

RESUMEN DE PRENSA DEL 23 DE ABRIL DE 2025

MERCADO INMOBILIARIO

LOS INQUILINOS ESPAÑOLES DEDICAN CASI LA MITAD DE SU SUELDO AL ALQUILER

Los inquilinos españoles destinan cada año una mayor parte de sus ingresos al pago del alquiler. En concreto, en 2024 tuvieron que dedicar un 47% del salario bruto medio, 12.758 euros, a abonar el arrendamiento de su vivienda, cuatro puntos más de lo registrado durante el año anterior, lo que supone un 9,3% más en solo un año. La caída de la oferta en un contexto donde cada vez existen más hogares unipersonales es una de las principales causas del crecimiento de la tasa de esfuerzo en el mercado del alquiler residencial.

Se trata de la tasa más elevada desde 2019, según un estudio publicado por Fotocasa e Infojobs, que “evidencia un cambio radical en el arrendamiento, lo que agrava la inaccesibilidad a la vivienda y podría generar problemas de precariedad habitacional a largo plazo”, comenta María Matos, directora de Estudios y portavoz del portal inmobiliario. El análisis muestra cómo la tasa de esfuerzo dedicada al alquiler de una vivienda supera el 35% recomendado en 14 comunidades autónomas, con Madrid y Cataluña como los territorios donde el mercado del alquiler residencial está más tensionado. En el último año, el porcentaje de ingresos destinados a pagar la renta mensual se ha incrementado en 15 regiones. Todo, a pesar del aumento de los sueldos registrado el año pasado –del 3,1%, según Infojobs–, que ha sido absorbido en su totalidad por un incremento medio del 14% en el precio del alquiler de un piso de 80 m² en España.

Alquilar un piso de 80 m² en las provincias de Madrid y Barcelona supone, según el estudio, un 71% del salario bruto medio registrado en estos territorios, lo que supone más del doble de lo recomendado por los organismos de control oficiales: un tercio de los ingresos. El coste del arrendamiento en la capital asciende a 19.795 euros anuales, cifra similar a la registrada durante 2024 en la Ciudad Condal. Se trata de las únicas provincias españolas donde el precio medio del alquiler supera los 20 euros por metro cuadrado.

Según el estudio de Infojobs y Fotocasa, las medidas puestas en marcha en algunos territorios para frenar el incremento de los precios del alquiler no han producido el efecto esperado, al reducir la oferta disponible. En este sentido, otro informe publicado ayer por Idealista señala que el 14% de las viviendas puestas en el mercado terminan arrendándose en menos de 24 horas. La tasa asciende al 18% en Barcelona, a pesar de haber sido declarada zona tensionada. En el lado opuesto, el porcentaje de alquileres exprés en Madrid (que no ha aplicado restricciones) se redujo en dos puntos durante el primer trimestre del año, hasta quedarse en el 14%. Estos datos evidencian que los precios del alquiler no frenan su imparable crecimiento a pesar de las políticas de contención, y ya suponen una de las principales preocupaciones de los ciudadanos.

Informaciones también en *La Razón*.

(Expansión. Página 33. 5 columnas)

AZORA, CBRE IM Y MADISON BUSCAN SOCIOS PARA SU PLATAFORMA DE ALQUILER

Azora prepara una nueva operación de calado en el sector inmobiliario. La gestora se encuentra en la búsqueda de nuevo capital para inyectar en Nestar, su plataforma de viviendas en alquiler, según han confirmado distintas fuentes del sector.

La firma está buscando recapitalizar este vehículo en el que participa junto a CBRE IM y Madison International Realty. Una vez pasados casi siete años desde la entrada de ambos inversores en la plataforma, la gestora está ahora trabajando para renovar parte del capital y dar entrada a uno o varios socios a este vehículo, que ha crecido hasta posicionarse como uno de los mayores caseros de pisos en alquiler de España con aproximadamente 9.500 viviendas en cartera. Según apuntan las fuentes, la operación no supondrá una venta de los activos y Azora se mantendrá como la responsable de la inversión y gestión integral de la plataforma.

