

RESUMEN DE PRENSA DEL 5 DE JUNIO DE 2025

MERCADO HIPOTECARIO

LAS PROMOTORAS VATICINAN “HIPOTECAS DE 70 AÑOS HEREDABLES PARA LOS HIJOS”

Las promotoras advierten que la falta de suelo y de mano de obra seguirán encareciendo los costes y, como consecuencia, los precios de la vivienda seguirán tensionándose sin visos de cesar en los próximos años. Todo ello se agudiza con las dificultades de las familias para el ahorro. “Quién dice que no se verán hipotecas de 70 años”, vaticinan desde el sector promotor. Así lo expresaron los directivos de empresas que participaron ayer en la V edición de La Gran Jornada Inmobiliaria, organizada por elEconomista.es.

Las promotoras creen que la problemática con los precios de la vivienda puede seguir extendiéndose en el tiempo. “Esto se va a seguir tensionando hasta que no haya capacidad de pago”, declaró Ignacio Moreno, CEO de Aurora Homes. Subrayaron, además, que la situación es totalmente diferente a la de 2007: “entonces se produjo una burbuja porque se construyó más de lo que hacía falta y se produjo un desplome. Hoy, al contrario, se produce menos de lo que hace falta”, alegó Rafael González-Cobos, presidente del Grupo Ferrocarril. La escasez de la oferta, apuntaron, reside a su vez en la carencia del suelo sobre el que edificar. Este suelo es, para Francisco Pumar, director general del Grupo Insur, “uno de los grandes caballos de batalla sobre la mesa”. A este factor, Vicenç Topas, director general de Premier España, añadió otros dos más que han estado condicionando al sector: la mano de obra y la tributación. “Estos tres aspectos dificultan cada vez más la situación y nos obligan a subir los precios de venta”. Para Topas, una de las soluciones pasaría por la industrialización. Para Raúl Guerrero Juanes, consejero delegado del Grupo Gestilar, la industrialización es “una palanca que puede ayudar un poco”, pero no la solución.

Ante esta difícil situación de este escenario, el sector promotor demanda intervención, pero “positiva y razonable”. Piden más facilidades de las administraciones para agilizar los procesos burocráticos: que intervengan “para ayudar y no romper” y que pongan a disposición los recursos de sus demandas.

Las difíciles circunstancias que se viven en torno a la construcción de obra nueva van a extender el peso de la vivienda de segunda mano, expuso Guerrero Juanes. Subrayó, además, la polarización del mercado en el que cada vez la gente paga al contado. Mientras, alegó, existe otro segmento de la población con una capacidad de pago más reducida y que, además, no ha tenido capacidad de ahorro. En este contexto es donde subrayó la posibilidad de ver una extensión en la duración de las hipotecas que lleguen a ser incluso heredables. También en este sentido apunta Topas que alegó que se piensa en la vivienda asequible, pero recuerda que para optar a una vivienda de protección oficial (VPO) ya hay que poseer una capacidad de ahorro importante. “Parece como si todas las VPO tuviesen que ser de alquiler y estamos condenando a ciertas generaciones a vivir de alquiler toda su vida. Hay que apostar por la vivienda en propiedad y las ayudas para adquirirla”, demandó Topas.

(El Economista. Primera página. Páginas 12 y 13)

MERCADO INMOBILIARIO

SÁNCHEZ OFRECE TRIPLICAR EL GASTO EN VIVIENDA Y QUE LAS AUTONOMÍAS ASUMAN EL 40%

El presidente de Gobierno, Pedro Sánchez, llevará propuestas concretas a la Conferencia de Presidentes de este viernes, aunque parece muy difícil que se puedan alcanzar acuerdos con los presidentes del PP, que han llegado a amenazar incluso con no acudir. Aun así, Sánchez ayer a conocer sus propuestas que contienen novedades importantes, aunque políticamente casi inviábiles dada la oposición del PP.

El presidente propone triplicar la inversión en vivienda, y que el Gobierno asuma el 60% de ese nuevo presupuesto y las autonomías el 40%. “En el último Plan Estatal, que ha cubierto el periodo 2022-2025, las Administraciones dedicaron 2.300 millones de euros a construir vivienda pública, rehabilitar edificios y facilitar el acceso al alquiler”, explica Sánchez en una carta que ha enviado a todos los presidentes e hizo pública el Gobierno.

