

RESUMEN DE PRENSA DEL 22 DE ABRIL DE 2025

MERCADO INMOBILIARIO

MEJOR TRANSPORTE PARA ALIVIAR LA CRISIS DE LA VIVIENDA

Uno de los grandes problemas para resolver la crisis de la vivienda en España es que la oferta existente no está ubicada en los puntos donde se demanda más, los grandes núcleos urbanos y de actividad. Por eso, las agencias inmobiliarias consideran que como crear esa oferta allí donde es más necesaria es casi imposible por la falta de suelo finalista para desarrollarla, una de las soluciones que podrían tener más sentido es “acercar” esos lugares más alejados donde hay vivienda a estas zonas calientes de demanda, lo que debería contribuir a rebajar la presión sobre los precios. Para hacerlo, la Federación de Asociaciones de Inmobiliarias (FAI) propone en la consulta pública al Proyecto de Real Decreto que se regula el próximo Plan Estatal de Vivienda 2026-2029 dotar a las áreas periféricas de servicios y comunicaciones que faciliten vivir en esas poblaciones y trabajar en la gran ciudad.

FAI también ha trasladado la posibilidad de establecer ayudas para gastos de transporte y manutención para aquellas personas que trabajen en grandes ciudades, pero que vivan en poblaciones periféricas a partir de cierta distancia. Estas bonificaciones, según la federación, podrían aplicarse en el Impuesto sobre la Renta o en otros impuestos locales y deberían ser consensuadas con las administraciones afectadas.

Las agencias inmobiliarias han sugerido, asimismo, subvenciones para el alquiler o compra de vivienda en poblaciones en riesgo de despoblación para intentar incentivar el traslado de familias a estas localidades. Estas subvenciones estarían destinadas a cubrir parte del coste de compra o alquiler de vivienda y exigirían que fuera destinada a vivienda habitual por un plazo mínimo determinado. Con el fin de garantizar que los residentes cuenten con viviendas de calidad y confortables, FAI plantea crear un fondo específico para la renovación y mejora de la calificación energética de las viviendas en estas poblaciones.

Como puso de manifiesto del Banco de España en su Informe Anual de 2023, el problema no es que no haya viviendas vacías, sino que están ubicadas en puntos donde no hay la demanda. Según el regulador, hay cuatro millones de casas vacías.

(La Razón. Página 56. 4 medias columnas)

EL GOVERN COMPRARÁ 743 VIVIENDAS POR 71,26 MILLONES

La Generalitat de Catalunya, a través de la Agència de l’habitatge de Catalunya, formalizará esta semana la compra de 743 viviendas a partir del proceso de tanteo y retracto. “Será la compra más grande en número de pisos que habrá hecho la Generalitat ejerciendo este derecho”, relató el Govern. El coste de la operación será de 71,26 millones de euros. La mayoría de las viviendas se encuentran en la demarcación de Barcelona, con 487 pisos. Según la Generalitat, en la mayoría de estos pisos viven familias que después de perder su hogar en ejecuciones hipotecarias se ampararon en el programa Reallotgem de la Agència de l’habitatge

de Catalunya. “Los inquilinos tendrán la tranquilidad de poder seguir viviendo en los pisos con el mismo contrato de alquiler que tenían hasta ahora”, señaló la consellera de Territori, Habitatge i Transició Ecològica, Sílvia Paneque.

(La Vanguardia. Página 34. 2 medias columnas)

LAS FAMILIAS GANAN 90.000 MILLONES, MÁS QUE NUNCA, CON INVERSIONES, PLUSVALÍAS Y RENTAS DE ALQUILER

Las inversiones nunca habían reportado tantos rendimientos a los hogares españoles como lo hicieron a lo largo del pasado año. Por primera vez en la historia, las rentas brutas obtenidas a través de estas vías superaron en conjunto los 90.000 millones de euros en un solo ejercicio, una cifra que supone un avance del 22,6% respecto a 2023 y que dobla los niveles registrados tras la crisis financiera de 2008. También supera las cotas alcanzadas en el periodo previo al estallido de la burbuja inmobiliaria, que seguían imbatibles. Así lo muestran los últimos datos publicados por la Agencia Tributaria, que reflejan cómo buena parte de las familias están apostando por hacer crecer su patrimonio a través de este tipo de instrumentos. El organismo resalta tres grandes focos de renta para las familias: el capital mobiliario, las ganancias patrimoniales y los rendimientos de las viviendas alquiladas.

Uno de los principales focos de renta para las familias es el de las ganancias patrimoniales, que ascendieron en 2024 hasta 28.818 millones de euros brutos, una subida anual del 22%. Este volumen no es el más elevado de la historia. Para ello habría que mirar a los años previos al estallido de la burbuja inmobiliaria, cuando en España se contabilizaban hasta 42.000 millones de euros por ejercicio a través de estas vías. Sin embargo, sí que muestra una tendencia al alza y el mayor nivel desde el año 2008.

