

RESUMEN DE PRENSA DEL 2 DE OCTUBRE DE 2025

MERCADO INMOBILIARIO

EL PRECIO DE LA VIVIENDA EMPIEZA A FRENAR EN LOS MERCADOS MÁS CALIENTES

Mezclar una demanda que no cesa con una oferta que no crece ha dado como resultado un gigantesco problema en el acceso a la vivienda. Un complicado cóctel que ha empezado a mostrar nuevas limitaciones en algunos de los mercados más calientes. La fatiga, si bien no es generalizada, empieza a manifestarse en territorios como Madrid, Canarias o Baleares. La falta de obra nueva y el progresivo aumento de los precios en núcleos de por sí muy saturados han rebajado la alegría de un mercado que empieza a notar cómo cada vez resulta más complicado cerrar operaciones, explican los expertos. Aunque avisan de que eso no significa necesariamente que los importes vayan a caer.

Los últimos datos de transmisiones inmobiliarias del Ministerio de Vivienda, publicados ayer, muestran que la venta de casas en el segundo trimestre de este año se incrementó un 3,1% en el conjunto de España. Pero ese porcentaje contrasta con el retroceso de operaciones en cinco comunidades y, particularmente en Madrid, donde se registró la caída más abultada (-7,1%).

Según los datos que ofrecen los notarios, Madrid suma cuatro meses consecutivos de caídas interanuales en el número de operaciones de compraventa de viviendas. En julio, la reducción alcanzó el 15,5% respecto a los valores del mismo periodo del año pasado. Es la caída más elevada en 20 meses y provoca, junto con los retrocesos en otras comunidades, consecuencias sobre el conjunto del mercado, al que ha llevado a una evolución negativa. En el séptimo mes cambiaron de manos en España 71.500 casas, 758 menos que un año antes (-1%).

Pese a que el de Madrid es un mercado “dinámico”, donde se construye más que en otros territorios, para José García Montalvo, catedrático de Economía en la Universitat Pompeu Fabra, no cabe duda de que se está produciendo una “ralentización” en comparación con otras zonas del país. “En Madrid se está experimentando una presión creciente que está haciendo que ahora, por ejemplo, se tarde un poquito más en vender un piso. Los últimos datos señalan un incremento del 18% en el tiempo de venta”, desarrolla. Sin embargo, esta pequeña parálisis no está provocando una rebaja de los precios, sino más bien todo lo contrario. “Que se hagan menos operaciones puede tener que ver con que la oferta está limitada, por lo que, aunque baje el número total, las ventas que se acaben llevando a cabo pueden ser por precios estratosféricos”, remarca García Montalvo.

De acuerdo con la estadística de los notarios, el precio medio a nivel nacional del metro cuadrado de un piso se situó en julio en los 2.193 euros, mientras que en Madrid fue de 3.837 euros, un 15,3% más que en julio de 2024. Es decir, se produjeron menos operaciones, pero el precio medio de las viviendas creció. Una conclusión que avala también la estadística de la Tinsa by Accumin, difundida esta semana. Según los datos de la mayor tasadora de vivienda en España, el valor medio de los pisos se ha incrementado en el tercer trimestre un 11,7%, mientras que en Madrid el alza fue del 19,4%. Es la más elevada del país, y le sigue Baleares (14,8%), otra comunidad que ha mostrado retrocesos en las operaciones en los últimos meses.

Pese a la caída general de operaciones en España en julio, para los analistas del Centro de Información Estadística del Notariado es pronto para hablar de un cambio general de tendencia. El contexto “sigue siendo de crecimiento, aunque con una intensidad menor en estos últimos meses que en el periodo que abarca entre el último trimestre de 2024 y el primero de 2025, lo que apunta hacia un cierto enfriamiento en el mercado, pero no a una contracción, por el momento”, añaden.

En paralelo, los préstamos hipotecarios destinados a la adquisición de vivienda mantienen un crecimiento interanual sostenido desde abril de 2024, impulsados tanto por el abaratamiento del crédito derivado de la senda descendente de los tipos de interés como por el encarecimiento del precio de la vivienda. Ambos factores están conduciendo a un mayor recurso a la financiación hipotecaria por parte de los compradores y ayudan a entender el auge en la cuantía promedio de los préstamos.

El importe de las hipotecas para la adquisición de vivienda que se concedieron en Madrid el pasado mes de julio creció 20,8%. En este caso no fueron los que más agigantaron su volumen, puesto que en Asturias lo hicieron un 29,6%.
Información también en *El País*.

