

RESUMEN DE PRENSA DEL 4 DE SEPTIEMBRE DE 2025

MERCADO HIPOTECARIO

LA BANCA FIRMA SU MEJOR JULIO EN HIPOTECAS DESDE 2007

La contratación de hipotecas crece sin descanso. Tras un gran primer semestre en el que los bancos concedieron 41.238 millones de euros, un 28,4% más que en el mismo período de 2024, los bancos han subido el ritmo. En julio, el volumen de nuevas operaciones alcanzó los 8.397 millones. Es la cifra más alta en un sólo mes desde diciembre de 2010 y supone el mejor mes de julio desde 2007. La cifra demuestra que los bancos españoles mantuvieron abierto de par en par el grifo de los préstamos hipotecarios en un mes, el de julio, que en los últimos años se ha consolidado como el de mayor actividad del año. Bancos y compradores de viviendas aceleran ese mes el volumen de operaciones para evitar el parón operativo del verano.

Ya en 2024, julio fue el mes en el que se cerraron más nuevas operaciones, por un valor de 6.906 millones. Pero la cifra del mes de julio de este año se ha situado 1.491 millones por encima, un 21,9% más. El gran salto cuantitativo de julio dispara el volumen de nuevas operaciones acumulado este año. En los primeros siete meses alcanza los 49.617 millones.

Proyectando las cifras entre enero y julio al conjunto del ejercicio, el volumen de préstamos para vivienda alcanzaría los 82.500 millones de euros. Hay que remontarse hasta 2008, el año del pinchazo de la gran burbuja inmobiliaria, para encontrar unos registros más elevados: 87.082 millones de euros.

Esta fuerte subida de la actividad se produce en plena efervescencia de la compraventa de viviendas y de los precios. Un fenómeno imparable al que la banca está haciendo frente rebajando significativamente el precio de las hipotecas. En julio, el tipo medio de las nuevas operaciones hipotecarias se situó en el 2,63%, ligeramente por debajo del 2,68% del mes de junio anterior. Es la undécima rebaja intermensual consecutiva del precio de los préstamos para vivienda, que ha vuelto hasta el nivel más bajo desde octubre de 2022, cuando se situaba en el 2,54%. Por el camino, tocó máximos del 3,93% en octubre de 2023. Por lo tanto, las condiciones de financiación de las familias han mejorado sensiblemente en los últimos meses.

(Expansión. Página 15)

UNICAJA: LA DURA COMPETENCIA TRABAJA LAS METAS DE CRÉDITO

Las hipotecas son un producto clave en la cartera de Unicaja y en la nueva etapa que transita el banco. Una vez digeridos los excesos hechos en el pasado en el inmobiliario, la estrategia pasa por ganar peso en esta área del crédito. Pero la coyuntura, con el sector financiero volviendo a apostar fuerte en los préstamos para la compra de vivienda, no está ayudando al grupo a alcanzar sus propósitos.

A principios de año el consejero delegado de Unicaja, Isidro Rubiales, trasladó a los analistas de la banca de inversión que la entidad confiaba en las hipotecas como palanca de la actividad y

que la pretensión apuntaba a alcanzar una cuota dentro del mercado hipotecario del 6% a medio plazo, desde el 4,4% registrado a fin de noviembre de 2024 en el agregado de los doce meses anteriores (último dato disponible entonces). No obstante, el camino hasta este nivel no parece que vaya a ser fácil. El registro más reciente, de 30 de abril, proporcionado por el Consejo General del Notariado, otorga a Unicaja una porción del mercado hipotecario español del 4,6%, recoge el informe financiero de la propia entidad.

De enero a junio Unicaja formalizó nuevas hipotecas por un valor de 1.500 millones de euros, según los datos distribuidos por el banco. Este importe es un 25% mayor que el observado en igual periodo de 2024 (1.200 millones), pero no ha sido suficiente para contrarrestar la caída de la cartera de crédito a particulares con garantías hipotecarias.

