

RESUMEN DE PRENSA DEL 28 Y 29 DE JUNIO DE 2025

MERCADO HIPOTECARIO

EL EURIBOR SORTEA LA PRESIÓN GEOPOLÍTICA Y SE CONGELA EN JUNIO

El euríbor termina junio en el 2,08%. Nivel que también representa la mayor caída interanual en un mes de junio en la serie histórica. El indicador ha tenido un comportamiento volátil durante el mes debido a la sucesión de acontecimientos que han afectado a la economía global. Por un lado, el Banco Central Europeo (BCE) bajó los tipos de interés por séptima vez consecutiva a principios de junio, hasta el 2%, el nivel más bajo desde diciembre de 2022. En materia de geopolítica, el conflicto armado en Oriente Próximo se ha recrudecido y los países de la OTAN acordaron esta semana el aumento en gasto militar. El indicador ha sorteado estos elementos de presión y ha cerrado estanco en términos intermensuales. Los expertos del portal comparador Kelisto.es asocian la estabilidad que ha mostrado el euríbor en los últimos días de junio con la tensión geopolítica entre Israel e Irán.

Pese al estancamiento del euríbor en junio, los analistas aseguran que el dato del 2,08% repercutirá positivamente a los hipotecados a tipo a variable que revisen su préstamo en julio. Kelisto.es calcula que, para una hipoteca media en España con revisión anual, la bajada del índice de referencia en los últimos 12 meses supondrá una rebaja de la mensualidad de 131 euros (más de 1.500 euros al año). Esto es un abaratamiento cercano a un 15%. Para una hipoteca de 100.000 euros que se revise en julio, la bajada será de unos 84 euros mensuales (1.009 euros menos al año). En el caso de un préstamo para vivienda de 200.000 euros con revisión anual, la rebaja ronda 170 euros al mes (2.018 euros anuales). Si la hipoteca es de 300.000 euros, el pago mensual será de 252 euros menos (3.028 euros menos al año).

(Expansión. Página 23. 2 columnas)

MERCADO INMOBILIARIO

EL GOBIERNO ARGUMENTA QUE LA OPA BBVA-SABADELL AFECTARÁ A LA VIVIENDA

El Gobierno anunció el martes que autoriza la operación de concentración de BBVA con Banco Sabadell siempre que ambas entidades tengan personalidad jurídica y patrimonios separados durante al menos tres años. Una condición que el Gobierno justifica amparándose en argumentos de muy distinta índole, entre los que incluye que la operación podría perjudicar a las cuentas de la Seguridad Social, a la vivienda asequible o a la financiación de *start-ups*. Según recoge el Acuerdo del Consejo de Ministros, al que ha tenido acceso *El Mundo*, los “criterios de interés general a proteger”, que podrían verse afectados si la fusión se realiza de forma “abrupta”, son: el adecuado mantenimiento de los objetivos de regulación sectorial, el empleo y la protección de trabajadores, la cohesión territorial, el cumplimiento de los objetivos de política social y la promoción de la investigación y el desarrollo tecnológico.

La vivienda es uno de los ejes dentro del apartado de objetivos de política social en torno a los que Economía articula su argumentación. En el acuerdo, de 15 páginas, recuerda que el

Tribunal de Justicia de la Unión Europea ampara que cualquier gobierno “actúe para paliar la escasez de viviendas disponibles” y acto seguido enumera las políticas de ambas entidades relacionadas con este asunto. Alude, por ejemplo, a la participación del Sabadell en la sociedad inmobiliaria Sogeviso, que se dedica a “gestionar la problemática social de la vivienda de los clientes vulnerables procedentes de ejecuciones hipotecarias de la entidad” y que hasta la fecha ha gestionado el alquiler social de 23.000 familias, habiendo participado 8.500 de ellas en su programa de acompañamiento social. Hace referencia también a las aportaciones del Sabadell al Fondo Social de Viviendas.

(El Mundo. Página 34. Domingo 29)

EL GOBIERNO CONVOCARÁ UNA SECTORIAL DE VIVIENDA SI EL PP ACEPTA EL PACTO DE MÍNIMOS

La ministra de Vivienda y Agenda Urbana, Isabel Rodríguez, convocará una conferencia sectorial para abordar el plan estatal en esta materia para el periodo 2026-2029, si todas las comunidades autónomas asumen los tres compromisos mínimos planteados para este plan por el presidente, Pedro Sánchez, en la Conferencia de Presidentes del pasado 6 de junio.

Fuentes del ministerio señalan que ya se han mantenido reuniones con seis comunidades: Euskadi, Cataluña, Navarra, Asturias, Canarias y Galicia, que fue la última en sumarse al acuerdo y es la única de ellas gobernada por el Partido Popular (PP). Todas han aceptado estos tres compromisos, que pasan por triplicar la inversión en políticas de vivienda y aumentar la corresponsabilidad, de forma que las comunidades aporten el 40% de los recursos; por proteger las viviendas que se financien con estos fondos para que formen parte del parque público de vivienda permanentemente, y por ofrecer datos oficiales de forma transparente.