(Cinco Días. Página 22)

EL EJECUTIVO CONFIRMA QUE LAS COMPRAS DE CASAS SE ESTÁN MODERANDO

El Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana publicó ayer los datos de compraventa de vivienda (nueva y de segunda mano) en el segundo trimestre del año. Se contabilizaron 195.737 operaciones, lo que supone un 3% más que en el mismo periodo de 2024. Esta subida interanual ha sido bastante menor que el incremento interanual del primer trimestre, cuando las operaciones se incrementaron casi un 15% respecto a 2024. El alza de transacciones coincide, afirman en el Ministerio, con el abaratamiento de la financiación hipotecaria, producto de la bajada de los tipos de interés.

Las compraventas sí que aumentaron en tasa intertrimestral, pues entre abril y junio la subida fue del 6,3%. Los datos oficiales indican que son las viviendas de segunda mano las que están pegando el tirón. No hay que olvidar que hay mucha más oferta de vivienda usada que de vivienda nueva. En el segundo trimestre, las operaciones crecieron un 3,3% hasta superar las 176.000, que es la mayor cantidad en los últimos tres años.

La diferencia con las compraventas de viviendas libres nuevas es evidente: en el mismo periodo se vendieron 14.232, un 0,8% más en tasa interanual, lo que indica la escasez de residencias de nueva construcción que está viviendo España. Por lo que respecta a la distinción entre viviendas libres y viviendas protegidas, la compraventa de las primeras alcanzó las 190.426 y las de las segundas fue de 5.311.

El Ministerio de Vivienda aclara que desde 2004, primer año en que se publicó esta estadística de compraventa, el ejercicio “estrella” fue 2006, en cuyo segundo trimestre se marcó un

récord histórico con 251.649 transacciones. En todo el año, casi se llegó al millón de unidades. Por su parte, el mínimo se dio en 2023, con 300.000.

Entre abril y junio los extranjeros, residentes y no residentes, realizaron más de 30.000. Fueron los residentes los que más compraron, 19.564.

(El Economista. Página 26. Media página)

ESCRIVÁ ALERTA DE UNA RALENTIZACIÓN DE LA INVERSIÓN EN VIVIENDA EN EL TERCER TRIMESTRE

La inversión en vivienda se va a desacelerar en el tercer trimestre de 2025, de acuerdo con las advertencias del Banco de España, que lanza este aviso, en su último informe, ante la evolución de los indicadores de ejecución de obra y de compraventas, en un momento en que la institución eleva el déficit de este activo en 100.000 más sobre sus previsiones anteriores, hasta alcanzar un total de 700.000 unidades. En el caso de las ejecuciones de obra, que habían mostrado fortaleza en el primer semestre de este año, han empezado este verano a enfriarse, de acuerdo con los expertos del gobernador José Luis Escrivá. Respecto a la compraventa de viviendas escrituradas, las proyecciones del Banco de España, correspondientes a septiembre, indican incluso descensos en términos desestacionalizados.

Escrivá atribuye el aumento de los precios de la vivienda a una oferta rígida motivada por la escasez de suelo finalista, la falta de mano de obra, la incertidumbre regulatoria, la ausencia de inversión, que ahora se hace evidente, y al incremento de la oferta destinada al alquiler de temporada. Mientras que el aumento de la demanda se debe, según el gobernador, al aumento de la población por flujos migratorios, la reducción del tamaño del hogar, la creciente concentración de la población y la demanda de extranjeros no residentes. El Banco de España cree que el alto ritmo de creación de hogares y la escasez de vivienda son “un cuello de botella para la economía”. La falta de mano de obra también está afectando a las ejecuciones de obra junto con la subida de los precios de los materiales, en especial.

(El Economista. Primera página. Página 26. Editorial en página 3)

LA PRESIÓN DEL ALQUILER SIGUE AL ALZA EN LAS ZONAS TENSIONADAS

Alquilar en España es una tarea cada vez más complicada. Quienes están en la búsqueda de una vivienda se encuentran con ofertas escasas y a precios que se vuelven imposibles –sobre todo en las principales zonas urbanas– lo que crea una mayor presión en el mercado. Un sector que ya es bastante desigual en el país y sitúa a Cataluña y País Vasco en números rojos, las primeras comunidades autónomas que jugaron la carta de la declaración de zona tensionada. Según el *Barómetro del Alquiler* de Alquiler Seguro, en Cataluña por cada vivienda disponible hay 344 interesados –una diferencia de 216 personas con el segundo de la lista–, mientras que la oferta cayó un 5,96% en el segundo trimestre del año y el precio medio se ubica en 1.442 euros. El País Vasco tiene 111 personas en espera de alquilar el mismo piso, pero es la comunidad en la que más ha caído la oferta, un 13,39% de abril a junio y con una diferencia de más de cuatro puntos con el segundo lugar de la lista y un precio medio de 1.333 euros.