A diferencia de la cartera de financiación al consumo, que aumenta un 7,8%, a 3.959 millones, el valor de los préstamos para la compra de vivienda se ve reducido un 1,7% respecto a junio del año pasado, hasta los 29.131 millones. Este recorte se produce a pesar de que el ritmo de amortizaciones y cancelaciones anticipadas continúa a la baja en el primer semestre a tasas del 6,8% anual en la cartera a tipo variable (8,9% en idéntico lapso de 2024), apunta el banco. El grupo achaca la falta de potencia en este epígrafe a la competitividad que vive el sector. “Es verdad que el comportamiento del crédito es mejor en otros segmentos, como pueden ser empresas o consumo. En hipotecas, está prácticamente plano en el año”, admitió Rubiales en la presentación de los resultados de Unicaja del pasado julio. ¿La razón? “Se trata de un mercado muy competitivo. Con una tensión alta en precio”, recalcó. “Creo que en hipotecas es donde ahora mismo hay una mayor competencia en precio de todos los segmentos en los que operamos las entidades financieras”, profundizó el consejero delegado. Y, ante esta situación, la estrategia de Unicaja en hipotecas pasa por crecer, pero no a toda costa, aseguró el directivo a los analistas.

La hoja de ruta del grupo en préstamos para la adquisición de vivienda busca ganar peso en el mercado, pero poniendo bases sólidas para obtener retornos. “Intentamos seleccionar bien, buscando perfiles de riesgo buenos. Buscamos el binomio entre crecimiento y rentabilidad. Y luego veremos cómo se comporta el mercado”, concluyó el consejero delegado.

(Expansión. Página 14. 5 medias columnas)

MERCADO INMOBILIARIO

LA VIVIENDA EN LO QUE VA DE AÑO: ENTRE LA EXPANSIÓN DEL MERCADO Y LA CRISIS DE ACCESO

Santiago Carbó, catedrático de Economía de la Universidad de Valencia e investigador de Funcas, analiza en esta tribuna cómo el mercado inmobiliario español “continúa en una encrucijada crítica. Con algún matiz con respecto a años anteriores. Por un lado, se observa una expansión en la compraventa de viviendas –incluidas minoristas con hipoteca– y una creciente actividad en reformas de las casas existentes. El que algunas personas estén decidiendo comprar ahora mismo, con estos precios tan elevados y un gran esfuerzo económico, puede estar revelando que algunos están asumiendo que el coste de adquirir una

vivienda no va a aflojar y, por tanto, no cabe seguir esperando a un mercado bajista, con lo que comprar hoy caro puede incluso ser rentable, ya que se piensa que el activo inmobiliario se revalorizará”. Añade que “esto último está por ver, ya muchos hablan de posibilidad de burbuja, aunque bien distinta de la de 2008, cuando había mucha deuda acumulada. Asimismo, por otro lado, la vida sigue igual y persiste una crisis de accesibilidad que afecta principalmente a los jóvenes y a los hogares con menores ingresos, aunque cada vez va afectando a personas y familias de rentas medias. La recomendación de dedicar menos del 30% de los ingresos al pago de la vivienda (hipoteca o alquiler) parece una quimera inalcanzable hoy”.

“La mayoría de los expertos coinciden en que es absolutamente necesario aumentar la oferta de vivienda en los próximos años. Algo que solamente hasta la fecha está ocurriendo lentamente. Aunque la situación no puede cambiar de la noche a la mañana, parece urgente que se acelere el proceso y se acometan todos los esfuerzos para incrementar el stock de vivienda, sobre todo en las zonas tensionadas de mayor demanda”. En este sentido, considera necesaria la aprobación de la ley del suelo, que “ayudaría a aumentar la seguridad jurídica y eliminaría trabas burocráticas, que estimularían la construcción de vivienda nueva, sobre todo en ciudades de alta demanda. Otras ideas plantean incentivos fiscales para fomentar el alquiler asequible y la colaboración público-privada en la construcción de viviendas”. Por su lado, apunta a la rehabilitación de viviendas vacías, que podrían destinarse al alquiler asequible. El Gobierno ha lanzado programas de rehabilitación con ayudas de los fondos europeos Next Generation EU, con exenciones fiscales para propietarios que reformen inmuebles y los alquilen a precios regulados durante cinco años.

