.

Asimismo, se informa que BBVA cambia de parecer respecto a las posibles variaciones que pueda efectuar en el consejo de administración de Sabadell en caso de que la opa sea un éxito. La entidad ahora asegura que prevé mantener el tamaño actual del consejo del banco vallesano (15 miembros) si finalmente logra controlarlo. Así lo detalla en la última versión del folleto de opa remitido a la Comisión de Valores de Estados Unidos (SEC).

El diario *El Economista* publica una amplia entrevista con Josep Oliu, presidente de Banco Sabadell, quien vive el proceso de la opa lanzada por BBVA “con “tranquilidad” y con el “esfuerzo que requiere hacer frente a una oferta insuficiente”. Sostiene que esta oferta de BBVA es aún peor que la anterior porque antes daba a los accionistas del Sabadell un 16,2% del banco fusionado y ahora un 13,6%. Y avisa sobre el impacto fiscal: “La operación ha perdido la neutralidad fiscal y para el accionista minorista supone una pérdida del 20% de promedio”.

Sobre la posibilidad de la negociación en caso de que BBVA se replantease su posición, dice: “Volveríamos a hablar de ello en el Consejo. Negociar no, porque seguiría siendo una opa hostil y no hay nada que negociar. No hay ningún contacto con el BBVA”

Oliu reitera que no cree que BBVA alcance el 50% y dice que es malo un escenario donde compre entre el 30 y 50% y active una segunda operación. “Quiere decir que la mayoría de los accionistas no van a aceptar esta oferta. Por lo tanto, si no llega al 50% esta oferta fracasa y si pasa el 50% triunfa. Y si hubiera una segunda opa no cree que los accionistas se verían más motivados a acudir: “Creo que es absolutamente indiferente. Los accionistas que estuvieran motivados para ir a la opa ya habrían ido y los que no estuvieran motivados para ir a la primera, no irán a la segunda, salvo que fuera sustancialmente superior a la primera y entonces sería un escenario diferente”.

La intervención del Gobierno español en junio para endurecer la opa, algo que jamás había sucedido con ninguna otra operación empresarial, está judicializada o camino de estarlo desde hace un par de meses. Sin embargo, la posibilidad de que eso provoque cambios en el rumbo de esta adquisición es bastante baja porque las vías abiertas en los tribunales tardarán años en resolverse. La Comisión Europea abrió en julio un proceso de infracción a España a raíz de las trabas impuestas a la opa. Bruselas considera que la intervención del Ejecutivo para prohibir la fusión de BBVA y Sabadell si la opa tiene éxito está avalada por una normativa española que no se ajusta a la legislación europea. La tramitación de este expediente contempla unos plazos muy largos de envío de alegaciones y de dictámenes, con sus correspondientes prórrogas. De hecho, el Ejecutivo español acaba de pedir una de seis semanas a la Comisión Europea para preparar con más tiempo sus argumentos de defensa y recabar toda la información solicitada. En última instancia, el proceso puede acabar en el Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE), una instancia que suele demorarse dos años en emitir sus resoluciones.

Cinco Días publica el artículo “El camino del BBVA hacia el éxito es muy estrecho” en el que se comenta que Carlos Torres, está intentando hilar fino con su intento de adquirir el Banco Sabadell. El presidente del BBVA debe pagar lo suficiente para que los inversores del objetivo vendan, pero sin dismantelar aún más la lógica financiera desde la perspectiva de sus propios accionistas. Será difícil de llevar a cabo.

GORTÁZAR DESCARTA COMPRAS AHORA EN ESPAÑA Y PORTUGAL

“Fusiones y adquisiciones no es algo que estemos analizando.” El consejero delegado de CaixaBank, Gonzalo Gortázar, respondía así el pasado martes a la pregunta de si la entidad estudiaba movimientos para reforzarse en el algún mercado o negocio.