(El Economista. Primera página. Página 6. Editorial en página 3)

VIVIENDA DIGNA: MÁS ALLÁ DE UN TECHO

“La crisis de la vivienda es uno de los principales problemas en España. No solo se ha consolidado en los últimos tres meses como la principal preocupación de la ciudadanía, según el Centro de Investigaciones Sociológicas (CIS), sino que ha desencadenado una oleada de movilizaciones en todo el país”, comentan Joan Roca i Román, Raluca Budian e Ignasi Martí - investigador, directora asociada y director del Observatorio de la Vivienda Digna de Esade- quienes plantean lo que consideran una cuestión clave: “¿qué entendemos realmente por una vivienda digna?”

Explican que actualmente, los criterios legales establecidos por la normativa de la cédula de habitabilidad resultan insuficientes para captar la complejidad de la realidad habitacional, y no disponemos de un indicador universal que permita evaluar de manera integral la calidad de las viviendas. Debemos acudir al Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (1966) de las Naciones Unidas para encontrar una definición ampliamente reconocida, que describe el derecho a la vivienda como “el derecho a vivir con seguridad, paz y dignidad en alguna parte”.

(Cinco Días. Página 25)

FINANZAS

BBVA Y BANKINTER DESPUNTAN EN INGRESOS POR COMISIONES

El periodo de presentación de resultados del primer trimestre de la banca, que abrirá Bankinter mañana, será una nueva lluvia de millones pese a que el entorno de tipos de interés a la baja ya se dejará sentir en las cuentas de las entidades. El margen de interés, principal motor de los resultados récord de los bancos, dará los primeros síntomas de flaqueza. Según recoge un reciente informe de Renta4, los ingresos por intereses caerán de media un 5% en términos interanuales. No obstante, distintos analistas prevén que la reactivación de los

ingresos por comisiones compensará parcialmente la caída del margen de interés. Y es aquí donde Bankinter y BBVA brillarán más que el resto de sus homólogos.

De acuerdo con las proyecciones de Renta4, Bankinter y BBVA presentarán incrementos del 11% en términos interanuales en ingresos por comisiones, hasta 185 millones de euros y 2.088 millones, respectivamente. Serán los dos únicos bancos de los seis que cotizan en el Ibex 35 que presentarán mejoras de dicha partida a doble dígito. Los expertos de Barclays auguran “buen desempeño en comisiones de intermediación ante los menores rendimientos en préstamos y una estacionalidad desfavorable” para ambos.

Les seguirá Santander, que habría facturado vía comisiones un 3% más que hace un año, hasta superar la barrera de 3.300 millones. Y cerrará el podio CaixaBank, que reportará incrementos de un 2% en sus ingresos por servicios (en los que incluye las comisiones bancarias), hasta 1.222 millones, según las previsiones de Renta4.

El primer trimestre del ejercicio también recogerá los primeros rendimientos en positivo de estos ingresos para Sabadell, del 1%, según el mismo informe. La entidad ha seguido una política comercial basada en la reducción de comisiones en algunos de sus principales productos para fidelizar clientes y atraer a otros nuevos. Unicaja es la otra entidad que ha optado por reducir drásticamente las comisiones, e incluso eliminarlas, en sus principales productos para atraer a nuevos clientes y elevar su cuota de mercado.

(Expansión. Página 16. 3 medias columnas)

CAIXABANK TOMA EL MANDO DEL CRÉDITO A LAS GRANDES EMPRESAS

Donald Trump ha provocado una conmoción en el mundo y ha hecho trizas las esperanzas de la banca de inversión de vivir un año de ebullición en la actividad, pero no ha podido con el negocio de los préstamos sindicados en España. El volumen se dispara un 71% de enero a marzo y CaixaBank ha conseguido hacerse con la porción más grande.

El banco ha prestado dinero a Telefónica, Realia o Prosegur en el arranque de año, según los datos de Bloomberg, que acreditan su participación en 15 operaciones, más que ningún otro. La parte que le toca por su papel de prestamista en los grandes créditos sindicados corporativos suma 2.161 millones de euros, un 56% más que en el primer trimestre de 2024.

El crecimiento y la cuantía prestada permiten a CaixaBank liderar con holgura el ranking de préstamos sindicados en el inicio de 2025. Santander es el segundo de la lista y está a más de 600 millones de euros de distancia.