Y hace referencia a la ley de vivienda de 2023, cuyas medidas como el control de precios en zonas tensionadas y la limitación (y aumento de impuestos) en la compra de viviendas por parte de extranjeros extracomunitarios no residentes, “no parecen haber funcionado”.

A su juicio, “es imperativo que, de una vez por todas, se implementen políticas públicas efectivas que fomenten la construcción de vivienda asequible y la rehabilitación de inmuebles vacíos, para garantizar que el derecho a la vivienda sea accesible para todos los ciudadanos”.

(Cinco Días. Página 28)

VIVIENDA, DEFENSA, AYUDAS EUROPEAS Y ARANCELES: EJES DEL PRESUPUESTO 2026

El *Boletín Oficial del Estado (BOE)* publicó ayer la orden ministerial de Hacienda para la elaboración de los Presupuestos Generales del Estado del próximo año, dando diez días al resto de departamentos del Ejecutivo para trasladarle sus necesidades de gasto y fijando los principales ejes estratégicos del nuevo proyecto. Facilitar el acceso a la vivienda, garantizar los compromisos internacionales en gasto en Defensa, paliar el impacto de los aranceles estadounidenses o culminar el aprovechamiento de los fondos europeos son algunos de las prioridades que Hacienda maneja para elaborar el proyecto presupuestario.

La gran apuesta presupuestaria del año es la de mejorar el acceso a la vivienda, “aumentando la oferta” residencial “a precios asequibles”; tratando de reducir las tensiones del mercado del alquiler; apoyando específicamente a jóvenes y colectivos vulnerables; dando nuevas herramientas a comunidades autónomas y municipios, o ampliando el parque de vivienda en alquiler social.

(Expansión. Página 24. 5 columnas)

LA OPA DE NEINOR A AEDAS ABRE DUDAS SOBRE LA INVERSIÓN EN FUTURAS OPERACIONES URBANÍSTICAS

Distintas fuentes del sector inmobiliario temen que la opa de la promotora residencial vasca Neinor a Aedas dé como resultado una empresa que en conjunto invierta menos en el necesario desarrollo de suelo en operaciones urbanísticas, en un momento en que hay una escasez de solares finalistas para levantar viviendas. Otras voces, como la patronal del sector, niegan que vaya a tener un efecto relevante.

“Obviamente, la inversión conjunta en desarrollo de suelo en una sola empresa será menor que ambas compañías por separado”, afirma un directivo de una consultora inmobiliaria. “Habrá sectores en los que estén ambas empresas y a Neinor después de la opa no le interese tanta exposición a una zona en concreto. Además, es probable que quiera reducir el riesgo conjunto a los desarrollos urbanísticos”, agrega.

Neinor anunció en junio la opa sobre su rival Aedas, en una operación valorada en alrededor de 930 millones de euros después de reducir la oferta tras el reparto de dividendo aprobado por Aedas. En vez de 24,485 euros desembolsará 21,335 euros por acción. Junto a Metrovacesa, se trata de las dos grandes promotoras cotizadas en España y dará como resultado la mayor del sector. La empresa resultante tendrá suelos con una capacidad para construir más de 43.000 casas. Esta transacción llega después de que la empresa vasca alcanzara un acuerdo de compra con Castlelake, que controla el 79% del capital de Aedas, en un pacto en el que se ha comprometido a vender su participación al rival.

