

## **RESUMEN DE PRENSA DEL 30 DE JUNIO DE 2025**

### **MERCADO HIPOTECARIO**

#### **MEDVIDA VENDE HIPOTECAS A TRAVÉS DE UN FONDO DE BEKA**

Medvida, de Elliott Investmentha, ha vendido una cartera de hipotecas por 220 millones a inversores institucionales. La operación se articula con la creación de Jerónimo Funding, un fondo de titulización gestionado por Beka, donde la aseguradora ha colocado estos activos, que previamente compró a Unicaja, Liberbank, CEISS y otros bancos integrados en Unicaja.

El fondo ha transferido estos activos a un vehículo de titulización con sede en Irlanda, mediante un contrato de compraventa suscrito por Medvida como vendedora. La entidad irlandesa ha emitido bonos que ha colocado entre inversores independientes y, de forma parcial, por Medvida en su tramo *equity*. La operación se ha cerrado en el primer trimestre de 2025.

(Expansión. Página 16. 1 columna)

### **MERCADO INMOBILIARIO**

#### **ARRANCA EL REGISTRO DE ALQUILER TURÍSTICO QUE ELIMINARÁ HASTA 250.000 VIVIENDAS**

Tras un periodo de transición, el registro único de alquileres de corta duración (vacacional, de temporada o de habitaciones) entrará en vigor mañana 1 de julio,

Según el Instituto Nacional de Estadística, a finales de 2024 había en España 368.295 viviendas turísticas. Sobre todo, en áreas costeras como Alicante, Málaga, Las Palmas o Islas Baleares. Con la inminente entrada en vigor del registro único obligatorio, la Federación Española de Asociaciones de Viviendas y Apartamentos Turísticos (Fevitur) estima que el 70% de estas viviendas saldrán del mercado, provocando unas pérdidas de 13.737 millones de euros en la economía española entre julio y diciembre. De confirmarse esta cifra, supondría que alrededor de 257.000 viviendas no obtendrían el número de referencia obligatorio, lo que les impediría anunciarse en páginas como Airbnb o Booking, aunque no dejar de operar por completo. Sin embargo, estas plataformas se han convertido en una herramienta indispensable para la mayoría de los propietarios –y de los usuarios– de viviendas turísticas, por lo que la cifra de negocio se reduciría de forma considerable.

En el lado opuesto, unos 110.000 propietarios de viviendas turísticas obtendrían el número de registro y podrían operar con normalidad en las plataformas, siempre que cumplan con los requisitos y la normativa exigida en cada comunidad autónoma y ayuntamiento.

Estas cifras coinciden bastante con las aportadas hace unos días por el Colegio de Registradores de España. Hasta el pasado miércoles habían recibido 178.856 solicitudes del número de registro único de alquiler (NRUA), de las cuales ya se habían aceptado 81.281, el 45,44%; mientras que se habían denegado 16.133, el 9%. Las 81.446 restantes estaban

pendientes de verificación por parte de los registradores. En estos casos, recuerdan Registradores de España que “desde el momento en que se presenta la solicitud del NRUA en el correspondiente registro de la propiedad, se obtiene, de modo automático, un número provisional. Después de la calificación registral el NRUA pasará a ser definitivo. Con el número provisional ya se puede operar en las citadas plataformas”.

El argumento del Gobierno es que reducir la oferta de pisos turísticos podría ser una solución al problema de la vivienda, algo que ha sido criticado por los expertos, quienes consideran que las ubicaciones de estos inmuebles no están en las zonas más demandadas para el alquiler tradicional de larga estancia y creen que estos pisos no saldrán al mercado del alquiler residencial en muchos casos.

*La Razón* informa también de la entrará en vigor del registro único de alquiler “vacacional”.