En general, los precios del mercado inmobiliario –como una de las consecuencias de este desequilibrio– no dan tregua. El alquiler en España terminó este verano con una subida interanual del 10,9%, según Idealista, un aumento que deja en 14,5 euros de media el metro cuadrado en el cierre de septiembre y no ha dejado de subir por varios años. En un intento de aplacar estas rápidas subidas y sus consecuencias, el Gobierno puso en marcha la Ley de Vivienda hace dos años, con una de sus medidas más criticadas: la declaración de zona de mercado residencial tensionado. Este estatus obliga a aplicar el índice de precios de referencia (IRAV) y busca evitar los incrementos descontrolados. De los 301 municipios que decidieron acogerse a la legislación, Cataluña cuenta con 271 –de los que 140 fueron declarados en marzo de 2024 y 131 cinco meses después– y País Vasco con ocho zonas.

(El Mundo. Página 27. 4 columnas)

FINANZAS

EL BANCO DE ESPAÑA EXIGIRÁ AL SECTOR UN COLCHÓN DE CAPITAL ANTICÍCLICO DEL 1% PARA 2026

La banca española deberá dotar con hasta el 1% su colchón de capital anticíclico a partir del 1 de octubre de 2026. Así lo acordó el Banco de España ayer, que sigue el guion que marcó el año pasado cuando acordó que las entidades comenzasen a dotar esta reserva para capear momentos futuros de debilidad económica y para afrontar los llamados riesgos sistémicos cíclicos del sector. El supervisor acordó en julio de 2024 que las entidades del sector comenzasen a dotar este colchón anticíclico con un 0,5% de sus activos en España en 2025. La previsión era que, en una segunda fase, lo aumentas otro 0,5% en 2026, tal y como ha decidido ahora, al constatar que los riesgos para el sector se mantienen bajo control, para llegar a un total del 1% del activo. Todo ello supone que las entidades estén obligadas a apartar unos 7.500 millones de euros para las épocas de vacas flacas.

El Banco de España ha percibido que, en el último año, “los riesgos sistémicos cíclicos se mantienen en el nivel intermedio”. La decisión ha contado con el apoyo del Banco Central Europeo (BCE), cuyo consejo de Gobierno ha decidido no presentar alegaciones. Esta medida ha despertado las críticas del sector, que la ven como poco útil (dado que el castigo del mercado a una entidad que en el futuro eche mano de este colchón será tan alto que desincentivará a los bancos a ello) y por incrementar los requisitos regulatorios, en un momento en el que el sector presiona a Bruselas para que simplifique la regulación.

Información también en *Expansión* y *ABC*, diario que destaca en titular que las entidades critican que la medida aprobada ayer por el Banco de España les resta competitividad

(Cinco Días. Página 7. Media página)

FASE FINAL DE LA OPA BBVA-SABADELL

Carlos Torres, presidente de BBVA, se mostró ayer convencido de que el banco superará el umbral mínimo de aceptación de la opa en curso sobre Sabadell, establecido en la mitad más uno de los derechos de voto. El presidente de BBVA apuntó que la entidad logrará la meta que se ha fijado por el “tremendo atractivo” de la propuesta lanzada a los accionistas de Sabadell, como demuestra, en su opinión, la decisión de David Martínez de acudir al canje de acciones. El financiero mexicano entró en el capital de Sabadell en 2013 y controla el 3,8% del banco, por detrás de BlackRock (7,12%) y Zurich (4,95%).

“Es una oferta imbatible. La decisión de David Martínez lo demuestra así. Es el mayor accionista individual de Sabadell, profesional y con visión estratégica. Conoce bien el banco y forma parte de su consejo desde hace más de una década. Lo que es bueno para el primer accionista individual tiene que serlo necesariamente para todos los accionistas de Sabadell”, dijo Torres, en una entrevista en RTVE.

El banquero también remarcó que BBVA ha mantenido conversaciones con “muchos de los accionistas de Sabadell”, donde han recibido un “apoyo mayoritario”.