Durante su intervención en las jornadas sobre la banca de Bank of America, en Londres, Gortázar señaló que el “foco” del banco está en España y Portugal. “Creemos en las consolidaciones nacionales –lo hemos demostrado en el pasado–, pero no en las transfronterizas” en tanto que se debe pagar una prima y son operaciones más complejas.

La propia CaixaBank fue finalista en la compra de Novo Banco, en Portugal. El francés BPCE terminó comprando el 75% que tenía Lone Star por 6.400 millones de euros el pasado junio. Gortázar cree, no obstante, que una adquisición en Portugal no entraría plenamente en la consideración de transfronteriza por la estrecha relación económica de los dos países. El ejecutivo argumenta que existe margen para seguir creciendo de forma orgánica en ambos países –en Portugal, a través de BPI–. Por ejemplo, en España, es posible con el aumento del crédito, dado que el apalancamiento del sector privado es ahora inferior en 30 puntos sobre el PIB respecto a la media europea.

El banco observa actualmente una aceleración en la concesión de préstamos para empresas, hipotecas y al consumo tras varios años de estancamiento.

(Expansión. Página 22. 2 medias columnas)

EE. UU. ACELERA LAS REBAJAS DE TIPOS: HABRÁ DOS MÁS ESTE AÑO

En la reunión más políticamente cargada de la que hay memoria, la Reserva Federal cumplió el guion previsto y acordó ayer un recorte de 0,25 puntos, el primero desde diciembre y el primero también desde que está en la Casa Blanca Donald Trump, un presidente que ha roto todas las reglas del decoro con sus presiones a Jerome Powell. Estas han incluido insultos y amagos de despido; todo con el fin de lograr que se pliegue a sus deseos de bajar los tipos y, así, mitigar el golpe de la agresiva política comercial de Washington. Las tasas quedan tras la reunión de septiembre en la horquilla del 4%-4,25%.

El banco central estadounidense también anunció que prevé, en línea con las previsiones de los mercados de futuros, otros dos recortes de 0,25 puntos hasta fin de año. Lo hace ante la debilidad del mercado laboral, al que, advirtió Powell, contribuye la caída de la inmigración provocada por las agresivas políticas de la Administración de Trump, y pese a la reciente subida de la inflación, que la Fed confía en que sea transitoria.

Los focos de la noticia, de la que informan todos los diarios, no estaban en la posibilidad o no del recorte, que se daba por descontado, sino en esas previsiones de lo que vendrá después y en las palabras de Powell en su comparecencia ante la prensa. Especialmente, en lo que tuviera que decir sobre la independencia del organismo, una independencia con la que se mostró “fuertemente comprometido”.

(Cinco Días. Primera página, Página14. Editorial en página 2)

LAS BOLSAS FRENAN ANTES DE LA DECISIÓN DE LA FED

Los principales índices europeos cotizaron ayer sin sobresaltos. Los inversores echaron el freno y evitaron asumir riesgos a la espera de que la Reserva Federal comunicase su decisión sobre los tipos de interés, con el mercado europeo ya cerrado. El deseo de los inversores de esperar al banco central estadounidense y a la rueda de prensa de su presidente, Jerome Powell, eclipsó a los datos definitivos de inflación de la eurozona, que se saldaron con una relajación superior a la de la primera lectura. El IPC general se situó en agosto en el 2%, justo en el nivel objetivo del Banco Central Europeo.

El principal indicador de la Bolsa española cerró ayer con un recorte del 0,24%, hasta los 15.127 puntos. El índice cotizó en un rango estrecho, que provocó que pasase del positivo al negativo en varios momentos durante la sesión. Las caídas más abultadas fueron para Solaria, el 2,47%; Banco Sabadell, el 2,36%, y Puig, el 1,5%. La prima negativa para los accionistas de Sabadell que decidan acudir a la oferta de BBVA se redujo hasta el -5,1%, niveles de mayo, porque BBVA cayó menos (-0,8%) que el banco vasellano. Las acciones de la entidad oferente encadenan tres sesiones haciéndolo mejor que las del banco opado.

(Expansión. Página 16)