ASOCIACIÓN HIPOTECARIA ESPAÑOLA
AHE

RESUMEN DE PRENSA DEL 24 DE JULIO DE 2025

MERCADO INMOBILIARIO

EL PRECIO DE LA VIVIENDA EN VENTA Y EN ALQUILER TOCA MÁXIMOS TRAS SUBIR UN 10%

El precio de la vivienda, tanto en alquiler como de venta, alcanzó un nuevo máximo histórico en el mes de junio, según el último informe publicado por Idealista, tras marcar una media de 14,6 euros por metro cuadrado para el alquiler y de 2.438 para la venta. Como consecuencia, España lideró el ranking del sur de Europa (que comprende además a Italia y Portugal) con incrementos interanuales del 9,7% y del 14% respectivamente.

El mercado de compraventa en Portugal se encareció más de un 8% y el de Italia un 1,5%. En el caso del alquiler los incrementos fueron del 3,5% y del 5,5%. Y en lo que se refiere únicamente al precio (y no al incremento interanual), Portugal registró en junio la cifra más elevada en el mercado de compraventa, con 2.898 euros por metro cuadrado. Por detrás de España se encontró Italia, que llegó a los 1.828 euros. En alquiler, Portugal se posicionó como el país más caro para arrendar un piso, con un precio medio de 16,7 euros por metro cuadrado al mes, seguido por Italia (14,9 euros) y España (14,6 euros).

Los datos reflejan que las rentas tanto en España como en Italia tocaron máximos pese a tener precios más asequibles. Desde Idealista destacan que el alza de los precios de alquiler fue "especialmente fuerte" en España, con un aumento del 9,7% interanual, el triple que en Portugal (3,5%) y casi el doble que Italia (5,5%).

Dentro del análisis de las grandes capitales del sur de Europa, el portal inmobiliario remarca que Madrid experimentó un incremento anual del 25% en el precio de la vivienda, situándose en 5.642 euros por metro cuadrado, récord de su serie histórica, y se acercó a Lisboa (5.769 euros), también tocando máximos, aunque apenas subió un 2,3%. La capital más barata entre las analizadas fue Roma, con un precio medio de 3.215 euros por metro cuadrado, tras aumentar un 2,9% interanual en junio, pero casi un 25% por debajo de su récord.

En el mercado del alquiler, Barcelona y Milán encabezaron la lista, con 23,9 euros y 23,7 por metro cuadrado al mes, respectivamente. Les siguieron Lisboa (22,2 euros) y Madrid (22 euros). Roma (18,4 euros) y Oporto (17,7 euros) registraron los precios más moderados. En contraste, los incrementos anuales más notables se dieron en Roma (donde el precio creció un 12%) y Madrid (incremento del 11%), pero solo la capital española tuvo rentas en máximos, mientras que Roma solo estuvo un 1,5% por debajo de su mayor registro.

Sobre los precios de la vivienda en venta en los grandes mercados relacionados con las zonas turísticas, Palma alcanzó los 4.907 euros por metro cuadrado, récord para la ciudad y el precio más alto de las ciudades analizadas, tras una subida del 18,4% interanual.
La Razón informa también brevemente del estudio de Idealista.

(El Economista- Página 29)

CATALUÑA. EL GOBIERNO DESTINA EN UN AÑO 160 MILLONES A COMPRAR VIVIENDA

La consellera de Territori, Habitatge i Transició Ecològica, Sílvia Paneque, anunció ayer que el Incasòl está concretando la adquisición de 521 pisos, por un valor de 43 millones de euros, que se incorporarán al parque público de vivienda. "En conjunto habremos invertido en este primer año de gobierno 160 millones de euros en tanteo y retracto y compra. Eso quiere decir más de 2.000 viviendas protegidas de manera permanente", detalló la consellera en la sesión de control en el Parlament. Y explicó que esta cifra representa el triple de la media destinada en los últimos 15 años a operaciones de tanteo y retracto.

La consellera señaló que entre septiembre del 2024 y julio del 2025 se habrán adquirido 1.467 viviendas, a las que se sumará el más de medio millar anunciado ayer. Recordó que hasta junio del año que viene se recibirán 5.816 viviendas públicas que en estos momentos están en fase de producción.

