

RESUMEN DE PRENSA DEL 3 DE SEPTIEMBRE DE 2025

MERCADO HIPOTECARIO

LA CONGELACIÓN DE TIPOS EN EUROPA AMENAZA LA BAJADA DE LAS HIPOTECAS

En el euríbor, indicador hipotecario al que están referenciadas la mayoría de hipotecas en España, la tendencia de fondo lleva siendo bajista casi dos años -con sus contratiempos-, pero la zozobra empieza a aparecer: las rebajas de tipos de interés por parte del Banco Central Europeo (BCE) parecen haber llegado a su fin a corto y medio plazo, o al menos eso descuenta el mercado. Y con ello, la barrera del 2% del euríbor a un año, que parecía próxima a ser derribada, se ha alejado en unas últimas jornadas de subidas. La sensación es que el euríbor, tras cinco meses sin apenas cambios, se ha instalado en un impasse. Y que las cuotas de las hipotecas continúan bajando con fuerza por la comparativa interanual con las tasas mucho más altas de 2024. Pero con su estabilización aparecen fuerzas que tiran de él en ambos sentidos, al alza y a la baja, en un duelo de resultado incierto.

Las declaraciones, de ayer, de Isabel Schnabel, miembro del comité ejecutivo del BCE, en las que advierte de que los tiempos de volver a subir tipos pueden estar más cerca de lo que muchos creen, unido al dato de inflación de agosto, por encima del 2% por primera vez desde abril, refuerzan la idea de que Fráncfort no hará más recortes en lo que queda de año. Todo hace indicar que los abaratamientos de las hipotecas variables continuarán como mínimo hasta enero, porque la comparativa con lo sucedido hace 12 meses es muy favorable hasta entonces, pero las perspectivas son menos halagüeñas que hace unas semanas. Y para quienes tengan la revisión cada seis meses, el fin del ahorro llegará antes, este otoño, salvo sorpresa.

El regreso de vacaciones no ha mejorado las cosas para el euríbor, que ayer prolongaba a cuatro las jornadas consecutivas subiendo, situándolo en el 2,16%. Sin embargo, no está todo el pescado vendido. La fortaleza del euro sigue siendo un factor desinflacionista que puede empujar los precios a la baja aún más si, como predicen algunos expertos, el dólar prosigue su hundimiento, y todavía está por ver si los aranceles impuestos por EE UU provocan un desvío de productos chinos de bajo coste hacia Europa, otra fuerza que resta presión a los precios y que figura en los escenarios que contempla el BCE. Entre los analistas no todo es pesimismo. Antonio Gallardo, experto económico de la asociación de usuarios financieros Asufin, cree que el trasfondo para el euríbor sigue siendo de ligera bajada en el medio plazo, algo que justifica por la debilidad del crecimiento.

De confirmarse el parón del BCE en los recortes de tipos, uno de los efectos colaterales puede notarse en el mercado inmobiliario. Los menores intereses que pagan quienes se hipotecan ahora, ya por debajo del 3% de media, está contribuyendo a animar un bum comprador que ha desbordado todas las expectativas en un contexto de encarecimiento de la vivienda, alentado además por una demanda que supera con creces la oferta.

Información también en *El País*.

(Cinco Días. Página 12)

MERCADO INMOBILIARIO

LA VIVIENDA SE DISPARA UN 14,8 % EN AGOSTO

En agosto, según Idealista, el precio de la vivienda se disparó un 14,8% interanual hasta los 2.498 euros por metro cuadrado, un récord. Con este precio, una vivienda de 80 metros cuadrados ya cuesta de media en España 199.840 euros.

El portal inmobiliario –que destaca este precio como el más elevado desde que tiene registros– señala que todas las comunidades autónomas registraron precios superiores con respecto a 2024, con la Comunidad de Madrid (23,3%) liderando las subidas, seguida de la Región de Murcia (17,6%), Cantabria (17,6%), Comunidad Valenciana (17,4%), Andalucía (15,9%) y Canarias (14,8%). Por debajo de la media nacional se encuentra los incrementos de Asturias (14%), Baleares (12,3%), País Vasco (11%) y Cataluña (9,7%). Y los menores ascensos se produjeron en Extremadura (0,8%), Navarra (3%), La Rioja (3,8%), Galicia (3,9%), Castilla y León (3,9%), Aragón (4,2%) y Castilla-La Mancha (4,9%).