(Expansión. Páginas 18 y 19. Editorial, página 2)

### MADRID. LOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS MÁS DESEADOS DE LA CAPITAL

Madrid va a sufrir en una profunda transformación en el futuro con los nuevos desarrollos urbanísticos que se avecinan. Mientras barrios consolidados, como el de Salamanca o Chamberí, siguen liderando las búsquedas de vivienda, los inversores empiezan a poner los ojos en otras zonas menos visibles, pero con un alto potencial de crecimiento. Esta situación provoca que estos nuevos barrios, que antes pasaban más desapercibidos, comiencen a elevar su valor y a conseguir una demanda cada vez mayor:

En Madrid Nuevo Norte, se levantarán más de 10.500 nuevos pisos, de las que el 38% estará en manos del Ayuntamiento de Madrid. Este desarrollo está impulsando además una revalorización de los barrios colindantes como Las Tablas, Fuencarral y Begoña, según un informe de Property Partners. Los datos del Observatorio Inmobiliario de la consultora CBRE indican además que el valor del suelo en estas zonas ha subido un 13,5% en el último año, debido a la expectativa de transformación urbana.

El distrito de Tetuán ha pasado de ser una zona degradada a convertirse en “la joya de la corona”, que lidera la construcción de pisos nuevos dentro de la M-30. Tetuán vive una transformación silenciosa, impulsada por su proximidad al distrito financiero Azca y su buena conexión con el centro de Madrid. La aseguradora Axa ha levantado dos rascacielos con 539 residencias de alquiler asequible, que se suman a *Skyline*, dos torres gemelas de lujo con 600 viviendas que gozan de servicios de hotel de cinco estrellas. En esta zona se construyen pequeñas promociones de pisos en antiguos solares, con lo que la inversión en rehabilitación ha crecido de manera notable, con un perfil del comprador cada vez más enfocado en rentabilizar propiedades a través del alquiler.

En Campamento, tras 35 años de espera, es uno de los proyectos más deseados y transformará por completo la zona suroeste de Madrid. Regenerará dos millones metros cuadrados con la construcción de 10.700 pisos en terrenos de antiguas instalaciones militares abandonadas, de las que un 65% (en torno a 7.000) contarán con algún tipo de protección.

Valdecarros es el mayor de los llamados desarrollos del sureste, junto a Los Berrocales, Los Ahijones, El Cañaveral y Los Cerros. Supone la construcción de más de 50.000 viviendas

Madrid Río se ha convertido en una de las zonas más valoradas del suroeste de la capital por los inversores y compradores, que buscan vivir en un entorno verde, pero que esté cerca del centro de la ciudad. A la operación Mahou-Calderón, que supuso la edificación de 1.200 casas, se suma ahora el proyecto de la Ermita del Santo, que contempla levantar 529 residencias y dos torres de 23 alturas en los terrenos donde se encuentra ahora el centro comercial, que será demolido. Según el portal inmobiliario Idealista, los precios en los barrios cercanos, como Arganzuela, han aumentado entre un 8% y un 11%.

(El Mundo, Gran Madrid, Páginas 1 y 2)

### BLACKSTONE Y AZORA SE SUMAN A PATRIZIA Y VENDEN SUS PISOS DE ALQUILER EN CATALUÑA

Los grandes fondos de inversión no solo han cerrado el grifo del capital en Cataluña para el mercado residencial, también están retirando posiciones en la región. La primera en dar un paso al frente en este sentido fue Patrizia, que ya el pasado año decidió poner en venta una gran cartera de viviendas en alquiler en Barcelona, y ahora son otros los grandes inversores que están desinvirtiendo sus carteras, como es el caso de Blackstone o Azora, según han confirmado distintas fuentes del sector. Ambas compañías son dos de los mayores caseros de pisos en renta de España y han decidido escapar de las dificultades normativas que enfrentan los inversores en vivienda en esta región, donde se aplica una intervención del mercado del alquiler, topando los precios, y se aprueban normas tributarias que dificultan este negocio.

La gestora alemana, ha empezado a vender unidad a unidad su cartera de más de 540 viviendas en venta ante la dificultad de traspasar esta cartera a otros inversores. Ahora, Blackstone sigue sus pasos. El fondo estadounidense, que cuenta con distintas sociedades ha cambiado su estrategia para algunos de sus activos y apuesta por vender los inmuebles que se vayan quedando vacíos, aprovechando la rotación de inquilinos, y también en el caso de contratos que llegan a su fin.