El presidente de BBVA, en línea con las declaraciones de los últimos días, dejó más abierta la posibilidad de una segunda opa. Este escenario se daría en caso de alcanzar BBVA al menos el 30% del capital de Sabadell en la oferta en curso y renunciar al umbral mínimo de adhesión. “Creemos que alcanzaremos más del 50% del capital. Si no fuera así, también tenemos la posibilidad de renunciar a la condición de aceptación, pero entonces habría consecuencias. Es incierto lo que podría pasar en ese escenario. Podríamos decidir seguir adelante o decidir no seguir”, avisó Torres. “En cualquier caso –prosiguió–, no tiene ningún sentido esperar a una oferta posterior. Sería incierto y, de producirse, la opa sería al mismo precio, dentro de unos meses y con una peor fiscalidad. Hablar de ese escenario sería especular y, en cualquier caso, estaría enteramente en nuestras manos renunciar a la condición de aceptación”, dijo.

Según un reciente informe elaborado por los analistas de Citi, BBVA tendrá “capacidad limitada” para elevar la oferta por Sabadell si finalmente lanza una segunda opa.

El BBVA ha establecido en el 50% de aceptación por parte de los accionistas del Sabadell el límite para considerar que la opa lanzada ha sido un éxito. Ahora bien, se ha guardado bajo la manga la posibilidad de lanzar una segunda opa si con la primera se queda en la horquilla entre el 30% y el 50%. Situarse en ese rango resultará incómodo para el banco ofertante, pero los gestores de fondos creen que incluso con menos del 40% podría tomar el control efectivo del Sabadell.

El Economista recuerda que cuando BBVA lanzó la opa sobre Sabadell en mayo de 2024 estimó que la operación se cerraría en un plazo de entre seis y ocho meses. Sin embargo, diversos obstáculos han ido retrasando los tiempos y, casi 17 meses después, la ventana de adhesión está próxima a su cierre, previsto para el próximo 10 de octubre. No obstante, la ofensiva es susceptible de prolongarse más en el tiempo. Si BBVA no alcanza una aceptación del 50% y decide rebajar el umbral al 30% se vería obligado a formular una segunda oferta con un

componente íntegramente en efectivo. En ese escenario, el grupo vasco tendría que embarcarse en una nueva transacción que, según estimaciones de analistas tras tener encuentros con la entidad, se extendería entre tres y seis meses adicionales.

El dividendo ha entrado en el centro de la contienda entre el BBVA y el Sabadell durante los últimos pasos de la opa hostil. El banco catalán, en su valoración de la oferta alertaba de que, si el BBVA se queda entre el 30% y el 50% y decide renunciar a la condición de aceptación mínima, deberá lanzar una segunda oferta por el porcentaje que no controle y con una alternativa en efectivo, cuyo desembolso ascendería a 12.000 millones de euros, según calcula el propio Sabadell. Para financiarla, estima que se comprometería el abono de dividendos de la entidad vasca durante dos años y medio o, como alternativa, podría provocar una ampliación de capital que diluiría a los accionistas que acepten la primera oferta.

El ministro de Economía, Carlos Cuerpo, expresó ayer el “total respeto” del Gobierno a la decisión que adopten los accionistas del Banco Sabadell sobre la opa lanzada por el BBVA. Asimismo, valoró que se está evidenciando que, en este tipo de operaciones, “se puede generar valor para los accionistas” y ello es “compatible con proteger el interés general”. En una entrevista concedida a *Radio Euskadi*, Cuerpo se pronunció de este modo después de que el inversor mexicano David Martínez anunciara su intención de acudir a la opa del BBVA.

Por otro lado, el diario económico *Expansión* publica el reportaje “David Martínez ignora a Evercore, Goldman Sachs y Morgan Stanley”, en el cual se comenta que el inversor mexicano ha levantado la voz para llevarle la contraria a los gigantes de Wall Street. Los tres bancos de inversión contratados por Sabadell como asesores en la opa hostil de BBVA han rechazado la oferta mejorada.

Goldman Sachs y Morgan Stanley fueron reclutados por Sabadell nada más conocerse las intenciones de BBVA. Evercore llegó después, pero su cometido es idéntico. Los tres han tenido que elaborar una opinión para el consejo de administración “sobre la adecuación desde un punto de vista financiero para los titulares de acciones” de las nuevas condiciones de la opa hostil tras la subida del 10%, según la documentación publicada por el consejo de administración de Sabadell. La postura de los tres bancos de inversión estadounidenses es la misma. “La oferta revisada es inadecuada”, señala Goldman Sachs y corroboran sus dos colegas. Ninguno de los informes entra en detalles sobre cómo se llega a esa conclusión. No tenían que hacerlo. Su encomienda era dar un sí o un no a la nueva oferta.