Baleares, con 5.068 euros por metro cuadrado, fue la autonomía más cara en agosto (el precio de una vivienda media asciende a 405.440 euros, más del doble que la media nacional). En la Comunidad de Madrid, con 4.384 euros por metro cuadrado, el precio una vivienda de 80 metros cuadrados supone 350.720 euros de media. Les siguen el País Vasco (3.287 euros), Canarias (3.080 euros) y Cataluña (2.665 euros) entre las más costosas. Por el contrario, las regiones más económicas en agosto fueron Castilla–La Mancha (986 euros), Extremadura (989 euros) y Castilla y León (1.244 euros). En la más barata, Castilla–La Mancha, una vivienda de 80 metros cuesta de media 78.880 euros, 326.560 euros menos que en la más cara.

(La Razón. Página 28. Media página)

VIVIENDA LIQUIDA EL PLAN DE 15.000 ALQUILERES ASEQUIBLES DE LA SAREB

La nueva empresa estatal de vivienda que partirá de Sepes empezará a carburar en las próximas semanas con el traspaso de las primeras 13.000 del total de 40.000 viviendas procedentes de la Sareb, que también le transferirá unos 2.400 suelos para construcción de vivienda. Según fuentes conocedoras, entre esas superficies estarán las que la Sareb tenía listadas para el proyecto *Viena*, el primer gran plan de alquiler asequible (también promulgado desde el Gobierno) de colaboración público-privada que aspiraba a levantar hasta 15.000 viviendas y cuya primera licitación quedó desierta a principios de año.

Sobre los suelos incluidos por la Sareb en el *Viena*, el plan del Ministerio de Vivienda sigue siendo el de promover vivienda asequible, pero no con el mismo diseño que trazó el *banco malo* para levantar esas casas. “La empresa dedicará esos suelos a vivienda asequible, pero siguiendo su propio plan”, aseguran fuentes del Ministerio. Fuentes cercanas a Sareb también confirman el abandono por su parte del proyecto *Viena* al no encontrar sentido “a lanzar un proyecto de estas características” que se solape con el de Sepes y más cuando los suelos seleccionados por la Sareb para su plan van a ser ahora traspasados a Vivienda. Tras la transferencia, Sareb seguirá teniendo en cartera más de 22.000 suelos, entre los que también

se incluyen de uso industrial o rústico, y otros para residencial pero que todavía no están en fase finalista (siguen en trámite burocrático).

A falta de concreciones, previsiblemente Sepes absorberá los suelos de mayor viabilidad que tenía la Sareb en cartera, como son los del propio proyecto *Viena*, y los de su promotora Árkura, cuya venta al sector privado suspendió la entidad propiedad al 51% del Estado a finales del año pasado tras conocerse las intenciones del Ejecutivo de querer engordar el perímetro de la empresa estatal de vivienda con la cartera de Sareb.

(ABC. Página 31)

MADRID. EL COSTOSO CAMINO DE SALIDA PARA DEJAR UNA VIVIENDA “ASEQUIBLE” DEL PLAN VIVE

Los vecinos cuentan, una a una, las casas vacías de su urbanización, que son prácticamente la mitad. No está siendo fácil para los gestores del Plan Vive en San Sebastián de los Reyes (Madrid) llenar las 488 viviendas de “alquiler asequible” construidas en la avenida Arribes del Duero. Se trata del segundo municipio de Madrid con mayor oferta de este plan después de Getafe, pero hasta el 31 de julio solo se han formalizado 292 alquileres. Y de ellos habría que restar los vecinos que, en apenas seis meses, ya se han marchado. Acceder a uno de estos inmuebles de la Comunidad de Madrid no es sencillo. Para optar a la vivienda de un dormitorio, la más barata —714 euros—, se exige un sueldo de al menos 2.000 euros. Pero tampoco resulta tan simple, ni tan barato, salir de allí, donde la inmensa mayoría de los pisos son entregados con desperfectos: a algunos inquilinos se les ha exigido el pago de hasta 1.300 euros.