(Expansión. Página 15. 5 columna)

BBVA OPERA CON MÁS DE 33.500 PYMES CATALANAS EN SU INTERNACIONALIZACIÓN

BBVA ha apoyado a más de 33.500 pymes y empresas catalanas para facilitar su expansión internacional durante 2024. En el conjunto de España, la entidad bancaria ha ayudado con este

objetivo a más de 125.000 compañías, explicó ayer tras la firma un acuerdo de colaboración con Oftex, consultora alicantina especializada en comercio exterior, para impulsar la internacionalización de las pequeñas y medianas empresas españolas.

(La Vanguardia. Página 85. 2 medias columnas)

UNICREDIT CUESTIONA LOS REQUISITOS DEL GOBIERNO EN LA OPA A BPM

UniCredit deja en punto muerto la compra de su homólogo italiano Banco BPM. La entidad que dirige Andrea Orcel cuestionó ayer las medidas que el Gobierno italiano le exige a cambio de su visto bueno para la opa sobre BPM.

El Ejecutivo, que ejerció el llamado *golden power* –intervenir o bloquear operaciones en sectores estratégicos–, requirió a UniCredit el pasado viernes que salga de Rusia; que no reduzca el número total de sucursales en Italia; y que mantenga la relación entre préstamos y depósitos, y también la financiación de obras públicas y de servicios públicos durante cinco años. La entidad compradora señaló ayer en una nota que, tras analizar los requerimientos del Gobierno, “no está en posición de tomar decisiones concluyentes” en la operación. Considera que las exigencias gubernamentales “perjudican a su plena libertad y a la capacidad de tomar decisiones sólidas y prudentes en el futuro”.

Información también en *Cinco Días*, que en el artículo “La injerencia de Meloni tendrá efectos negativos en las fusiones bancarias”, comenta que “la intervención del Gobierno es difícil de justificar. El Banco de Italia y el Banco Central Europeo ya habían aprobado la oferta de UniCredit, lo que sugiere que no hay motivos de preocupación desde el punto de vista regulatorio.

(Expansión. Página 15. 1 columna)

LLAMAMIENTO DE LA BANCA PARA UNIR TODAS LAS ‘APPS’ EUROPEAS TIPO BIZUM

La idea no es nueva, pero ahora se considera urgente: los bancos buscan acelerar el Bizum europeo. La Iniciativa de Pagos Europea (EPI, por sus siglas en inglés) ha lanzado un llamamiento para unir fuerzas y crear una gran plataforma de pagos inmediatos común para todos los países europeos, al estilo de Bizum, que permita competir con gigantes internacionales como Visa y Mastercard. La propuesta busca conectar las diferentes apps de pago que ya existen en Europa –Bizum en España, Bancomat Pay en Italia o SIBS en Portugal– y transformarlas en una plataforma única que se pueda usar tanto para enviar dinero como para realizar compras.

Los bancos impulsores (fundamentalmente de Francia, Alemania y Bélgica) advierten de que Europa se juega su independencia en un sector clave: el de los pagos digitales, cada vez más dominado por empresas estadounidenses. “Europa debe encontrar su camino hacia la soberanía e independencia en los pagos. Ya no es un proyecto para el futuro, sino una necesidad a la que se enfrentan todos los países europeos. Debemos trabajar activamente en

una solución viable que contribuya a la soberanía e independencia europeas de los pagos”, señalan.

La plataforma sobre la que se apoya esta iniciativa ya tiene nombre: Wero. Aunque se trata de una app poco conocida aún fuera de Alemania o Francia, ya cuenta con más de 40 millones de usuarios registrados. Desarrollada por la EPI, es la evolución de iDEAL en Países Bajos, Giropay en Alemania, Paylib en Francia y Payconiq en Bélgica. De momento permite enviar y recibir dinero entre particulares, y este verano se ampliará a pagos en comercio electrónico. En 2026 se sumarán más funciones; la principal de ellas, los pagos en tiendas físicas con teléfonos móviles a través de códigos QR y NFC. También permitirá pagar facturas. El objetivo es ofrecer una alternativa todo en uno para que los ciudadanos europeos puedan pagar en cualquier país con una única app, sin necesidad de usar tarjetas extranjeras ni depender de intermediarios globales.