“La difícil situación que viven muchos ciudadanos exige que hagamos un mayor esfuerzo. Por eso, sugiero que, en este nuevo periodo, pasemos de 2.300 a unos 7.000 millones de euros. El Gobierno de España se compromete a aportar para el nuevo Plan 4.000 de esos millones (un 60% del total), siempre y cuando los Gobiernos autonómicos asumáis una mayor corresponsabilidad y aporten al menos 2.700 millones (un 40%). Como sabes, la política de vivienda es una competencia compartida, y las comunidades autónomas nunca han recibido tantos recursos del Estado como ahora (un 47% más entre 2019 y 2025 que entre 2012 y 2018). Es esencial que parte de esos recursos se destinen a construir y rehabilitar más vivienda pública, en régimen de propiedad y alquiler”, escribe el presidente.

Sánchez plantea además que la vivienda protegida lo sea para siempre, algo que ya hacen algunas autonomías como el País Vasco pero que las del PP rechazan. “En segundo lugar, te propongo que vinculemos esta nueva inversión al compromiso de blindar de forma indefinida la calificación de las viviendas con protección pública. En los últimos 45 años, las Administraciones estatales construyeron en España más de 2,4 millones de viviendas protegidas (VPO). Pisos pagados por la gente, para la gente. Desgraciadamente, la práctica totalidad de esas viviendas fueron descalificadas y acabaron vendiéndose en el mercado libre, a precios elevados. Muchas fueron capturadas por la especulación y los fondos buitres. Esto, además de suponer un mal uso de los impuestos de los contribuyentes, nos ha alejado del objetivo de tener un 8% de vivienda pública y social, que es la media actual de la UE. Mi propuesta es que pongamos fin a esta terrible sangría y que todos nos comprometamos a que las viviendas que se financien con dinero público mantendrán de forma permanente su calificación de vivienda protegida ofreciendo así una alternativa asequible de propiedad o alquiler para la ciudadanía. Construyamos un parque de vivienda protegida amplio que nos permita contener los precios, especialmente en las zonas más tensionadas, y asegurar el acceso a la vivienda a nuestros jóvenes”, continúa la carta.

Y, por último, Sánchez plantea que haya una alternativa pública para conocer los precios del mercado que no sean las privadas, muy criticadas por el Ejecutivo porque cree que inflan

artificialmente los precios. “Mi tercera propuesta es que acabemos con el monopolio de la información que tienen algunos portales privados e insertemos más transparencia al sistema. En este momento, no existe una base de datos pública y fiable que permita a las Administraciones estatales y a la ciudadanía conocer los precios reales de compraventa o alquiler en su ciudad. Las únicas opciones son la opacidad, o algunos portales privados, de dudosa fiabilidad. Esa falta de información impide a los Gobiernos diseñar mejores políticas públicas, e impide a las personas negociar de forma adecuada el precio de su casa. Debemos corregir esta situación. Mi propuesta es que todas las Administraciones volquemos nuestros datos en una base de datos agregada y que la pongamos a disposición de la ciudadanía, las universidades y el sector a través de un portal web. No podemos seguir a ciegas en este asunto”, remata el texto que Sánchez ha enviado a los presidentes autonómicos. Información en *El Economista*, *Expansión*, *El País*, *La Vanguardia* y *La Razón*.

(Cinco Días. Página 23. Media página)

BRUSELAS PIDE A ESPAÑA QUE AUMENTE LA OFERTA DE PISOS DE PROTECCIÓN SOCIAL

Bruselas ha pedido a España que actúe con más contundencia para controlar la crisis de vivienda. La Comisión Europea le ha recomendado que aumente la oferta de suelo, que reduzca los plazos de permisos de construcción y que refuerce la “oferta de vivienda social y asequible”, explica el Ejecutivo comunitario en uno de los documentos aprobados ayer por el Colegio de Comisarios sobre el llamado semestre fiscal europeo.