(El País. Página 22)

MADRID. LA EMVS AUMENTA UN 50% SU OFERTA

El Ayuntamiento madrileño, a través de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo (EMVS), ha incrementado el patrimonio de viviendas para el alquiler asequible en un 50% desde 2020. “Desde que José Luis Martínez-Almeida es alcalde, la empresa municipal ha sumado 3.100 nuevos hogares asequibles y públicos al parque municipal”, destacó el delegado de Políticas de Vivienda y presidente de EMVS Madrid, Álvaro González.

Madrid ofrece un parque de 9.400 casas municipales, según el Observatorio de Vivienda y Suelo del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

(El Mundo. Suplemento Gran Madrid. Página 4. Media página)

LA MITAD DE LOS REGISTROS DE ALQUILER TURÍSTICO SON DENEGADOS

Los registradores denegaron alrededor de la mitad de las peticiones del número de registro de alquiler turístico y de temporada que se solicitaron desde el 1 de julio, cuando entró en vigor la obligación de contar con este permiso para poder operar en las plataformas, como Airbnb o

Booking. Así lo muestran los últimos datos publicados por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, que cifran en 68.594 el número de peticiones del número de registro entre julio y agosto. Durante estos dos meses, se revocaron 34.529 solicitudes, más del 50%, mientras que 34.064 fueron aceptadas o se encuentran concedidas de forma provisional.

Desde su puesta en marcha el pasado 1 de enero, se han presentado 260.595 peticiones, de las cuales 51.692, alrededor del 20%, han sido denegadas.

Las cifras aportadas por el Ministerio de Vivienda son llamativas, teniendo en cuenta que en España existen más de 380.000 viviendas ofrecidas en alquiler turístico o de temporada, según los últimos datos del Instituto Nacional de Estadística (INE). Por tanto, más de 120.000 propietarios todavía no habrían solicitado el registro obligatorio para poder anunciarse en las plataformas digitales, el principal canal por el que se ofrecen estos inmuebles.

Información también en *El Economista*.

(Expansión. Página 26. Media página)

FINANZAS

LA GRAN BANCA GANARÁ ESTE AÑO 32.700 MILLONES, CUARTO RÉCORD CONSECUTIVO

La gran banca encara su cuarto año consecutivo de beneficios récord gracias a la contribución cada vez mayor de los ingresos por venta de productos de inversión y ahorro. Según el consenso de analistas de Bloomberg se esperan 32.720 millones de euros de ganancias para el cierre de 2025. Se trata de un crecimiento del 3% sobre los 31.768 millones de 2024 y casi 12.000 millones más por encima de lo reportado en 2022.

Entre Santander, BBVA y CaixaBank concentran el 90% del resultado agregado.

Las cuentas de resultados apenas se están resintiendo de la caída de tipos de interés, gracias a la pinza formada por el crecimiento de volúmenes de crédito y al escudo de la deuda pública. En los últimos tres años, los seis bancos cotizados han cosechado 78.706 millones de ganancias y han repartido una montaña de dividendos, parte en metálico y parte en forma de recompras de acciones. La gran diferencia respecto al año pasado es que la Bolsa ya reconoce la fortaleza de los números del sector. Su valor en Bolsa supera su valor contable por primera vez en diez años. El sector sube de media desde enero un 70%.

Se informa de los datos de las distintas entidades y se explica, además, que hay otros dos factores cruciales. El primero, que las fusiones recientes en España han reducido sensiblemente la base de costes debido al cierre de sucursales. Y el segundo, que el problema de la herencia inmobiliaria de la crisis de 2008 se da por amortizado. Además, el crédito hipotecario está disparado. Por sí solo, este producto apenas da rentabilidad porque la intensa competencia ha tirado los precios. Pero tiene un efecto arrastre claro sobre otros, básicamente seguros, pero también fondos de inversión y planes de pensiones.

Asimismo, se comenta que el impuesto especial a la banca ha drenado beneficios, pero el sector lo ha neutralizado gracias a la eliminación de un coste regulatorio: la aportación anual al Fondo de Garantía de Depósitos español y al FUR europeo.

Como resultado, la banca en España está ganando más que en 2007, en pleno boom del crédito, incluido el efecto de la inflación. CaixaBank, el mayor, ganará este año 5.700 millones, según el mercado.

Los gigantes españoles del sector están entre los más rentables y eficientes de Europa, según revelaron los resultados de las pruebas de estrés publicados en julio por la EBA. Su nivel de capital, su tradicional talón de Aquiles, ha subido notablemente en los últimos trimestres.