Información también en *El Economista* y *ABC*.

(Cinco Días. Página 15. 4 columnas)

EL IBEX SUBE UN 0,72% Y RECUPERA LOS 13.000 PUNTOS EN UN AMBIENTE DE NERVIOSISMO CONTENIDO

Los mercados regresan a la actividad tras el parón de Semana Santa en un ambiente de nerviosismo contenido. Después de las fuertes caídas en la Bolsa estadounidense, Wall Street recuperaba ayer, al cierre de esta edición, un 2%, tras empujar a los índices europeos. Pero la tensión en el ambiente es palpable. Los riesgos geopolíticos y la guerra comercial siguen al alza. Las negociaciones del Gobierno de Washington con sus socios para llegar a acuerdos sobre aranceles no cuajan. Y, para mayor intranquilidad, la Administración de Donald Trump arremete contra la Reserva Federal, y en concreto contra su presidente, Jerome Powell, minando la confianza en la institución e intentando forzar una rebaja inmediata de tipos de interés.

Una crisis de credibilidad que es caldo de cultivo para que los inversores huyan de los activos estadounidenses: el dólar sigue en zona de mínimos de tres años contra el euro, aunque ayer recuperó algo de terreno, y se mantienen las ventas de deuda de EE. UU. a largo plazo. Los inversores, mientras, buscan lugares a buen resguardo de la tormenta. El oro llegó a tocar precios nunca vistos antes, en los 3.500 dólares la onza, aunque posteriormente perdió algo de fuelle y se mantenía por encima de los 3.400 dólares. Mientras, el yen japonés (ya por encima de 140 yenes por dólar) y el franco suizo continuaban como refugio, al igual que la deuda europea.

El Ibex 35, subió ayer un 0,72% y recuperó el nivel de los 13.000 puntos. Entre los valores destacados figura Santander (+1,87%). En una sesión en la que tan solo seis valores cerraron en rojo, Unicaja perdió un 4,3%; CaixaBank, un 2,83%, y Aena, un 2,75%. Las tres compañías descontaron ayer los dividendos que entregan a sus accionistas mañana. En otras plazas europeas, las ganancias fueron algo más contenidas. El Dax alemán subió un 0,41%; el Cac francés, un 0,56%, y el Mib italiano se quedó prácticamente en tablas (-0,09%).

Si bien las conversaciones de la Casa Blanca con distintos países para tratar de llegar a acuerdos comerciales están en marcha –o a punto de comenzar–, los expertos no ven realista una resolución rápida de las negociaciones.

(Cinco Días. Página 14 Media página)

LA BANCA SUBE EN BOLSA PESE AL AZOTE DE TRUMP

Los bancos acuden a las conferencias de resultados con los analistas con el apoyo de los inversores. El Ibex 35 Bancos sube en lo que va de año el 30,08%, frente al 12,21% que se anota el Ibex en el mismo periodo. El índice bancario llegó a revalorizarse el 44,07% hasta tocar máximo en marzo, pero resiste con solvencia el impacto de las políticas arancelarias de Estados Unidos. La banca es el sector con más peso del Ibex, superior al 30%, y todos sus valores suben a doble dígito desde enero, con alzas que van desde el 35% de Santander al 24% de Unicaja. Sabadell (+33,4%), Bankinter (+27,2%), BBVA (+26%) y CaixaBank (24,7%) también caminan en positivo y cuentan hasta ahora con perspectivas favorables por la buena dinámica de sus negocios y por la sólida posición con la que encaran el nuevo ciclo económico pese a las bajadas de tipos de interés y las incertidumbres geopolíticas.

(Expansión. Página 16. 3 medias columnas)

EL FMI PIDE A LOS BANCOS CENTRALES QUE ESTÉN LISTOS PARA INTERVENIR

El pesimismo se ha adueñado de las reuniones de primavera del Fondo Monetario Internacional (FMI) y el Banco Mundial, que se celebran esta semana en Washington. Menos crecimiento, más inflación, incertidumbre general, volatilidad en los mercados y un futuro difícil de anticipar. Los acontecimientos se suceden tan rápido que las previsiones se quedan viejas antes de publicarse.