Desde el Ministerio de Vivienda afirmaron que, si todas las comunidades toman la misma decisión, Rodríguez convocará una conferencia sectorial para abordar el tema pero que, de lo contrario, las negociaciones se harán de forma bilateral. El Gobierno responde así a la carta enviada por las autonomías gobernadas por el PP en la que piden la convocatoria “urgente” de esta conferencia sectorial ante la “ausencia de un debate sobre el nuevo plan”. Las fuentes del Ministerio indicaron que el Estado tiene potestad para dirigir y condicionar las políticas de vivienda que se realizan con sus fondos “tal y como reconoce el Tribunal Constitucional” pero recordaron que, si hay comunidades que no quieren participar en el acuerdo, estas tienen competencias para desarrollar sus propias políticas tanto en materia fiscal como financieras.

(La Vanguardia. Página 78. Media página. Domingo 29)

SAREB DEMANDA A 20 EMPRESAS PARA RECUPERAR MÁS DE 800 CASAS

La Sociedad de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria (Sareb) ha demandado a una veintena de empresas que explotan en alquiler edificios propiedad del *banco malo*. Lo hacen en virtud de acuerdos alcanzados con anteriores propietarios, pero en condiciones que los servicios jurídicos de la empresa con mayoría de capital público consideran “irregulares”. Con ello, Sareb busca recuperar el control de alrededor de 820 casas, indican en la compañía.

Las 20 demandas que Sareb ha presentado en distintos juzgados españoles, de las que una ha sido desestimada, según fuentes al tanto del proceso, responden a casuísticas diversas, pero tienen elementos en común. Todas parten de contratos de cesión de los derechos de explotación que anteriores propietarios del inmueble, a veces incluso con un proceso de ejecución hipotecaria ya en marcha, firmaron con terceras empresas. Estas compañías adquirieron así la posibilidad de subarrendar las casas y obtener mensualmente rentas por ellas. Pero en Sareb consideran que, más que un contrato mercantil al uso, en ocasiones parece que estas sociedades funcionen como un testafierro del propietario original, que habría encontrado así una vía de sacar algo de rendimiento del inmueble antes de perder su posesión.

Lo que persigue Sareb es que los juzgados declaren nulos los contratos firmados por las empresas explotadoras de los alquileres con los anteriores propietarios. Por eso, de un total de 86 situaciones anómalas detectadas, el *banco malo* ha comenzado por 30 expedientes que remitió a un despacho de abogados para su análisis. En 10 hay en marcha una vía de solución amistosa, y en los 20 restantes se ha estimado que la mejor solución era acudir a los tribunales.

La petición que hace Sareb al juzgado implicaría extinguir también los contratos de los inquilinos que pueda haber en esas 820 viviendas, según fuentes jurídicas. En el *banco malo* alegan que estos vecinos son conscientes de que se encuentran en una situación anómala porque tienen alquileres muy por debajo del precio de mercado. “A veces pagan hasta un 40% menos”, relatan. No obstante, los posibles casos de familias vulnerables entrarían en el programa que tiene Sareb para acometer estas situaciones, sea en el piso en el que ya viven o reubicándose en otro.

Artículo publicado también en la edición de *El País* del sábado.

(Cinco Días. Página 5)

EL PRECIO DE LAS CASAS EN VENTA SUBIRÁ HASTA UN 7% ESTE AÑO

El mercado de la vivienda está imparable con cifras récord de compraventas en un contexto de escasa demanda, lo que llevará a que los precios sigan creciendo tanto en compraventa como en alquiler. Según las estimaciones del *I Solvia Market View 2025*, al cierre de año el precio de la vivienda se habrá encarecido entre un 5% y 7% interanual de media en la compraventa y en el caso del alquiler la subida escalará al 10%.

Durante el primer trimestre de este año, el mercado inmobiliario en España ha registrado subidas tanto en los precios de compraventa como del alquiler, junto con un repunte en las operaciones y visados de obra nueva. Concretamente, según el informe, entre enero y marzo el coste medio de la vivienda se situó en 2.226 euros/m², con un crecimiento del 2,9% respecto al trimestre anterior y del 11,4% en comparación con el mismo periodo de 2024, reflejando una demanda activa en un contexto de oferta limitada. La obra nueva avanza a mayor velocidad que la segunda mano, ya que es el mercado donde hay una menor oferta. Así, registró un precio medio de 2.467 euros/m², con un repunte del 5,5% trimestral y del 11% interanual, mientras que los inmuebles de segunda mano alcanzaron los 2.153 euros/m², con subidas del 1,9% a nivel trimestral y también del 11% en tasa interanual, mostrando la solidez del inmobiliario en ambos segmentos.

En el caso de las compraventas, durante el primer trimestre se formalizaron 181.625 transacciones, el registro más elevado desde mediados de 2007. Para el conjunto del año, la compañía espera un crecimiento de entre un 5% y un 7% en el número de compraventas.