Esta fuga de los grandes fondos de inversión no es aislada. También en el mercado de los particulares, que representan el 95% del mercado del alquiler en España, se está produciendo el mismo fenómeno. Una vez cumplidos dos años desde la entrada en vigor de la ley de viviendas el Observatorio del Alquiler, impulsado por la Fundación Alquiler Seguro y la Universidad Rey Juan Carlos (URJC), estima que se ha destruido cerca de un 16% del producto, lo que traduce en 120.000 unidades menos; que la demanda ha crecido un 202% y los precios se han encarecido un 26%. Además, esperan que, para el cierre de este año, la fuga de oferta llegue hasta las 150.000 unidades. Una parte de estas viviendas se han vendido, otra ha pasado al alquiler vacacional o de temporada y otra se mantiene vacía.

(El Economista. Página 7. Media página)

## FINANZAS

### LAS TRABAS DEL GOBIERNO A BBVA-SABADELL DIFICULTAN FUTURAS FUSIONES BANCARIAS

La decisión del Gobierno de endurecer la opa de BBVA sobre Banco Sabadell, vetando en la práctica su fusión durante un mínimo de tres años, enfría nuevas operaciones bancarias de cierto calado en el país, al menos, mientras que permanezca al frente de La Moncloa el actual Ejecutivo. Sienta el precedente de que el Consejo de Ministros podría volver a intervenir para evitar los ajustes que cualquier fusión doméstica persigue para mejorar la rentabilidad por la vía de suprimir duplicidades, básicamente en la estructura de servicios centrales y sucursales y plantillas redundantes, indican fuentes financieras.

La ley de Defensa de la Competencia 15/2007 capacita al Consejo de Ministros para condicionar una operación corporativa si observa riesgos de interés general, distintos a los de competencia (analizados y protegidos por la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia, CNMC). No había precedentes de tal incursión, pero en el caso de la opa de BBVA sobre Sabadell, el Gobierno argumentó hasta cinco riesgos así: la garantía de un adecuado mantenimiento de los objetivos de regulación sectorial, la promoción de la investigación y el desarrollo tecnológico; la protección de los trabajadores, la cohesión territorial y la política social. Su recetario, que pasa por mantener ambos bancos independientes durante tres años, ampliables a cinco, obliga a BBVA a rehacer sus números. El grupo vasco ya había contemplado el escenario de no fusión ante las reticencias del Ejecutivo, aunque quizá no para un plazo tan largo de tiempo, y ahora tendrá que decidir si aún compensa (esperaba 850 millones de sinergias en costes tras la integración).

Con independencia de su decisión, se comenta que los directivos de otras entidades se lo pensarán antes de abordar fusiones porque las razones de interés general expuestas por el Gobierno estarían en cualquier transacción.

La banca cree que no ha llegado el momento para abordar fusiones transfronterizas en Europa por lo gravoso de operar en jurisdicciones con normativas nacionales en aspectos claves tales como en protección de consumidores o concursal, porque no se ha completado la Unión Bancaria y debido a que los gobiernos impiden que sus bancos entren en transacciones así si no las lideran. Precisamente Bruselas ha criticado a los países por frustrar fusiones, cuando quiere que se gesten colosos europeos. El espacio más claro para uniones serían las domésticas, donde es más fácil generar sinergias prescindiendo de las duplicidades (supone ajustes, en la práctica). Según los analistas, en España será difícil ver una fusión entre los grandes grupos bancarios (Banco Santander, BBVA y CaixaBank) porque sus cuotas de mercado tropezarían con fuertes condiciones de la CNMC, pero ven espacio para uniones entre las entidades financieras mediadas y pequeñas que darían bancos más grandes por la complementariedad de sus redes en geografías distintas. Sin embargo, las reglas impuestas a BBVA desalientan precisamente explorar dichas opciones, indican las fuentes consultadas. A priori tampoco parece que la banca mediana esté hoy interesada.

(El Economista. Primera página. Página 6. Editorial en página 2)

## BBVA PODRÍA DECIDIR A INICIOS DE SEMANA SI SIGUE CON LA OPA HOSTIL

A principios de semana, previsiblemente BBVA reunirá a su consejo de administración. De ahí podría salir la decisión definitiva de si sigue adelante o retira la opa sobre Sabadell tras la exigencia de autonomía de gestión del Gobierno, según fuentes próximas al proceso.

Según estas fuentes, el máximo órgano de gobierno de BBVA podría valorar también la posibilidad de recurrir al Tribunal Supremo la condición impuesta por el Ejecutivo si considera que vulnera las normas de libre mercado.