En la subida de las ganancias patrimoniales influyeron las ventas inmobiliarias y las plusvalías que generaron a los vendedores los altos precios de la vivienda durante un ejercicio que cerró con más de medio millón de casas de segunda mano compradas.

Y vinculado también con el mercado de la vivienda, la agencia destaca el papel de las rentas del alquiler. En 2024, estos rendimientos llegaron a los 31.504 millones, un aumento del 6,5% anual y la cifra más elevada por este concepto desde que hay datos. Las ganancias obtenidas por los caseros son una manera distinta de aproximarse al problema de la vivienda y al sobrecalentamiento del mercado del arrendamiento, con unos precios que terminaron el año en máximos, en torno a los 13,5 euros al mes por metro cuadrado de media.

Las cifras que ofrece la Agencia Tributaria en la estadística de cierre de año hacen referencia al conjunto de los hogares españoles, sin distinguir por tipología o niveles de renta. Sin embargo, otras publicaciones centradas exclusivamente en el IRPF –el impuesto por el que tributan anualmente todos estos rendimientos– reflejan que, por norma general, las familias que suelen utilizar estos vehículos y fórmulas de inversión se colocan en la parte alta de los ingresos.

Artículo publicado también en *El País*.

(Cinco Días. Primera página. Página 22)

FINANZAS

BBVA CREA CINCO DIVISIONES PARA ACELERAR LA INTEGRACIÓN DE SABADELL

BBVA avanza en el proceso de integración de Sabadell, pese a que aún no ha comenzado el periodo de aceptación de la opa, el cual depende de la aprobación del folleto por parte de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV). El banco ha creado cinco divisiones que cuelgan de la oficina de integración que BBVA creó a principios de este año y que lidera Jordi García Bosch, uno de los hombres de confianza de Carlos Torres, presidente de la entidad. El banco ha optado por segmentar esta dirección para acelerar el proceso de integración y para que una parte de la plantilla de BBVA esté completamente enfocada en la fusión con Sabadell. Así, la oficina de integración está compuesta por la división de Integración de Negocio; la de Integración tecnológica; la de Integración de Operaciones; la de Recursos Humanos, y la de Integración Financiera. Cada segmento tiene a un líder especializado en un ámbito determinado que reporta directamente a García Bosch.

La misión de la oficina de integración es recopilar la mayor cantidad de datos clave para la fusión con Sabadell, analizar futuras transacciones y ejecutar los pasos pertinentes respecto a la potencial integración de su homóloga. Fuentes financieras señalan que BBVA conversa con empresas externas para obtener datos más precisos sobre las cuentas de Sabadell, su negocio, etcétera. Esta información es elemental para BBVA porque le permite allanar el proceso de integración y cumplir con los plazos fijados para la fusión. En la última actualización del documento de opa remitido al regulador de los mercados de Estados Unidos (SEC) el pasado julio, BBVA detalla que su intención es acometer la fusión en un plazo de entre seis y ocho meses tras cerrar los acuerdos sociales con el Consejo de Sabadell. Para entonces, la cúpula del banco catalán ya estaría reestructurada por la dirección de BBVA. Siguiendo el calendario previsto, el banco cerraría la integración de Sabadell en la primavera del año que viene.

Una de las opciones que más resuena en el mercado y que la cúpula de BBVA no vería con malos ojos es comprar Sabadell, pero mantenerlo como una marca independiente, con su propia operativa y una dirección independiente de la de BBVA. En el seno de la entidad compradora hay serias dudas acerca de la posible injerencia del Gobierno en la operación. El Ejecutivo, que se ha mostrado contrario a la fusión desde el primer momento al considerar que tendría efectos lesivos en el sistema financiero, no podría vetar la fusión en una potencial fase tres del análisis, pero sí tras consumir BBVA la opa. En ese caso, Torres podría tomar el control de Sabadell y esperar para intentar la fusión en un contexto más laxo, incluso con otro Gobierno. La propia entidad ha reconocido en distintos documentos relacionados con la opa que existe la posibilidad de hacerse con Sabadell, pero no lograr fusionarlo.

En *ABC* se informa que “el culebrón” de la opa va camino de cumplir ya un año. Y a la vista de los acontecimientos, todavía no existe claridad sobre cuándo tendrán que decidir los accionistas de la entidad catalana. Los plazos se van retrasando cada vez más y uno de los escenarios factibles en este momento es que el periodo de aceptación –el momento de decidir– termine en agosto.