La consellera explicó que ya se han recibido 1.875 solicitudes de jóvenes interesados en acogerse al fondo de emancipación, un programa que permite financiar el 20% de la entrada de un piso a los jóvenes que quieran adquirir una vivienda. Los interesados pueden solicitar un préstamo al Institut Català de Finances (ICF) para financiar la entrada por valor del 20% del piso desde el 30 de junio. Los préstamos tienen un tope máximo de 50.000 euros y el 80% restante irá a cargo de las entidades financieras que se han adherido a este programa de vivienda. Sus destinatarios no pagarán intereses y volverán a devolver esta cantidad una vez hayan amortizado la hipoteca, con un plazo máximo de carencia de 30 años. Desde entonces, dispondrán de cinco años más para devolver el préstamo. Las viviendas compradas mediante esta fórmula pasarán a ser de protección oficial de forma permanente.

(La Vanguardia. Página 27. 3 medias columnas)

MILES DE PISOS EN DESARROLLO, COLGADOS POR FALTA DE LUZ

La falta de oferta de vivienda en España es un hecho que, junto a la pujante demanda, está propulsando los precios sin freno. Se ha pasado de construir 650.000 viviendas durante los años de la burbuja inmobiliaria a poco más de 100.000, según datos del Ministerio de Vivienda. Y aunque el sector inmobiliario apunta a la falta de suelo finalista como el principal cuello de botella que impide que la construcción de vivienda despegue, desde el sector y la patronal eléctrica Aelec -que conforman las energéticas Iberdrola, Endesa y EDP España- apuntan también a otro problema que está dejando en la estacada a miles de viviendas: la energía.

En este artículo se informa que según aseguran esta organización y Asprima, la patronal madrileña de los promotores, el año pasado, el sector urbanístico solicitó 6,7GW de acceso a la red eléctrica. Sin embargo, según los datos que manejan, la mitad no pudieron ser atendidos o conectados, dejando así colgadas miles de viviendas proyectadas. El motivo para no poder atender a esta demanda fue, según ambas patronales, la falta de capacidad de la red de distribución o desistimientos ante la incertidumbre y los costes del proceso.

(La Razón. Página 26)

EL VALOR DE REFERENCIA INMOBILIARIO, EN EL AIRE: ¿SE PODRÁ RECLAMAR?

Hacienda estableció en 2022 un nuevo valor de referencia de las viviendas como base para calcular el cobro de gravámenes como el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (ITP) y el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones. Este cambio generó gran revuelo y, ahora, vuelve a la actualidad porque hay dudas sobre su constitucionalidad.

El valor de referencia lo establece la Dirección General del Catastro y se calcula teniendo en cuenta el precio de las últimas operaciones realizadas en la zona donde se ubica la vivienda en cuestión. Sobre ese precio, se aplica un coeficiente de minoración del 0,9 (que en la práctica supone una reducción del 10%). Esto significa que en esta "tasación" no se tiene en cuenta ni un análisis detallado del inmueble, ni sus condiciones ni su estado de conservación. A la hora de aplicar los impuestos se tributa por el mayor de dos valores: el escriturado o el de referencia.

El problema que surge en la práctica es que, muchas veces, el valor de referencia es superior al de la transacción. Esta situación se produce, especialmente, cuando se trata de inmuebles adquiridos en subasta pública, viviendas protegidas u operaciones sujetas a un precio administrativo tasado, en las que el precio de compraventa no puede superar un importe fijado por ley o por un tribunal. Así, una persona puede comprar un inmueble por 150.000 euros (precio real escriturado) y, sin embargo, tener que pagar impuestos por un valor de referencia de 200.000 euros (que puede verse impulsado al alza por alguna operación puntual que haya distorsionado el mercado de la zona en un momento dado). En definitiva, el resultado es que se tiene que ingresar una cuota tributaria muy superior a la que correspondería si se atendiera al valor declarado por las partes en la adquisición o transmisión de un bien inmueble.