BBVA tenía una hoja de ruta diseñada en caso de que el Gobierno impidiera temporalmente la fusión con Sabadell. Sostenía que dos tercios de las sinergias podrían lograrse y, por tanto, salían los números. Sin embargo, no contaba con una moratoria tan larga: tres años, extensibles a dos más. Además, el Gobierno exige autonomía de gestión en Sabadell y eso complica elaborar planes coordinados y extraer ahorros de costes. El acuerdo del Consejo de Ministros prohíbe expresamente recortes de plantilla ligados a la operación.

Según fuentes conocedoras, la cúpula de BBVA se inclina por seguir adelante con la opa y así se lo está transmitiendo a sus grandes accionistas, todos grandes fondos de inversión. Si recibe su respaldo, la idea es llevar la operación hasta el final.

Los ejecutivos de BBVA creen que la mayor parte de los ahorros aún se pueden lograr, aunque a un ritmo más lento de lo esperado, según las fuentes consultadas.

BBVA está en una complicada encrucijada, porque también esta semana podría reunirse el consejo de Sabadell para aprobar la venta de TSB. Si lo hace a un buen precio tendría munición extra (entre 1.800 y 2.200 millones de euros de capital, según Barclays) para elevar la promesa de dividendos a sus accionistas y disuadirles de acudir a la opa de BBVA.

El ministro de Economía aseguraba ayer en una entrevista a *La Vanguardia* que el bloqueo a la fusión no ha sido una cesión a sus socios de investidura: “No ha habido ningún tipo de presión política para tomar esta decisión”. Cuerpo sostiene que el daño al interés general que la operación provoca hoy habrá desaparecido dentro de tres años. “No estaremos en el mismo punto”, dice. El ministro afirma sentirse tranquilo si BBVA lleva a los tribunales su intervención en esta operación. “El Gobierno tiene la capacidad de introducir condiciones. Pueden interpretarse como endurecimiento, pero protegen criterios de interés general”, afirma.

*El País* publica también un amplio artículo en el que informa que el “BBVA afronta un consejo de alta tensión para decidir si sigue con la opa”. Además, recuerda que el Sabadell resolverá también esta semana si vende TSB.

(Expansión. Página 14)

## BBVA SE ENCARAMA AL PRIMER PUESTO DE LA BANCA EUROPEA POR RENTABILIDAD

BBVA se ha convertido en el alumno aventajado de la banca europea y la opa sobre Sabadell ha sido el acicate. La entidad ha elevado su rentabilidad 2,4 puntos porcentuales en un año y eso la ha llevado al *top 1* del sector. Solo la británica Nationwide Building Society es capaz de hacerle sombra entre los 43 mayores bancos de Europa, según refleja la firma de análisis CreditSights, con datos a cierre del primer trimestre del año. Esta entidad incluso está un poco por encima, pero en su caso se debe a las ganancias extraordinarias de 2.730 millones de euros provocadas por la adquisición de Virgin Money.

Depurado de atípicos, BBVA está a la cabeza del Viejo Continente con una rentabilidad sobre recursos propios (ROE) del 19,3% y una carrera fulgurante en los últimos 12 meses. El ROE del banco se situaba en el 16,9% en el primer trimestre de 2024, el último periodo financiero cerrado antes de que se iniciara el proceso para hacerse con Sabadell.

La mejora comenzó nada más lanzar la opa. BBVA ya tenía un ROE del 19,2% al cerrar el segundo trimestre del año pasado, que se redujo ligeramente a lo largo del ejercicio para volver a subir con fuerza en el arranque de 2025.

Es el reflejo de la combinación entre “unos márgenes superiores a la media y una continua contención de costes”, destaca CreditSights.

Hay pocos bancos cerca de los niveles de BBVA. El español que está más cerca es CaixaBank y su rentabilidad se queda en el 16,5%. Santander tiene un 13,4% y Sabadell baja hasta el 12,5%, aunque en su caso partía del 10,1% en el primer trimestre de 2024.