(Cinco Días. Página 5)

FINANZAS

BBVA DESAFIARÁ AL ‘TOP 10’ DE LA BANCA EUROPEA POR ACTIVOS CON SABADELL

BBVA aspira a ser uno de los actores más relevantes del sector bancario europeo con la operación con Sabadell. Los principales directivos de la entidad compradora han explicado en incontables ocasiones que el racional de la compra de Sabadell es ganar escala para diluir los mayores costes generados por la inversión tecnológica y para competir con los otros grandes actores del sector bancario europeo y global.

La adquisición de Sabadell acercaría a BBVA al top 10 de los mayores bancos europeos por volumen de activos. La entidad cerró el primer semestre del presente ejercicio (últimas

cuentas disponibles) con activos totales por casi 777.000 millones de euros, lo que le encasilla en la decimoquinta posición del ranking de los bancos de la eurozona más grandes por número de activos.

La suma de los activos de Sabadell (algo más de 252.300 millones al cierre del primer semestre) catapultaría hoy a BBVA al decimosegundo puesto en la lista de los grandes jugadores del sector bancario europeo por volumen de activos. El grupo resultante de la compra de la entidad vallesana contabilizaría hoy activos por más de 980.000 millones, descontando la aportación de la filial británica de Sabadell, TSB, cuya venta a Banco Santander por 3.100 millones se ejecutará en la primera mitad del año que viene. Si se tienen en cuenta los activos de la unidad inglesa, BBVA superaría actualmente el billón de euros en activos.

BBVA no podrá integrar las cuentas de Sabadell a su balance por un mínimo de tres años en caso de que la opa, que se prevé que comience a mediados de este mes, finalmente triunfe.

Con los más de 980.000 millones en activos, el grupo bancario que formarían BBVA y Sabadell adelantaría a otras grandes entidades continentales, como Intesa Sanpaolo, UniCredit o NatWest, y se acercaría a Lloyds, que ocupa la undécima posición en el ranking. El top 10 cierra actualmente ING, que contabiliza activos por más de 1,07 billones de euros. Es decir, el BBVA+Sabadell se quedaría a unos 92.000 millones de euros para estar entre los diez bancos europeos más grandes en esta categoría, donde sí que figura Santander con sus 1,81 billones de euros como único representante español. La firma cántabra es actualmente el quinto banco europeo más grande en activos totales a un paso de Barclays.

La fotografía del sector bancario español por volumen de activos seguiría siendo la misma pese a la compra de Sabadell por parte de BBVA. La firma dirigida por Carlos Torres se mantendría como la segunda más grande en volumen de activos, solo superada por Santander. La adición de los activos de Sabadell a los de BBVA sí que serviría para que la entidad adquirente recorte distancias con Santander, aunque se quedaría todavía a más de 830.000 millones de los niveles actuales del banco de origen cántabro. La suma de activos sí que haría mucho más evidente la diferencia entre BBVA y CaixaBank, entidad que cerró la primera mitad del año con más de 659.000 millones en activos. BBVA prácticamente triplicaría su distancia en lo referido a activos totales con el banco pilotado por Gonzalo Gortázar.

(Expansión. Página 13)

EL MERCADO ESPERA LA INMINENTE APROBACIÓN DEL FOLLETO DE LA OPA DE BBVA POR LA CNMV

El mercado espera que la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) autorice el folleto de la opa de BBVA a Banco Sabadell de forma inminente, según apuntan fuentes financieras.

A mediados de julio, BBVA dijo que retrasaría la apertura del canje a septiembre para incorporar en el folleto toda la información actualizada, incluyendo las cuentas semestrales, además de la venta de TSB y del macrodividendo aprobado en las juntas de accionistas que Sabadell celebró el 6 de agosto.