(El Economista. Página 47. 1 columna)

DIEZ CAPITALES, EN MÁXIMOS DE PRECIOS DE COMPRA Y DE ALQUILER

El sector inmobiliario está atravesando un momento boyante, y lo hace tanto en compra como de alquiler. Los precios han subido con fuerza en los últimos años, al calor de la presión demográfica, la falta de obra nueva, las rebajas de tipos y la demanda extranjera y para inversión, y no se prevé un cambio de tendencia. De hecho, diez capitales de provincia se sitúan en máximos históricos, tanto en los precios de compra como de arrendamiento. En concreto, Madrid, Barcelona, Valencia, Málaga, Alicante, Palma de Mallorca, Las Palmas de Gran Canaria, San Sebastián, Granada y Santander se sitúan en niveles más caros que nunca.

El precio de la vivienda usada subió un 12,8% en mayo, hasta los 2.391 euros por metro cuadrado, de acuerdo con las cifras de Idealista, lo que supone el registro más alto alcanzado en el portal inmobiliario para el conjunto de España. Y los alquileres siguieron una evolución muy similar, con un incremento del 9,9%, hasta los 14,5 euros por metro cuadrado, también el máximo histórico de la serie que arranca en 2006. Sin embargo, cuando se desciende al detalle de cada capital, no todas alcanzan estos máximos, bien sea porque la tensión en las pequeñas ciudades no es tan intensa como en el pico de la burbuja inmobiliaria, en 2007, bien porque han sufrido un retroceso puntual en el último mes en alguna de las vertientes. Por ello, el hecho de que haya diez capitales en máximos históricos supone que el mercado de la vivienda está en plena efervescencia. Y, si bien es habitual que los precios en las grandes urbes, como Madrid o Barcelona, se disparen por el desequilibrio entre la oferta y la demanda, y que lo mismo suceda también en las zonas con mayor presencia extranjera, como Málaga o Alicante, también hay en la lista varias capitales que no destacan ni por lo uno ni por lo otro, como son San Sebastián, Granada o Santander, lo que indica que el avance del mercado es muy generalizado y se está extendiendo progresivamente a los municipios medianos con la rebaja de los tipos de interés.

En este reportaje se detallan las cifras en las distintas ciudades citadas y cuestiones se comenta que la fuerte subida de precios se extiende hacia los municipios cercanos, donde en muchas ocasiones existe un cierto stock de vivienda sin vender. Se ha producido un efecto mancha de aceite, muy frecuente en el mercado inmobiliario, en el que los incrementos de precios en los grandes núcleos urbanos han llevado al desplazamiento de la demanda a los pequeños municipios de alrededor, donde todavía se encuentran viviendas algo más asequibles, en busca de una mejor relación calidad- precio. Y, con ello, también se han elevado los precios en estos municipios más pequeños, con alzas especialmente intensas en los precios de compra.

(Expansión. Primera página. Páginas 32 y 33)

LAS SEGUNDAS RESIDENCIAS EN COSTA SE ENCARECEN HASTA UN 14% EN EL INICIO DE AÑO

El mercado inmobiliario en la costa española vive una nueva etapa de euforia impulsada por la demanda internacional y el turismo. Con los precios en máximos y la oferta limitada, la segunda residencia se está convirtiendo en un lujo al alcance de unos pocos. Solo durante el primer trimestre del año, el precio medio de las segundas residencias en el litoral alcanzó los 2.970 euros por metro cuadrado de media, lo que supone un incremento interanual del 12,1%, según los datos que maneja Tinsa by Acumin. En algunas zonas como las Islas Baleares o la Costa Mediterránea, ese crecimiento se acerca al 14%, consolidando la tendencia al alza iniciada tras la pandemia.

La reducción del coste hipotecario, el renovado interés del comprador internacional y una oferta limitada que no logra responder al ritmo de la demanda, son algunos de los factores que están detrás de esta escalada. “Ante la limitada oferta de vivienda disponible, en un número relevante de zonas se observa cómo la demanda de primera residencia queda desplazada por el mayor poder adquisitivo de la demanda de segunda residencia y por la mayor rentabilidad ofrecida por el segmento vacacional”, explica Cristina Arias, directora del Servicio de Estudios de Tinsa by Accumin, que asegura que “esto eleva los precios medios y reduce la oferta disponible de vivienda en costa”.

Actualmente, la demanda de extranjeros en la costa sigue marcando máximos históricos. Según los datos del informe, las compraventas por no residentes crecieron un 1,9 % en 2024, mientras que las de extranjeros residentes lo hicieron un 3,2 %. En total, el 83% de las operaciones realizadas por compradores foráneos en España se concentran en provincias costeras, con especial intensidad en Baleares, Málaga, Alicante y Santa Cruz de Tenerife. Este auge internacional está teniendo un efecto directo sobre los precios. La alta capacidad económica de compradores, procedentes principalmente de Reino Unido, Alemania, Países Bajos y Estados Unidos, permite asumir precios superiores y desplazar a la demanda nacional, especialmente en los segmentos de obra nueva.

Uno de los fenómenos más destacados por Tinsa es la progresiva convergencia de precios entre las viviendas de uso habitual y las vacacionales. A medida que los promotores dirigen su oferta hacia el segmento vacacional, se genera un trasvase de producto que reduce aún más la disponibilidad de viviendas para residencia permanente. Esta dinámica, advierte el informe, “está tensionando los precios en la primera residencia, especialmente en municipios con fuerte presión turística”. Este efecto es particularmente visible en las islas, donde la escasa oferta y la alta demanda extranjera están generando serias dificultades de acceso a la vivienda para la población local.