(Expansión. Primera página. Página 15)

SABADELL SE CENTRA EN EL CRÉDITO A LARGO PLAZO EN EL TEST DE LA OPA DE BBVA

Banco Sabadell ultima la batalla definitiva en su intento de convencer a la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC) del daño que supondría la opa planteada por BBVA en el mercado de pymes. La entidad, que debe responder esta semana al test de mercado lanzado por el regulador, pone el foco sobre los flecos que aprecian en la propuesta de compromisos (*remedies*, en la jerga) planteada por el banco vasco, fundamentalmente en el tratamiento del crédito a largo plazo, indican fuentes del mercado.

BBVA, que a lo largo de los casi 10 meses de análisis por la CNMC ha planteado cinco propuestas distintas de *remedies*, ofrece blindar durante tres años todo el crédito circulante, el que es a más corto plazo, tanto de las pymes que trabajen con BBVA como con Sabadell, o con los dos bancos. Para el resto de crédito, oferta un blindaje similar, pero solo para las entidades que tengan todo su crédito con estas entidades. Estos compromisos sobre el crédito de pymes tienen una duración de tres años, ampliables por dos más, hasta cinco. Los análisis que tiene Sabadell sobre la mesa indican que es insuficiente. Apuntan a que el circulante solo supone el 20% de los préstamos de las pymes y que el 80%, a medio y largo plazo, tendría una defensa mucho más débil. Uno de los argumentos que han defendido contra la opa es que las pymes trabajan de media con entre tres y cuatro bancos, y que eliminar uno de ellos afectaría drásticamente a las posibilidades de las empresas más pequeñas a acceder a financiación.

(Cinco Días. Página 10. 2 medias columnas)

SANTANDER PIDE INCENTIVOS FISCALES SOBRE LOS DIVIDENDOS

Santander reclama incentivos fiscales sobre los dividendos para impulsar la inversión en empresas en Europa, según ha señalado José Antonio Álvarez, vicepresidente del banco y anterior consejero delegado. Tras abandonar su puesto de número dos en 2023, Álvarez también realiza funciones de representación de Santander ante supervisores, organismos internacionales y otras autoridades en asuntos institucionales y de políticas públicas.

“Necesitamos reforzar las inversiones a largo plazo [en Europa]. Por un lado, urge crear incentivos que fomenten la participación minorista en los mercados europeos de capitales. Necesitamos incentivos fiscales relacionados con las plusvalías y los dividendos. Por otro lado, tenemos que revisar el marco regulador de las aseguradoras, los fondos de pensiones y los bancos para fomentar esas inversiones”, ha indicado Álvarez en un artículo publicado en la última edición de la revista del *think tank* Eurofi.

Santander considera que hay que revisar la regulación y supervisión financiera, para aprovechar plenamente el potencial de los bancos. Álvarez destaca que las autoridades deben centrarse en la capacidad del sector para impulsar el crecimiento, “al tiempo que se sigue garantizando la estabilidad financiera”.

(Expansión. Página 16. 4 columnas)

CUERPO PULSA CON LA BANCA SU PAPEL EN LOS AVALES ICO ANTIARANCELES

El ministro de Economía, Comercio y Empresa, Carlos Cuerpo, se reunió ayer con los líderes de las principales patronales bancarias para tratar el papel decisivo que tendrán las entidades del sector en el nuevo contexto económico marcado por la guerra arancelaria iniciada por el presidente de EE. UU., Donald Trump.

En la reunión estuvieron Alejandra Kindelán y María Abascal, presidenta y directora general de la AEB; José María Méndez y Antonio Romero, presidente saliente y entrante de la Ceca; y Cristina Freijanes, secretaria general de Unacc. También asistieron Paula Conthe, secretaria general del Tesoro; Amparo López, secretaria de Estado de Comercio, y Manuel Illueca, presidente del Instituto de Crédito Oficial (ICO).

El titular de Economía y los representantes de la banca intercambiaron impresiones sobre la capacidad de las firmas del sector para canalizar los avales del ICO que irán a parar a las empresas cuyos negocios dependen en gran medida de Estados Unidos.

La banca transmitió ayer al ministro que está preparada para canalizar los avales, una medida que ya conoce porque la ha implementado en otras crisis, como en la pandemia del Covid-19 o con la guerra de Ucrania. Además, los líderes de las patronales bancarias reafirmaron la buena posición de liquidez y solvencia con la que las entidades del sector afrontan el nuevo escenario económico, cargado de incertidumbres y con elevada volatilidad.

Horas más tarde de la reunión, Cuerpo señaló a través de X (antigua Twitter) que “la solidez del sistema financiero aporta tranquilidad y base sólida para afrontar escenarios de incertidumbre”, destaca El Economista en su información sobre la reunión del ministro y las patronales de banca.

(Expansión. Página 16. 2 columnas)