Esta situación ya suscitó críticas entre los expertos hace tres años y medio, cuando el valor de referencia se hizo efectivo, pero, ahora, se ha dado un paso más. El Tribunal Constitucional ha admitido a trámite la cuestión de inconstitucionalidad presentada por el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía contra el valor de referencia de Catastro. Se espera que el Tribunal Constitucional publique su veredicto en los próximos días. Si, finalmente, considera que el valor de referencia es inconstitucional, dejará de ser válido para establecer la base imponible de los impuestos de transmisiones y sucesiones y donaciones.

Desde el despacho Cuatrecasas alertan de que es muy posible que el Constitucional limite los efectos de su decisión como ha ocurrido en sentencias anteriores. Es decir, sólo podrían reclamar la devolución de impuestos indebidos aquellos contribuyentes que hubieran iniciado la reclamación antes de que se declarase la inconstitucionalidad de la norma. Por ello, este bufete recomienda "un análisis detallado sobre la conveniencia de instar la rectificación de las autoliquidaciones realizadas tomando como base imponible el valor de referencia". Además, los expertos apuntan que, si ya se había iniciado una reclamación contra el valor de referencia, es recomendable incorporar la alegación de inconstitucionalidad, con vistas al fallo que finalmente pueda dictar el Tribunal Constitucional.

(Expansión. Página 25. Media página)
EL TSJC ESTUDIARÁ SI LA MULTA POR NO OFRECER UN ALQUILER SOCIAL ES LEGAL

La Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña (TSJC) estudiará la constitucionalidad de las medidas autonómicas para evitar desahucios de personas en situación de vulnerabilidad. En un auto fechado el 1 de julio de 2025, el TSJC considera que existe un "interés casacional objetivo" para clarificar si estas medidas contradicen las competencias exclusivas del Estado en materia de legislación procesal y civil, recogidas en el artículo 149.1 de la Constitución Española. La polémica surge de la aplicación de la Ley 24/2015 y su posterior modificación a través de la Ley 1/2022, que refuerza la obligación de los grandes tenedores de vivienda de ofrecer un alquiler social antes de iniciar procedimientos de desahucio. Esta normativa ha generado respuestas judiciales dispares en Barcelona, donde algunos juzgados han confirmado y otros anulado sanciones.

El TSJC analizará si el artículo 5.2 de la Ley 24/2015 se extralimita en sus competencias, invadiendo el ámbito estatal sobre procesos judiciales y derecho civil. El detonante ha sido una sanción de 25.000 euros impuesta al no haberse ofrecido un alquiler social previo a la demanda de desahucio, sanción que fue recurrida por no abordar suficientemente la posible inconstitucionalidad del precepto.

(El Economista. Página 31. Media página)

AEDAS CRECE UN 15% Y ENTREGA 423 VIVIENDAS

Aedas cerró su primer trimestre fiscal el 30 de junio con unos ingresos de 185 millones de euros, un 15% más, un beneficio bruto de explotación (ebitda) de 20 millones (+14%) y una deuda financiera neta de 290 millones. En este periodo, la promotora entregó 423 viviendas a clientes particulares, frente a las 415 unidades del mismo período del ejercicio anterior. Asimismo, durante el trimestre, continuó con la entrega de viviendas asociadas al Plan Vive I, con un total de 481 unidades entregadas, y de otras 197 viviendas procedente de los vehículos de coinversión. En total, el volumen de entregas en el periodo ascendió a 1.101 viviendas.

(Expansión. Página 4. 2 medias columnas)

METROVACESA INGRESA UN 43% MENOS Y PIERDE 15,5 MILLONES

Metrovacesa cerró el primer semestre del año con unas pérdidas netas de 15,5 millones de euros, frente al beneficio de 3,8 millones registrado un año antes, y redujo en un 43% sus ingresos, hasta los 132,8 millones. Esta caída se produjo por una menor entrega de viviendas en el periodo, con 423 unidades de enero a junio de 2025, frente a las 675 viviendas entregadas en el mismo periodo del año anterior. El precio medio unitario también se redujo de los 336.000 euros a 309.000 euros. Metrovacesa explica que espera una mayor concentración de entregas en el segundo semestre, al contabilizar 742 viviendas vendidas y terminadas a cierre de junio. "Los objetivos para final de año se mantienen sin cambios".