La CNMV suele celebrar los consejos los jueves, aunque históricamente aprobó folletos en todos los días de la semana. Tras la autorización del organismo, BBVA tendrá hasta cinco días para publicar el folleto, dando el pistoletazo de salida a la transacción. El documento definitivo tendrá que aclarar las sinergias que la entidad bilbaína espera conseguir de la operación con el nuevo escenario de no fusión impuesto por el Gobierno al menos durante tres años. El consejero delegado del Sabadell, César González-Bueno, dijo en la última presentación de resultados que a lo largo de este período las sinergias son “cero”. Por su parte, BBVA aseguró que los ahorros previstos se mantendrán, aunque el dictamen del Ejecutivo los retrasará en el tiempo. Se prevé que en el folleto el banco proporcione importes y plazos más concretos para que los accionistas puedan hacer sus cálculos y fijar su postura.

Por su parte, el diario *La Razón* publica el artículo “BBVA-Sabadell: solo son negocios y algo personal”, firmado por el periodista Jesús Rivasés, quien expone que Carlos Torres y su equipo están obligados a presentar una oferta de las que “no se pueden rechazar” si quieren que la opa tenga éxito.

(El Economista. Página 7. 4 medias columnas)

LOS GRANDES FONDOS COPAN UN 28% DEL SABADELL TRAS LAS RECOMPRAS

Los dueños del Sabadell reforzarán su participación accionarial más del 5% gracias a las recompras del banco. Los grandes fondos escalan su peso desde el 26,7% al 28,12% y el consejero David Martínez rozaría el 4%.

Los dueños del Sabadell verán reforzadas sus posiciones accionariales sin aportar ni un euro por efecto de la reciente amortización del 5,25% del capital ejecutada por el banco tras completar los últimos programas de recompras de títulos, salvo que aprovechen el ajuste para realizar plusvalías. BlackRock acaba de visibilizar este efecto. Su participación ha escalado al 7,021% desde el 6,664% casi de una tacada, sin comprometer grandes desembolsos en nuevas acciones, simplemente porque en el reporte al mercado de la nueva inversión su posición accionarial se calcula sobre un capital social ahora inferior en el vallesano. En el resto de grandes tenedores no se ha reflejado dicho refuerzo “técnico”, al no haber actualizado la posición.

(El Economista. Página 7. 4 medias columnas)

EL TJUE DECIDIRÁ EL DÍA 11 SI SE DEBE COMPENSAR A LOS INVERSORES DEL POPULAR QUE RECLAMARON ANTES DE LA CAÍDA

El Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE) fallará el jueves 11 de septiembre si el Banco Santander debe responder por las demandas interpuestas por los inversores contra el Banco Popular si se presentaron antes de la resolución de la entidad, que tuvo lugar el 7 de junio de 2017. Hasta el momento, la justicia europea ha fallado en dos ocasiones que ni los accionistas ni los bonistas del Popular tienen derecho a reclamar la devolución de su inversión, que perdieron al completo tras la intervención de la entidad, después de la resolución. El TJUE esgrimió que el interés general de intervenir el banco para evitar el colapso y mantener la

estabilidad financiera es superior a los derechos de los acreedores, como el de a tener una tutela judicial efectiva.

Sin embargo, la cuestión que dirime ahora el tribunal es distinta porque se basa en la demanda de un inversor que adquirió bonos convertibles en acciones en 2009 y demandó al Popular el 6 de octubre de 2016, ocho meses antes de la resolución. El afectado pidió la nulidad de la suscripción de bonos y la devolución de la inversión más daños y perjuicios por error de vicio de consentimiento. El Juzgado de Primera Instancia le dio la razón el 31 de mayo de 2017 (una semana antes de la intervención del banco) al considerar que hubo una mala comercialización del producto, aunque el Popular recurrió la sentencia. El Tribunal Supremo remitió esta cuestión al TJUE al ser un caso diferente. La Abogada General de la UE, Tamara Cápeta, concluyó el pasado 13 de febrero que la resolución del Popular no puede prevalecer sobre el derecho a la tutela judicial efectiva de los consumidores e inversores cuando la acción judicial se ejercitó antes de la intervención.

(El Economista. Página 41. 4 medias columnas)

LA BANCA CAE UN 4,3% EN OCHO SESIONES: ¿ES HORA DE ENTRAR?