Por su parte, el diario *El Mundo* publica el domingo el reportaje “La vivienda vacacional expulsa a los españoles”, en el que aporta datos del padrón relativos a distintos barrios de España que están siendo castigados por el alto precio de la vivienda y la enorme congestión de inmuebles vacacionales.

(El Economista. Primera página. Página 45. Editorial en página 3)

EL PLAN CAMPAMENTO: UN NUEVO BARRIO EN MADRID CON EL 98% DE PISOS BARATOS

España sufre un grave problema de acceso a la vivienda que tiene como epicentro el nimio parque público existente, que apenas alcanza el 3,4% de media. En las grandes áreas urbanas y zonas turísticas, los inmuebles dependientes de administraciones ocupan incluso un porcentaje menor. Pensando en ampliarlo, el Gobierno está ultimando el inicio de las obras del que será un nuevo vecindario en el suroeste de Madrid. Se llama Nuevo Barrio Campamento y está ubicado en unos antiguos cuarteles. El objetivo de su construcción es rebajar el precio de viviendas ubicadas a unos veinte minutos de la plaza de España con el blindaje de la mayor parte de los inmuebles que se van a construir.

En este reportaje se comenta que Campamento es, en el fondo, un experimento único en España. Se trata del único gran terreno ubicado relativamente céntrico en una ciudad europea y disponible para levantar miles de viviendas en un nuevo barrio considerado enclave histórico. Se erigirán 10.700 pisos en un primer proyecto, tanto para alquiler como para la venta, con una característica que hace el proyecto especial: la práctica totalidad se ofertarán a precios por debajo de los de mercado. En este momento, un inmueble a estrenar en los alrededores de Campamento es difícil de encontrar. La escasa oferta se encuentra disparada de precios. Por ejemplo, el alquiler de una vivienda de 70 metros cuadrados y dos habitaciones en la zona podría rondar los 1.000 euros. El nuevo proyecto podría reducir a algo más de la mitad dicha renta.

“El 98% del aprovechamiento del suelo está en manos de Sepes y ello es lo que garantiza la asequibilidad de las viviendas que se construirán”, explicó Leire Iglesias, directora de la compañía que será el embrión de la nueva empresa pública de vivienda. El 2% restante podría estar a precios libres.

(La Vanguardia. Página 80- Media página. Domingo 29)

ESPAÑA SUPERA LOS 30 AÑOS COMO EDAD DE EMANCIPACIÓN

La edad media de emancipación de los jóvenes supera ya los 30 años en España. Según el // *Informe Jóvenes & Vivienda* elaborado por Century 21 España, el acceso a la vivienda no es solo una cuestión de precios, sino un reflejo de un sistema que no está funcionando.

Mientras en países como Finlandia o Dinamarca los jóvenes se independizan a los 21 años, en España este momento se retrasa hasta los 30,4 años. Es el cuarto país de la UE con la independencia juvenil más tardía, por detrás de Croacia (31,8 años), Eslovaquia (31,0 años) y Grecia (30,6 años). El informe de Century 21 revela un escenario en el que los altos precios, la precariedad laboral y la falta de políticas efectivas están cerrando las puertas de la emancipación a toda una generación. “Es imprescindible articular políticas públicas ágiles, accesibles y realistas que faciliten el acceso a la vivienda a largo plazo”, afirma Ricardo Sousa, CEO de Century 21 España.

Según el informe de Century, el 80% de quienes no han podido independizarse señala los precios de la vivienda como el principal obstáculo, seguidos de la insuficiencia de ingresos

(65%), la falta de ahorro (53%) y la inestabilidad laboral (52%). Casi el 60% de los jóvenes no emancipados tiene planes de independizarse en un plazo de 1 a 5 años. Sin embargo, más de la mitad cree que necesitará entre 5 y 15 años para poder comprar una vivienda. Y el 11% asume que nunca podrá hacerlo.

La compra con hipoteca es la opción deseada por el 39%, sobre todo en el tramo de 28 a 35 años. En cambio, el alquiler sigue siendo la vía más utilizada entre los más jóvenes. Aun así, el gasto que supone la vivienda es elevado: el 47% de los jóvenes destina entre el 30% y el 40% de sus ingresos a esta partida, superando el umbral recomendado.

Madrid es la comunidad con mayor porcentaje de jóvenes no emancipados. Un 75% sigue viviendo en el hogar familiar, y sus perspectivas de independencia son incluso más bajas que la media nacional. El principal freno en la capital es el precio de la vivienda, más que la inestabilidad laboral, que es el obstáculo más citado en otras zonas. Además, los jóvenes madrileños viven en viviendas más pequeñas, con menos espacio exterior y más alejadas del centro. La mayoría planea independizarse compartiendo piso con amigos o pareja, y apenas un 3,6% cree que podrá comprar una casa algún día.