(Expansión. Página 4. 2 medias columnas)

FINANZAS

LA AUDIENCIA RECHAZA EL INTENTO DE FOMENT DE PARAR LA OPA DEL BBVA

La Audiencia Nacional ha frenado el intento de Foment del Treball de paralizar la opa de BBVA al Banco Sabadell para que la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC) tuviera en cuenta sus alegaciones antes de dar luz verde a la operación. La Sala de lo Contencioso-Administrativo rechazó las medidas cautelares solicitadas por la patronal catalana que consistían en que el examen que estaba realizando en dicho momento quedara en suspenso con el objetivo de que el organismo que preside Cani Fernández le diera audiencia.

(Cinco Días. Página 7. 2 medias columnas)

EL GIGANTE DE LAS PENSIONES DE JAPÓN SE REFUERZA EN BBVA Y SABADELL

El gran fondo público de las pensiones japonesas (GPIF) reparte su cartera de 249.782 billones de yenes (1,45 billones de euros) en cuatro partes iguales: bonos domésticos, bonos internacionales, Bolsa local y Bolsa extranjera. Esta institución acaba de publicar los resultados de su último ejercicio, cerrado en marzo de 2025, durante el que solo generó un retorno del 0,71%. Sus bonos y acciones japoneses sufrieron pérdidas, por la subida de tipos, compensadas por la buena marcha de su cartera de renta variable extranjera, que subió un 6,62%. Esta evolución ayuda a entender porque el fondo mantiene su exposición internacional.

Dentro de cada porción de la tarta, GPIF no duda en mover sus fichas. En sus inversiones en el Ibex español, el fondo japonés impulsó durante el ejercicio hasta marzo su presencia en BBVA y Sabadell, en pleno proceso de opa hostil de la primera entidad sobre la segunda.

En BBVA, la gestora asiática pasó de tener 34,3 a 36,1 millones de acciones (valoradas ahora en 460 millones de euros). Y en Sabadell, saltó de controlar apenas un millón de acciones en marzo de 2024 –antes de la opa– a contar con 27,2 millones de acciones este año, que ahora valen 80 millones. Aunque no se trata de participaciones decisivas en la opa (por debajo del 1%), reflejan el deseo de los inversores internacionales de “arbitrar” la opa y aprovechar las posibles subidas de precio de la oferta, las mejoras de dividendo... o ambas cosas.

GPIF vendió parte de sus acciones en otros valores del Ibex como Santander, Iberdrola, Inditex, CaixaBank y Ferrovial, manteniendo más o menos en el mismo nivel su cartera agregada española. En total, el fondo tiene unos 22.000 millones en España, la mayor parte en deuda pública.

(Expansión. Página 20. 3 columnas)

ORCEL DEJA SOLO A TORRES ANTE EL RETO DE CREAR BANCOS GRANDES EUROPEOS..., POR AHORA

Hasta el momento, el ambicioso proyecto de Bruselas de completar una unión bancaria europea contaba con dos embajadores: el presidente de BBVA, Carlos Torres, que hace casi 15 meses se

lanzó en su segundo intento de fusión con Banco Sabadell, y el italiano Andrea Orcel, que con su asalto sobre Banco BPM dio el pistoletazo a un baile de adquisiciones destinado a rediseñar el tablero financiero transalpino. El anuncio de la retirada de UniCredit del martes cayó como un jarro de agua fría sobre los inversores que, a pesar de los numerosos obstáculos con los que la operación tropezó en el camino, esperaban su resolución antes de septiembre.

En este artículo se comenta que la marcha atrás de Orcel eleva la presión sobre el número uno de BBVA que ahora se queda solo ante el reto de impulsar la creación de bancos más grandes que puedan competir con los colosos americanos y asiáticos en igualdad de condiciones. La unión propuesta por Torres es doméstica, pero al salir adelante, reforzaría la retórica de Bruselas sobre la necesidad de construir entidades más fuertes que aumenten la competitividad de la economía europea.