(Expansión. Primera página. Página 11)

BBVA ELEVA SU CRÉDITO UN 16% HASTA JUNIO Y LIDERA EL CRECIMIENTO EN EUROPA

La bajada de tipos puesta en marcha por el Banco Central Europeo (BCE) hace más de un año ha propiciado una mayor demanda de préstamos por parte de las familias y de las empresas, que ante un precio del dinero más barato han aumentado sus inversiones. El sector bancario europeo ha vuelto a abrir poco a poco el grifo y en el primer semestre mostró un crecimiento generalizado en el crédito concedido a sus clientes. Sin embargo, ni todos los países ni todas las entidades registraron el mismo comportamiento, debido en mayor medida a la diferente evolución de las economías en los mercados donde operan. Entre enero y junio, BBVA elevó en un 16% en euros constantes la financiación otorgada con respecto al mismo período del año pasado, hasta superar los 56.000 millones. Se trata del crecimiento más alto en toda la banca del Viejo Continente, según los datos recogidos por UBS.

El crédito se expandió en todos los mercados. En España, la subida fue del 6,3%, en línea con el objetivo fijado para el conjunto de este año (superior al 5%). Por segmento de inversión, la banca corporativa y el sector público se anotaron el mejor avance (en torno a un 10%), mientras que la subida en préstamos para hipotecas fue más leve (un 1%).

En los dos principales mercados extranjeros del grupo, la variación de la concesión del crédito alcanzó el doble dígito. En México, país que copó casi la mitad del beneficio total del grupo, los préstamos se incrementaron en un 11,7% en euros constantes, por encima del 10% proyectado para el año. En Turquía, la financiación tuvo aún mayor dinamismo, al aumentar un 42% en lira turca y un 21% en divisa extranjera. En este caso, el banco no ha establecido una meta concreta para 2025.

Bankinter elevó sus préstamos en un 6%, especialmente impulsados por la actividad internacional. En España, donde obtuvo el 84% de los ingresos totales, el crédito con clientes aumentó un 4%, mientras que en Portugal y en Irlanda la progresión fue del 11% y del 20%, respectivamente.

En Sabadell, el crédito vivo a tipo de cambio constante creció un 4,7%. Sin la filial británica TSB, cuya venta al Santander se acordó el pasado julio, la expansión fue del 6,7% por el buen

comportamiento en España en todos los segmentos, sobre todo en empresas y en la cartera hipotecaria.

En CaixaBank el crédito bruto se incrementó un 4,4%, con el impulso de la financiación a empresas que se mantuvo como uno de los principales vectores de crecimiento de la cartera de préstamos.

El Santander registró una ligera subida del 1%, con importantes variaciones entre sus principales líneas de negocio. La financiación se redujo en un 1% en retail –con caídas en pymes y en el resto de empresas– y un 2% en banca de inversión, pero aumentó un 2% en consumo, un 13% en banca patrimonial y un 18% en pagos.

En Unicaja, los préstamos a la clientela bajaron un 0,3% interanual, pero mostraron un avance del 3,6% en el segundo trimestre.

(El Economista. Primera página. Página 13. 4 medias columnas)

BLACKROCK SUPERA EL 7% EN SABADELL A LAS PUERTAS DEL INICIO DE LA OPA

BlackRock ya tiene más del 7% del capital social de Banco Sabadell, del que es su accionista mayoritario.

La mayor gestora de fondos del mundo notificó ayer a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) una nueva compra de títulos de Sabadell que han valido para que su participación escale desde el 6,664% hasta el 7,017% actual. Es la mayor posición de BlackRock en el banco vallesano desde que irrumpió en su capital en 2010. Con el último movimiento, la posición de la gestora en la entidad está valorada en 1.140 millones de euros.

La escalada accionarial de BlackRock se produce en lo que debería ser la antesala del inicio de la opa de BBVA, que este mes cumple 16 meses. La gestora también está presente en el capital social de la entidad compradora, del que es su principal accionista con el 7,15%. Información también en ABC.

(Expansión. Página 12. 4 medias columnas)

BBVA PIERDE EL PLEITO PUBLICITARIO CONTRA SABADELL

BBVA y Banco Sabadell quedan en tablas en la batalla publicitaria que han desatado alrededor de la OPA. Autocontrol, el organismo que autorregula la publicidad en España, acaba de tumbar una denuncia de la entidad que preside Carlos Torres en la que acusaba a su oponente de difundir “publicidad engañosa” sobre la operación en ciernes.