(El Economista. Página 46)

LOS INVERSORES APUESTAN POR EL INMOBILIARIO: LAS COMPRAS SE DISPARAN UN 32% HASTA JUNIO

En el sector inmobiliario se estaba intuyendo en 2025 un viento de cola a favor en inversiones y ahora hay datos que lo confirman. La consultora JLL calcula que para el primer semestre del año se cerrarán operaciones por valor de 5.656 millones de euros, lo que supone un 32% más que un año antes. Eso sin contar la macrooperación de compra por el fondo CPPIB de las residencias Livenza por 1.200 millones de euros, que deberá cerrarse a final de año, ni la opa en marcha de Neinor sobre Aedas. Prácticamente toda tipología de activos cuenta con interés para los grandes inversores, incluidas las oficinas, que hasta hace poco se habían hundido en las cifras de transacciones.

Los datos adelantados por JLL muestran el apetito que los inversores han mostrado por el mercado español en los últimos meses, debido a que otras economías europeas han despertado más dudas y peores rendimientos. Juan Manuel Pardo, director de mercado de capitales de JLL, opina que la inversión inmobiliaria continúa al alza y consolida la tendencia positiva experimentada en trimestres anteriores: “España es uno de los países europeos con mayor crecimiento del PIB y con mejor desempeño económico, lo que nos convierte en uno de los mercados europeos más atractivos para la inversión inmobiliaria”.

Este cálculo semestral recoge las grandes operaciones de inmuebles destinados por los inversores al alquiler, como la compra de edificios de oficinas, naves industriales, centros comerciales, residencial, activos sanitarios, hoteles y residencias de estudiantes. Desde 2022, con la guerra de Ucrania y la rápida subida de tipos de interés, se produjo un parón en la inversión en estas propiedades. Pero la bajada de tipos a partir del pasado año y el buen comportamiento macroeconómico del país, en parte gracias a la fortaleza del turismo y el

crecimiento demográfico, ha cambiado la tendencia. Las previsiones de JLL para final de año es que el volumen de inversión en el conjunto de sectores crezca entre un 15% y un 20%.

En cuanto al sector residencial se rozan los 1.000 millones de euros (un 83% más) si se suma las diferentes categorías: vivienda en alquiler, residencias de estudiantes, flex living y activos sociosanitarios. En el caso de edificios de hogares crece un 127%, hasta los 397 millones de euros. Ahí destaca, por ejemplo, la adquisición de una cartera de 743 casas adquiridas por la Generalitat de Cataluña a Divarian.

(Cinco Días. Página 6)

FINANZAS

CARLOS CUERPO, MINISTRO DE ECONOMÍA: “HAY QUE SALVAGUARDAR UN SECTOR FINANCIERO CON ENTIDADES MEDIANAS”

En esta primera entrevista tras las medidas acordadas por el Consejo de Ministros para la opa de BBVA sobre Banco Sabadell, el ministro de Economía, Carlos Cuerpo, detalla la letra pequeña de la decisión más relevante para la banca española en años. Ahora se está a la espera de la respuesta del BBVA.

Las medidas aprobadas dificultan que la operación pueda seguir adelante. El ministro niega que ese fuera el objetivo. Explica que “cuando nos planteamos las medidas que deberíamos incluir para proteger los intereses generales, lo que tenemos en mente en todo momento es el análisis de qué intereses generales se pueden ver afectados por esta operación y cómo protegerlos mediante condiciones que sean proporcionadas y equilibradas en el marco de nuestra normativa”. Especifica que “el impacto que para nosotros es relevante es garantizar la gestión autónoma de ambas entidades, la separación en términos jurídicos y patrimoniales, que va a haber una continuidad en los próximos tres años en políticas tan importantes como la crediticia y de apoyo y financiación a pymes. O, por ejemplo, en la política de recursos humanos para proteger a la plantilla, o en la política de inclusión financiera y de la propia red de oficinas y servicios bancarios. El objetivo es que, si avanzan con la adquisición, se vaya desarrollando valor para los accionistas de ambas entidades, pero que esto no sea en detrimento del interés general”.

Y si de aquí a tres años se fusionan, explica: “no estaremos en el mismo punto, ya que el desarrollo de esta adquisición se habrá completado salvaguardando estos intereses generales. Y, además, dentro de tres años ambas entidades tendrán que poner sobre la mesa dos informes. Uno mirando hacia atrás para evaluar si el cumplimiento con esta condición de gestión autónoma ha sido eficaz a la hora de proteger estos criterios de interés general. Y otro mirando hacia adelante para ver cómo la forma societaria que ellos planteen, que puede ser por separado o puede ser de manera conjunta a través de una fusión, va a afectar a estas razones de interés general”.