(El Economista. Página 12. Media página)

SABADELL RECIBIRÁ 150 MILLONES POR ALQUILAR LA PLATAFORMA DE TSB

La operación de venta de TSB a Santander generará nuevos ingresos adicionales para Sabadell que se añadirían a los 3.100 millones de euros previstos por los responsables del banco si finalmente obtienen el visto bueno de la junta general de accionistas el próximo 6 de agosto. El banco calcula que se embolsará al menos otros 150 millones de euros no incluidos en el precio de la transacción gracias a los cobros por servicing de la plataforma tecnológica de TSB.

Los contratos de *servicing* relacionados con plataformas tecnológicas son tradicionales en el contexto de fusiones y adquisiciones bancarias, ya que la migración desde los sistemas de la entidad vendedora hacia los de la compradora suele ser un proceso complejo que lleva años de preparación. Para garantizar la plena continuidad operacional durante este periodo, se firma un acuerdo mediante el cual se mantiene la plataforma del banco que ha realizado la desinversión el tiempo que sea necesario, a cambio de una comisión.

Los cálculos de los responsables de Sabadell anticipan que las comisiones pagadas por Santander por el alquiler de la plataforma de TSB permitirán recuperar al menos un 60% del valor en libros en el que el banco catalán tiene contabilizado el sistema tecnológico desarrollado para su filial británica.

(Expansión. Página 14. 4 medias columnas)

LA BANCA SE TOMA UNA TREGUA EN BOLSA ANTES DE LOS RESULTADOS

Los inversores han bajado la intensidad compradora en Bolsa en el sector financiero español. A la espera de que Bankinter y Banco Sabadell activen hoy la temporada de resultados del segundo trimestre del año y de la reunión de este jueves del Banco Central Europeo (BCE), los gestores se están tomando un descanso en el indiscutible sector estrella de 2025 en el parqué. El avance anual superior al 50% necesita un período de digestión a la busca de nuevos catalizadores.
Entre los meses de junio y julio, el índice Ibex 35 Bancos avanza un suave 1,98%. El mes pasado corrigió cerca de un 1% después del gran rally del 11,7% de mayo, y en lo que va de julio rebota

algo menos del 3%. Por lo tanto, en las últimas ocho semanas, el indicador sectorial bancario se está moviendo en una banda bastante estrecha que los expertos califican como un movimiento de consolidación necesario. Un proceso que se produce en zona de máximos históricos y que demuestra que los inversores necesitan tomar aire antes de tomar decisiones de compra en el sector. La parte positiva del parón de junio y julio es que no hay ventas significativas.

Aunque el Ibex Bancos sigue muy cerca del récord firmado el pasado 9 de julio en los 1.291 puntos (apenas un 3% lo separa de los niveles actuales) y las valoraciones del sector son ya exigentes, los gestores no se bajan del barco de la banca española que tan jugosos beneficios les ha reportado en los últimos trimestres. La prueba es que ayer, aunque sin excesos, tomaron posiciones justo antes del comienzo de la temporada de resultados, apostado tímidamente por sorpresas positivas en las cuentas del segundo trimestre.

No es casualidad que los primeros bancos en presentar estén entre los más destacados del mes de julio. El mejor, muy por encima del resto, es Sabadell, que sube un 8,7%. El banco opado por BBVA hace coincidir este jueves los resultados trimestrales con la presentación del nuevo plan estratégico. El mercado espera una nueva exhibición de fuerza en las cuentas por parte de Sabadell para convencer a sus accionistas de que deben apostar por que la entidad continúe su camino en solitario. El consenso de Bloomberg prevé que el banco alcanzará un beneficio neto de 439,8 millones de euros en entre abril y junio. En el primer trimestre, Sabadell ganó 489 millones, un 58,6% más que en el mismo período del año anterior.

Por su parte, Bankinter sube un 4,6% en lo que va de mes, ligeramente por detrás del 5% de Santander. La tabla la cierra BBVA, el único que baja en el mes, impactado por la opa sobre Sabadell (la prima negativa de la operación supera ya el 14%). Cede un 1,5% en julio y será el último en lanzar al mercado sus cuentas de los primeros seis meses del año, el 31 de julio.