La banca española está sufriendo en Bolsa la mayor corrección desde mediados del mes de julio. Desde máximos históricos, el índice Ibx 35 Bancos cae un 4,29% en ocho sesiones, con todos sus componentes en rojo.

El primer impacto de este ajuste a la baja es que el sector estrella de la Bolsa española en 2025, con una revalorización del 71%, recupera cierto potencial alcista que había perdido en su vuelo hacia máximos. ¿Han vuelto las cotizaciones hasta niveles atractivos? ¿Es hora de entrar de nuevo en bancos? “Seguimos pensando que hay una oportunidad de entrada con mentalidad de largo plazo, porque el sector está demostrando ser fuerte y solvente. Pero como la banca viene de un gran rally en Bolsa, es posible que a corto plazo veamos una etapa de consolidación”, asegura Borja de Castro, de Banco BiG.

Por ahora, los expertos quitan hierro a la corrección de los últimos días con el argumento de que llega desde niveles récord en el Ibx Bancos y después de un rally de cerca del 430% en cinco años.

El precedente de la última corrección juega a favor del sector. Entre el 9 y el 15 de julio, el Ibx perdió un 5,4%. Sólo diez sesiones después había recuperado toda la subida acumulada para iniciar una gran escalada hasta que el 22 de agosto el Ibx 35 Bancos marcó el récord histórico en los 1.476 puntos.

Los expertos están de acuerdo en que las elevadas rentabilidades por dividendo del sector y los agresivos programas de recompras de acciones siguen siendo un gran polo de atracción para los inversores. En los últimos días de caídas, las gestoras estadounidenses, con BlackRock, Fidelity y Goldman Sachs a la cabeza, han tomado posiciones en los bancos españoles. La aseguradora alemana Allianz ha sido la más activa entre los inversores institucionales europeos.

(Expansión. Página 20. 4 medias columnas)

DEUTSCHE DESCARTA UNA FUSIÓN TRANSFRONTERIZA

Deutsche Bank se descarta para una futurible fusión transfronteriza en Europa. Así lo expresó ayer su consejero delegado, Christian Sewing, durante unas conferencias organizadas por el diario alemán *Handelsblatt*.

Agregó que la hoja de ruta de la entidad germana pasa por crecer y ser más rentable de forma independiente. Aunque el directivo reconoció que el sector bancario europeo necesita consolidación, cree que “toda fusión debe tener sentido económico”. Según indica, este tipo de operaciones no se hacen solo por ganar escala y aseveró que el tamaño no está por encima de la búsqueda de rentabilidad para los accionistas.

(Expansión. Página 14. 4 medias columnas)

WALLER (FED) VE MÚLTIPLES REBAJAS DE TIPOS EN LOS PRÓXIMOS MESES

El gobernador de la Reserva Federal Christopher Waller, nominado por Donald Trump en su primer mandato, dijo este miércoles en una entrevista con la *CNBC* que el banco central de EEUU debería recortar los tipos en la próxima reunión y volver a repetirlo en los próximos meses.

Waller señaló a los aranceles como causa de inquietud en la economía. “Podemos ver cómo evolucionan las cosas, porque la gente todavía está preocupada por la inflación, por los aranceles. Yo no lo estoy, pero todos los demás sí”.

Miembro de la junta de gobernadores que decide sobre el precio del dinero, Waller indicó que para alcanzar “el nivel neutral” saben cuándo tendrían que recortar: “Digamos 100 o 150 puntos básicos. Pero la rapidez con la que lo logremos dependerá de los datos que se publiquen”. Los tipos de interés en EEUU se encuentran en la horquilla de los 4,25-4,50%, por lo que un recorte como el que plantea Waller dejaría los tipos oficiales sobre el 3%. La próxima cita programada por la institución es el 16 y 17 de septiembre.

(El Economista. Página 19. 1 columna)