Cuerpo afirma que “nosotros somos muy prudentes con respecto al punto del proceso en el que estamos. Ahora estamos hablando de la adquisición, no hemos entrado a hablar de la

fusión. Nosotros estamos poniendo sobre la mesa unas condiciones necesarias para proteger estos intereses generales. Tiene todo el sentido para conseguir que en esta transición hacia un sector financiero europeo más competitivo no perdamos algunas de las ventajas comparativas que tenemos ahora mismo, en particular en España, con bancos, con un mayor aterrizaje con una mayor proximidad y vinculación con los clientes a escala regional y local”. Asegura que esa estrategia es “plenamente compatible” con avanzar hacia una unión bancaria europea

(La Vanguardia. Primera página. Páginas 76 y 77. Domingo 29)

BBVA TIENE 2.000 MILLONES PARA SUBIR LA OPA TRAS LAS MEDIDAS DEL GOBIERNO

Como informan los distintos diarios en sus ediciones del sábado, el BBVA analiza las condiciones del Gobierno para decidir si sigue adelante con la oferta sobre Banco Sabadell. La entidad calcula el impacto de las condiciones impuestas por el Gobierno a la oferta –mantener la independencia jurídica, en patrimonio y en la gestión entre los dos bancos durante tres años, prorrogable por otros dos más– sobre los 850 millones en sinergias proyectados. Para decidir si continúan o no con la transacción también analizarán la posibilidad de que el Sabadell decida finalmente vender su negocio británico.

En este artículo se pone de relieve que el banco vasco tiene dinero en sus arcas para endulzar la opa sobre Sabadell pese a las medidas impuestas por el Gobierno. El cómputo ha cambiado por el impacto de las medidas impuestas, pero su colchón de exceso de capital supera los 2.000 millones, porque algunos costes se han diferido.

La entidad no podrá fusionar Sabadell y se limita su capacidad para realizar ajustes de empleo tras la compra. La primera medida resta al colchón, pero la segunda, tal y como está planteada, suma.

BBVA estimó un impacto negativo en su capital de 51 puntos básicos si acude el 100% de los accionistas y hay una fusión posterior, con unos costes de reestructuración incluidos de 1.450 millones de euros. Ese escenario reduciría el capital de máxima calidad (CET1) de BBVA desde el 13,09% al que cerró el primer trimestre hasta el 12,58%, todavía por encima del 12% que considera necesario para operar. Ese exceso de capital de 58 puntos, que el presidente de BBVA, Carlos Torres, se ha comprometido a devolverlo a los accionistas, equivale a casi 2.300 millones. Los analistas lo consideran dinero excedentario que puede usarse para mejorar la opa.

La imposibilidad de fusionarse, escenario previsto por BBVA, resta 11 puntos básicos adicionales a la solvencia, según el banco, lo que reduce 435 millones del colchón. Pero la prohibición de despedir en el proceso de la operación de compra minora los costes de reestructuración: ya no serán de 1.450 millones. El banco no ha desgranado la estructura de esos gastos, pero sí ha dicho que solo el 35% de las sinergias previstas son por ahorro de costes de personal. Ese porcentaje supone recuperar 500 millones de capital excedentario, de modo que el colchón disponible para mejorar la opa supera los 2.350 millones. Sin embargo, fuentes financieras señalan que los costes no desaparecen, solo se difieren de tres años a cinco años, que es lo que duran las condiciones del Gobierno. Por mucho que los cálculos de la opa

obliguen a descontar las condiciones actuales y no las futuras, estas fuentes añaden que es probable que BBVA extreme la precaución y no deje a cero su escudo. El colchón volvería a reducirse en ese supuesto, lo que deja la cifra final por encima de los 2.000 millones. Esos son los cálculos que hace ahora el banco y que determinarán si desiste de la operación o si sigue adelante y cuánto está dispuesto a gastarse de su sobrante en este último caso para convencer a los accionistas de Sabadell.

(Expansión. Página 21)

TRES RAZONES POR LAS QUE LOS FONDOS CREEN QUE EL BBVA SEGUIRÁ ADELANTE CON LA OPA

La carpeta de la opa del BBVA sobre el Banco Sabadell lleva abierta demasiado tiempo. Con una primera temporada, en 2020, donde la propuesta fue amistosa. Y una segunda parte, iniciada en mayo de 2024 ya hostil, que se está alargando más capítulos de la cuenta. Tras el posicionamiento de las autoridades de Competencia y las condiciones impuestas por el Gobierno esta semana, todas las cartas están sobre la mesa. Y los mercados creen que solo es posible un desenlace: que la oferta se lance, y que se haga pronto. Los gestores de fondos de inversión llevan meses contemplando atónitos las dificultades que se han ido interponiendo para que la opa saliera adelante y recuerdan con estupor la oportunidad perdida en 2020. Entonces, “el BBVA podría haber hecho que la compra hubiera prosperado poniendo 300 millones de euros más encima de la mesa”, recuerda un veterano financiero.

Aunque el corsé impuesto por el Ejecutivo ha sido un jarro de agua fría para los valedores de la opa –además de impedir la integración inmediata también impone limitaciones en cuanto ajustes de personal o decisiones de negocio–, el BBVA ya había contemplado este escenario y los inversores consultados creen que la situación no ha cambiado sustancialmente. “Los números de las sinergias son muy razonables, aunque se tarden algo más de tiempo en conseguir”, apunta el mencionado inversor. Desde diferentes gestoras de fondos de inversión se muestran convencidos de que la oferta se presentará y que se hará en breve. Posiblemente con una ligera mejora de entre el 5% y el 8%. Las tres principales razones que esgrimen es que BBVA necesita reducir el peso de México, adelantarse a la venta de la filial británica y aprovechar “una oportunidad única” que representa la operación.