Como publican todos los periódicos consultados, el informe del FMI *Perspectivas de la economía mundial* recorta de forma generalizada las expectativas. La rebaja es de 0,5 puntos para todo el mundo, hasta una tasa del 2,8%, y de 0,9 puntos para EE UU, con un 1,8%. El descenso es de 0,2 puntos tanto para la zona euro como para la UE, hasta el 0,8% y el 1,2% respectivamente. La excepción es España, para la que se prevé un aumento del PIB del 2,5%. Además, el Fondo advierte del riesgo de mayores caídas en Bolsa y reclama a los bancos centrales que estén listos para intervenir y evitar una crisis financiera. “La historia ha demostrado una y otra vez que las crisis financieras conllevan costes macroeconómicos significativos y persistentes”, avisa.

Según el Fondo, las posibilidades de una nueva corrección de los precios de los activos, las posibles tensiones que afectan a las entidades financieras altamente apalancadas y las turbulencias en los principales mercados de bonos soberanos elevan esos riesgos. “Las autoridades deben prepararse para hacer frente a la inestabilidad financiera garantizando que las entidades financieras estén preparadas para acceder a las facilidades de liquidez del banco central y estando dispuestas a intervenir para hacer frente a graves tensiones de liquidez o del

funcionamiento del mercado, especialmente en los principales mercados de bonos y de financiación”, indicó.

Christine Lagarde, presidenta del Banco Central Europeo (BCE), ya ha proclamado expresamente que el organismo está “listo para intervenir” si hace falta para garantizar la estabilidad financiera ante la guerra comercial. El de la Reserva Federal, Jerome Powell, ha preferido subrayar que no lo ve necesario y que los mercados están funcionando adecuadamente, pero una consejera dejó claro que el banco central estadounidense tiene las herramientas para ello.

El mensaje del FMI es que la tormenta no ha pasado. Sus expertos señalan que hay un riesgo alto de caídas adicionales en las cotizaciones de acciones y bonos corporativos. El organismo ya advirtió acerca de “las valoraciones excesivas de los activos” en su Informe de estabilidad financiera global de octubre. En la edición de abril publicada ayer, se reafirma.

El fondo cree que algunas entidades financieras podrían verse sometidas a tensiones en mercados volátiles, especialmente las que están muy apalancadas, como algunos fondos de alto riesgo y firmas de gestión de activos. Sus hipotéticos problemas, además, podrían contagiar al sistema financiero en general.

(Cinco Días. Páginas 18 y 19- Editorial en página 2)

LAGARDE DICE QUE EL TRABAJO EN LA INFLACIÓN ESTÁ CASI TERMINADO

El Banco Central Europeo (BCE) ha alcanzado casi su objetivo de devolver la inflación al 2%, pero tiene que mantenerse flexible a medida que el escenario económico se vuelve más volátil, según indicó ayer Christine Lagarde, presidenta de la institución, en una entrevista a la *CNBC*.

En su intervención ante la reunión anual del Fondo Monetario Internacional (FMI) en Washington, Lagarde dijo que ella y sus colegas del BCE deben ser “extremadamente dependientes de los datos” a la hora de decidir si amplían o pausan los recortes de los tipos de interés. Por ahora, el crecimiento de los precios de está acercándose a la meta. “Nos dirigimos hacia nuestro objetivo en 2025, de modo que el proceso desinflacionista está tan bien encaminado que estamos cerca de completarlo”, dijo refiriéndose en particular a los aranceles estadounidenses. “Pero tenemos los shock. El impacto neto sobre la inflación dependerá de las contramedidas que se tomen en Europa y más”, añadió.

Por otra parte, según refleja la última encuesta del BCE entre analistas de política monetaria (realizada antes de los aranceles) estos esperaban entonces que el BCE bajara los tipos de interés en junio, en 25 puntos básicos, hasta el 2%, y los dejara en ese nivel. Ahora, el consenso de mercado apunta más bien hacia niveles del 1,5%. Por su parte, en la encuesta del BCE, los analistas pronostican el primer incremento del precio del dinero en el segundo trimestre de 2028, hasta el 2,25%, recoge Bloomberg.

(Expansión. Página 17. 2 medias columnas)