Los dos bancos están recurriendo a todas sus armas para atraer a sus filas a los accionistas del Sabadell e inclinar la balanza a su favor en la oferta de compra. Cambios en la estructura del negocio, ambiciosos planes de crecimiento y una encarnizada guerra de dividendos en la que las dos sociedades ya han prometido repartir el 40% de su capitalización entre los accionistas.

No menos agresiva está siendo la pelea por los mensajes que ambas firmas están difundiendo en los medios. Desde el año pasado, Sabadell y BBVA han disparado su inversión en publicidad con un foco común: la OPA. El primero ha enfocado su esfuerzo mediático en resaltar las ventajas de mantener su identidad en solitario. El segundo, a desplegar ante los clientes y accionistas del Sabadell las ventajas que les reportaría una fusión. En esa guerra, ambos competidores han intentado anular las campañas mediáticas del otro.

(El Mundo. Página 27. 2 columnas)

EL BBVA ENTRA EN EL STOXX EUROPE 50, CON LAS MAYORES COTIZADAS DEL CONTINENTE

El BBVA se incorporará al Stoxx Europe 50, el índice que agrupa a las mayores cotizadas del continente tras la revisión anual anunciada este lunes. Este índice bursátil reúne a las 50 firmas con mayor capitalización en Europa y sirve de referencia para productos de inversión como ETF, futuros, opciones a escala global.

En lo que va de año, BBVA acumula una revalorización en Bolsa del 65% y ha pasado de contar con una capitalización bursátil de 54.000 millones de euros a finales de 2024 a los más de 89.000 millones y ha llegado a acercarse a los 100.000 millones. Las acciones del banco cotizan a un precio en torno a los 15,5 euros por acción, lo que supone el valor más alto desde 2007. La entrada en el índice será efectiva al cierre de la sesión del 19 de septiembre.

(Cinco Días. Página 16. 4 medias columnas)

MORGAN STANLEY SUBE EL POTENCIAL DE CAIXABANK

La vía excepcionalmente alcista que ha seguido la banca española a lo largo de este año, con un alza media del sector del 70%, ha sido respaldada por las nuevas valoraciones bursátiles fijadas ayer por los expertos de Morgan Stanley, especialmente para el caso de CaixaBank. La firma americana refleja en su última revisión al sector su posición optimista para CaixaBank, al que sitúa como el banco del Ibex 35 con mayor potencial alcista, al tiempo que le señala como uno de los valores más atractivos en el sector bancario español. La entidad eleva su precio objetivo a 9,50 euros por acción. Esto abre la vía a subidas adicionales del 12,4% respecto al cierre de la sesión de ayer, del 8,45 euros. En el año, el valor acumula una ganancia del 61%.

La firma da a Bankinter un potencial alcista moderado. Fija el precio objetivo en los 13,20 euros por acción. Este ajuste le otorga un potencial alcista del 5,1% respecto al cierre de ayer, en 12,56 euros.

En cuanto a Unicaja, tras un espectacular rally del 85% en lo que va de año, estos analistas consideran que el valor ya ha avanzado demasiado. El precio objetivo que fija la firma para sus títulos se sitúa en 1,90 euros por acción. A su precio de ayer, de 2,36 euros, la acción estaría sobrevalorada en un 19,5%, lo que le coloca como la entidad con peores perspectivas de las tres analizadas por la firma de Estados Unidos.

(Expansión. Página 16. 4 medias columnas)

MONTE DEI PASCHI MEJORA SU OPA SOBRE MEDIOBANCA CON 750 MILLONES

Banca Monte dei Paschi di Siena (BMPS) ha optado por mejorar su opa sobre Mediobanca con 750 millones de euros adicionales, lo que elevaría su valor a 16.950 millones frente a la capitación bursátil de 16.830 millones de la entidad capitaneada por Alberto Nicola Nagel, según cálculos de Bloomberg. Monte dei Paschi publicó ayer un comunicado que confirmaba las informaciones trascendidas anteriormente de que se disponía a elevar la oferta.

(El Economista. Página 13. 4 medias columnas)