El Economista publica también un amplio artículo en el que explica que “El mercado descuenta que BBVA mantendrá la oferta o la mejorará”.

ABC el domingo publica el artículo “El Gobierno se expone a una dura batalla judicial con el BBVA por la opa”, que informa que la entidad vasca tiene que decidir si sigue adelante con la operación después de que el Gobierno le prohibiera la fusión durante al menos tres años. Y, en paralelo a esa decisión circula la idea de plantearle una dura batalla judicial al Ejecutivo a cuenta precisamente de la intervención del Gobierno. Se comenta que el banco vasco reconoce que la normativa da al Consejo de Ministros la posibilidad de intervenir, pero solamente para suavizar o mantener las condiciones.

(Cinco Días. Página 4)

EL SANTANDER Y BARCLAYS, LOS DOS FINALISTAS PARA COMPRAR TSB, LA FILIAL BRITÁNICA DEL SABADELL

El viernes acabó el plazo para presentar ofertas vinculantes por TSB, el banco británico de Sabadell. El Santander y Barclays se mantienen en la puja por la entidad, con ofertas que superan los 2.000 millones de euros. La decisión final, sobre si vender o no y a quién, se tomará en los próximos días.

Sabadell analizará las ofertas de la mano de Goldman Sachs, su asesor tanto en este asunto como en la opa.

El consejero delegado del Sabadell, César González-Bueno, explicó esta misma semana que solo venderán TSB –que adquirió de Lloyds en 2015 por 2.300 millones de euros– si las ofertas que reciben están por encima de la tasación que le asigna el mercado. Afirmó, además, que no se trata de lo que en la jerga bursátil se conoce como una *poison pill* (píldora venenosa, una forma de una empresa de defenderse de una opa hostil con una venta de parte de su negocio), sino un movimiento estratégico.

De consumarse la venta, será uno de los puntos clave del plan estratégico que presentará el banco en julio. El presidente del banco, Josep Oliu, avanzó que devolverán a los accionistas lo percibido por el movimiento. En concreto, el banco indicó que dedicará a dividendos y recompras de acciones todo lo que supere el 13% de la ratio CET 1 *fully loaded* de capital.

Información también destacada en *Expansión*, *El Economista* (que subraya que “Sabadell confía en el dividendo de TSB para tumbar la opa de BBVA”) y el sábado en *El País* y *La Vanguardia*.

(Cinco Días. Primera página. Página 3)

QUÉ PUEDEN HACER LOS ACCIONISTAS DE BBVA Y SABADELL EN PLENA OPA

El futuro de la oferta pública de adquisición (opa) de BBVA sobre Banco Sabadell mantiene en vilo a cerca de cinco millones de accionistas de los bancos españoles. Lo que se ha convertido en un auténtico rifirrafe bancario escribe un nuevo capítulo tras la reciente decisión del Consejo de Ministros. La aprobación de la operación de concentración ha llegado, pero bajo condiciones drásticas que redefinen el tablero de juego. La pelota está ahora en el tejado de BBVA, que analiza si sigue adelante con la oferta tal y como está planteada: propone una acción de nueva emisión de BBVA por cada 5,3456 acciones ordinarias de Banco Sabadell, más 0,70 euros en metálico. La compañía ha asegurado que anunciará pronto su decisión.

Las acciones de Sabadell cotizan por encima del valor implícito de la oferta inicial, lo que sugiere que el mercado anticipa una posible mejora de la oferta o su fracaso. Al cierre del viernes cotizaba con una prima negativa del 4,89% respecto a su valor teórico según el canje propuesto. Es decir, el accionista de Sabadell gana más con sus títulos en el mercado.

Los analistas aconsejan a los inversores esperar a que se sepa si BBVA sigue o no con la oferta y si demanda al Gobierno para tomar una decisión.

Mientras la opa siga marcando el ritmo de cotización de Sabadell y BBVA, los analistas ven oportunidades claras fuera de estos dos valores. El sector bancario español tiene el viento a su favor, impulsado por factores como: La buena marcha del crédito. Un crecimiento sólido del PIB en España. Una morosidad controlada. Y una mejor gestión del capital y la distribución del exceso de capital.

Se espera que los resultados del segundo trimestre, que se conocerán a finales de julio, animen las cotizaciones, e incluso se no se descarta una mejora de previsiones a medio plazo. La posibilidad de un inicio de subida de tipos para 2026-2027 es otro factor que el mercado empezará a descontar antes. Los bancos españoles cotizarán a ratios atractivas, con un PER medio estimado para 2026 de 8,7 veces.

Dentro de las entidades, Santander se perfila como uno de los valores favoritos del sector. Cuenta con más de un 70% de recomendaciones de compra y un potencial de revalorización significativo.