En pleno *impasse* en Bolsa, los bancos españoles aún conservan potencial alcista. Los analistas creen que el Ibex 35 Bancos aún puede subir algo más de un 6% desde los niveles actuales hasta nuevos máximos históricos. Este recorrido alcista teórico está totalmente en línea con el que los expertos asignan a las grandes entidades financieras europeas.

En lo que va de año, el mejor banco español es Santander, con una ganancia del 65%, seguido de Unicaja y Sabadell, con avances del 59% y del 56%, respectivamente. Bankinter avanza un 51%, y CaixaBank, con un 45%. BBVA se queda descolgado con un avance del 35%.

(Expansión. Página 20. 3 columnas)

LA BANCA EUROPEA MOSTRARÁ UNA ALTA FORTALEZA DE CAPITAL EN EL TEST DE ESTRÉS DE ESTE AÑO

Álvarez & Marsal prevé que los resultados de los test de estrés que realiza la EBA a la gran banca europea, y que se publicarán el próximo 1 de agosto, arrojarán una menor pérdida de capital que en otros casos. La consultora considera que el punto de partida es mejor en solvencia, margen financiero, eficiencia y morosidad.

Álvarez & Marsal calcula que la pérdida de capital CET1 se sitúe entre 400 y 450 puntos básicos, frente a los 459 puntos básicos de 2023. "Eso confirmaría la sólida solvencia y los colchones de capital de los bancos europeos tras el estrés", explica la firma.

Según sus cálculos, el impacto de la aplicación de la normativa de capital Basilea IV será "significativo" (ascenderá a 125 puntos básicos), aunque "manejable" para las entidades. La consultora afirma que los bancos demostrarán una alta flexibilidad de capital y una mayor capacidad para distribuir dividendos y hacer recompras.

(Expansión. Página 14. 4 medias columnas)

EL BCE PREPARA SU PRIMERA PAUSA EN EL RECORTE DE TIPOS TRAS UN AÑO DE BAJADAS

Tipos de interés en el 2%. Inflación en el 2%. Los números son redondos. Todo indica que en su reunión de hoy el Banco Central Europeo (BCE) dejará el precio del dinero sin cambios, poniendo así fin a una etapa de siete rebajas consecutivas –ocho en el ciclo actual–, y cambiando al modo esperar y ver por primera vez desde julio de 2024. Hace justo un año.

La economía europea ha reaccionado a esa paulatina retirada de cargas con mesura. Ni los precios se han disparado, ni los salarios han desatado espiral alguna, ni mucho menos el euro se ha devaluado. El tratamiento por goteo de reducir los tipos de 25 en 25 puntos básicos, así hasta hacerlos menguar a la mitad desde el pico del 4% en que estaban en junio del año pasado, ha sido prácticamente indoloro.
Artículo también publicado en *El País.*

(Cinco Días. Página 14)

EL SUPREMO BRITÁNICO ANULA LAS CONDENAS A DOS 'TRADERS' POR MANIPULAR EL LÍBOR

El Tribunal Supremo del Reino Unido ha anulado las condenas impuestas a los exoperadores británicos del mercado financiero Tom Hayes y Carlo Palombo por manipulación del tipo de interés de referencia. En un fallo divulgado ayer, los cinco jueces del Supremo comunicaron que aceptaban los recursos de los dos antiguos operadores contra sus condenas. Hayes, exoperador de Citigroup y UBS, había sido declarado culpable de múltiples cargos de conspiración por manipular el tipo de oferta interbancaria de Londres (líbor) entre 2006 y 2010. Palombo, exvicepresidente de tipos de interés en euros del Barclays, había sido declarado culpable de conspirar para presentar declaraciones engañosas sobre el tipo de oferta interbancaria de euros (euríbor) entre 2005 y 2009. Fue condenado a 14 años de prisión tras su condena en 2015, pena que posteriormente se redujo a 11 años tras un recurso, en tanto que Palombo fue condenado a cuatro años de prisión en 2019.

En su decisión de ayer, los magistrados dictaminaron que los juicios fueron injustos, por lo que decidieron anular las condenas, y también fueron críticos con los jueces a cargo del proceso legal contra ellos y con el Tribunal de Apelación, que había desestimado las apelaciones previas.
Información también en *Expansión.*
(Cinco Días. Página 16. Media página)