Lo mismo sucede en Europa. Aparte del 19,6% de Nationwide contando los extraordinarios, el siguiente es el 17,5% de UniCredit. Y eso que los bancos europeos han conseguido elevar su rentabilidad pese a la rebaja de los tipos de interés y a la constatación de que el camino de descenso será incluso más acusado de lo que esperaban. La guerra comercial desatada por el presidente estadounidense, Donald Trump, ha cambiado el escenario y ha llevado al Banco Central Europeo (BCE) a intensificar la desescalada. CreditSights cree que los efectos se están dejando sentir en el sector. “La era de las subidas consecutivas de los tipos de interés ha quedado atrás”, recuerda la firma de análisis. “La rebaja del precio del dinero es constatable ya en el margen de intereses de los bancos, que está empezando a mostrar signos de declive”, añade. Sin embargo, la rentabilidad vive aún de los vientos de cola del pasado. “Los bancos que se beneficiaron en 2024 del incremento de los tipos de interés siguen disfrutando de beneficios sustanciosos y están generando excesos de capital. Esto es particularmente identificable en los países nórdicos, Italia, Irlanda, Benelux, Portugal y España, donde es evidente que la rentabilidad sobre recursos propios es muy superior a los estándares históricos”, apunta CreditSights. También es patente el impulso que eso ha imprimido al ROE sectorial. La mediana (el valor central de los 43 bancos) está en el 12,6% en el primer trimestre, muy por encima del 11,8% del cierre de 2024.

(Expansión. Primera página. Página 13, Artículo editorial en La Llave, página 2)

### BBVA FICHA UN DIRECTIVO PARA REFORZAR LA DISCIPLINA DE CAPITAL

El nuevo plan estratégico de BBVA para el periodo 2025-2029 ha establecido el uso eficiente del capital como una de las seis grandes prioridades. Para reforzar esta estrategia, el banco ha creado un nuevo puesto de alta dirección que se dedicará específicamente a optimizar el capital del grupo y a implantar esta “mentalidad de creación de valor” en la organización, según fuentes del banco. La entidad ha nombrado a Ignacio Fernández-Palomero nuevo responsable global de Capital y Gestión Activa del Balance. Su incorporación al puesto se ha producido esta primavera y desde entonces depende directamente de Luisa Gómez Bravo, responsable de Finanzas del grupo. Antes, fue durante más de ocho años el director general financiero de BBVA en Perú.

(Expansión. Página 13. 1 columna)

### KLAAS KNOT, PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ESTABILIDAD FINANCIERA INTERNACIONAL: “NO ES COHERENTE QUE ESPAÑA FRENE FUSIONES Y PIDA LA UNIÓN BANCARIA”

Klaas Knot está a punto de concluir mandato como presidente del Consejo de Estabilidad Financiera internacional y gobernador del Banco Central de su país, Holanda. En esta entrevista critica el intervencionismo de gobiernos europeos en operaciones bancarias incluido el español. A su juicio, “las cuestiones relativas a la consolidación del sector bancario deberían dejarse en manos del mercado. Si queremos tener una verdadera unión bancaria, no podemos conseguirlo simplemente creando una supervisión bancaria centralizada, resolución y, posiblemente, un seguro de depósitos. A fin de cuentas, corresponde a los banqueros pensar en los procesos de fusiones, tanto nacionales como transfronterizas. Deberíamos contar con un marco regulador para evaluar las posibles fusiones, basado en la prudencia y la seguridad y la solidez, pero, en última instancia, corresponde a los banqueros decidir sobre la consolidación”.

Afirma que “no es coherente” que los gobiernos pidan una unión bancaria y al mismo tiempo bloquear fusiones nacionales, refiriéndose al español e italiano. “A estos dos gobiernos podría añadir algunos más que no han sido del todo coherentes. Si de verdad se quiere una Unión Bancaria Europea, hay que dejar que el mercado sea el mercado”.

(El Mundo. Página 31)

### LOS GRANDES BANCOS DE EE. UU. SUPERAN LOS TEST DE ESTRÉS

Los grandes bancos de Wall Street han superado las pruebas de resistencia de la Reserva Federal, que miden su capacidad para afrontar escenarios económicos muy adversos. Según el resultado del test, el capital de todas las entidades sometidas a la prueba se reduciría, pero superaría los mínimos regulatorios requeridos. “Los grandes bancos siguen estando bien capitalizados y son resilientes ante una serie de resultados severos”, señaló Michelle Bowman, vicepresidenta de Supervisión de la Reserva Federal.

(Expansión. Página 15. 1 columna)