(Expansión. Suplemento Del Inversor. Páginas 4 y 5)

ARTÍCULOS DE OPINIÓN SOBRE LA OPA BBVA-SABADELL

“Costes económicos y errores políticos que pesan sobre la opa del BBVA”, firmado por el director del *El Economista*, Amador G. Ayora Director (*El Economista*, página 2)

“La opa del BBVA al Sabadell ante la resolución hostil del Gobierno”, de Francisco de la Torre Díaz, economista e inspector de Hacienda (*El Economista*, página 4)

“Una fusión nacional sin campeón europeo”, del periodista Xavier Vidal-Folch (*El País*. Página 33. 1 columna. Sábado 28)

IBERCAJA NOMBRA DOS NUEVOS CONSEJEROS

Ibercaja incorpora dos consejeros independientes con experiencia en geopolítica y auditoría. Entra Blanca Moreno-Dodson, que acumula más de 30 años de experiencia en el Banco Mundial, ocho de ellos como economista jefe en Washington y cuatro como responsable del Centro para la Integración Mediterránea.

El auditor de cuentas Javier Sesé es la segunda incorporación. Ha sido socio director de PwC en Aragón y La Rioja durante las tres últimas décadas. Es también patrono y tesorero de la Fundación Rey Ardid.

Información también en *El Economista*.

(Expansión. Página 23. 4 medias columnas)

LOS 11 VALORES PARA UN SEGUNDO SEMESTRE DE INFARTO: BANCA, ENERGÍA Y DEFENSA TAMAN POSICIONES

Los inversores contienen la respiración. El próximo 9 de julio expira la tregua concedida por Donald Trump a sus socios comerciales, mientras los avances en las negociaciones siguen siendo limitados. Superada la convulsión inicial provocada por el órdago proteccionista de principios de abril, las Bolsas lograron recuperarse con rapidez. El cóctel de riesgos geopolíticos, tensiones comerciales, incertidumbre económica y dudas sobre la sostenibilidad de la deuda de EE UU no ha restado atractivo a la renta variable, que acumula ganancias del cercanas al 20% en Europa y del 4% en EE UU.

Con la vista puesta en la segunda mitad del año, los gestores recomiendan incrementar la diversificación. Aunque los tipos se han moderado, siguen viendo recorrido en el sector financiero, compañías con atractivas rentabilidades por dividendo, como Iberdrola, y representantes del sector de defensa.

En el sector bancario, los expertos coinciden en que el gran rally ya ha quedado atrás. Sin embargo, todavía ven valor en el sector con una cuidadosa selección de entidades. Josep Prats, gestor de Abante European Quality, subraya que, aunque los tipos hayan empezado a bajar, siguen siendo lo bastante elevados como para garantizar rentabilidades sobre el capital de doble dígito. La clave, señala, estará en el crecimiento de los volúmenes de crédito. “La inversión en bancos con un perfil más minorista, como las entidades españolas e italianas, podría seguir ofreciendo buenos rendimientos para el inversor bursátil”, remarca.

Para Sergio Ávila, analista de IG, y los expertos de Citi, Santander es uno de sus favoritos. El sólido ritmo de crecimiento (en el primer trimestre los resultados superaron en un 7% las estimaciones), la mejora de la rentabilidad y el plan de remuneración al accionista son sus principales atractivos. Y los ingresos obtenidos por la venta de la filial polaca se destinarán a la recompra de acciones. “Santander podría superar así el objetivo previo en recompras (10.000 millones en dos años) teniendo además un colchón para invertir en el negocio”, apuntan en Bankinter.

Ignacio Cantos, director de inversiones de Atl Capital, y Nuria Álvarez, analista de Renta 4, ven más atractivo en Unicaja. Tras la renovación del equipo directivo y la mejora de la estructura de gobernanza, la entidad está inmersa en el plan estratégico de 2027 cuyos pilares son la transformación de la banca minorista, el crecimiento en banca de empresas, la mejora de la rentabilidad estructural del grupo y la remuneración al accionista. “Los objetivos de Unicaja para 2025-2027 aún ofrecen margen para una reevaluación. Consideramos positivos los fundamentales y creemos que una ratio de rentabilidad sobre el capital tangible (ROTE) de aproximadamente el 10% es sostenible a medio plazo”, señalan los analistas de Bank of America.

Fuera del sector bancario español, los gestores de Mutuactivos escogen a UniCredit.

(Cinco Días. Páginas 16 y 17)

TIRÓN DE LOS BANCOS EUROPEOS

El sector financiero sube un 29,44% este año y lidera las alzas en Europa. Société Générale y Commerzbank despuntan con una subida superior al 73%, seguidos de Santander y también repuntan con fuerza muchos bancos italianos. Estos últimos están en el epicentro de los movimientos corporativos.

Esta semana, el Banco Central Europeo (BCE) dio luz verde para la adquisición directa por parte de Banca Monte dei Paschi di Siena (BMPS) de una participación de control en Mediobanca y la adquisición indirecta de parte de Mediobanca Premier y Compass Bank.

UniCredit, que mostró su disposición a salir de compras y puso el foco en su rival BPM, también ha encontrado obstáculos por las condiciones impuestas por parte del Gobierno italiano. Igualmente se lanzó a comprar acciones del alemán Commerzbank, pero por ahora descarta una opa.

Más allá de los movimientos corporativos, la banca europea cuenta a su favor con una atractiva rentabilidad por dividendo, tanto por pagos en efectivo como con recompras de acciones. A pesar de lo que suben las acciones, el crecimiento del beneficio respalda las cotizaciones.

(Expansión. Suplemento Del Inversor. Página 5. 1 columna)