La crisis de acceso a la vivienda, especialmente entre los más jóvenes, es uno de los asuntos que la Comisión Europea tiene señalado como prioritaria. Sus competencias no son grandes en este asunto, pero sí que ha anunciado ya que tiene la intención de lanzar un plan de vivienda y contar con el Banco Europeo de Inversiones. En lo que sí tiene margen, es en poner deberes a los Estados miembros y por ahí es por donde está reclamando a países como España acción.

“El aumento selectivo del volumen de promoción de viviendas puede tener beneficios fundamentales en España, ya que mejorarían la capacidad de absorción de oferta de mano de obra en áreas metropolitanas, al tiempo que se fomenta la oferta interna”, apunta el Ejecutivo comunitario, que añade que “el crecimiento del turismo ha contribuido a un aumento de las viviendas turísticas y esto ha reducido la disponibilidad de viviendas de alquiler para residencia principal”. No obstante, también apunta a otro motivo: “La escasez de viviendas sociales y un repunte relativamente lento de nuevas construcciones para satisfacer la creciente demanda”. Este escenario tiene consecuencias negativas sobre “la renta de los hogares y supone un lastre para las familias con bajos ingresos”. Para hacer esta observación, la Comisión se apoya en estudios del Banco de España en los que se afirma que “el 40% de los inquilinos españoles destinan ahora el 40% de sus ingresos al alquiler frente a la media de la UE del 27%”. Para apuntalar la sostenibilidad fiscal, se le reclama hacer más sencillo el sistema fiscal “desplazando la presión fiscal del trabajo a la fiscalidad medioambiental, del consumo y los bienes inmuebles”.

Información en *Expansión*, *El Economista*, *El País*, *La Vanguardia*, *La Razón*.

(Cinco Días. Página 23. Media página)

EL PRECIO DE LA VIVIENDA CRECERÁ UN 9%, POR ENCIMA DE LA RENTA DE LOS HOGARES

El mercado de la vivienda avanza a toda velocidad, con un encarecimiento previsto para este año superior al crecimiento de la renta disponible de los hogares. El aumento imparable de compraventas, con una demanda que coge cada vez más fuerza, ha elevado al alza las estimaciones de incrementos de precio. El último análisis de CaixaBank Research marca en un 9% la subida de los pisos para 2025, 3,1 puntos porcentuales por encima de la previsión anterior. La revisión se debe a una aceleración mayor de la esperada del mercado inmobiliario, señala la autora del informe, la economista Judit Montoriol. “Esta dinámica confirma que el mercado está en una fase claramente expansiva”, indica. En el primer trimestre del año las compraventas crecieron un 13,7% interanual, frente al 9,9% del mismo periodo del 2024, con un total de 673.000 transacciones en los últimos doce meses hasta marzo. De esta manera, se ha superado el anterior pico pos-pandemia del 2022, cuando el sector rebotó tras la parálisis de la covid.

Para el año que viene, Caixabank Research espera un encarecimiento más moderado de la vivienda, del 5,7%, también por encima de sus estimaciones iniciales.

“El principal desequilibrio del mercado sigue siendo la falta de oferta”, sostiene Montoriol. El reciente repunte de los visados de obra nueva sigue sin poder absorber toda la demanda, empujada por la mejora del poder adquisitivo, el descenso de los tipos de interés y la compra de extranjeros. Si el ritmo de operaciones continúa, el año cerraría con unas 670.000 transacciones. Adquirir una casa será así cada vez más caro, lo que dificultará el acceso a la vivienda porque los precios crecerán más que la renta de los hogares, advierte. Este año se estima un aumento de la renta bruta disponible del 5,5% y del 4,5% en el 2026, mientras que la renta media por hogar aumentaría entre un 3,5% y un 2,5%. Jóvenes, rentas bajas, y la población inmigrada se llevarán la peor parte.

(La Vanguardia. Página 46. Media página)

CADA VEZ MÁS PROPIETARIOS DEJAN SUS CASAS VACÍAS

No hay suficientes casas para todas las personas que quieren comprar y alquilar, un desajuste que ha disparado los precios a máximos históricos. Paradójicamente, la vivienda vacía muestra una tendencia preocupante: un 3% de los propietarios en España afirman tener alguna vivienda vacía. Además, del total de casas deshabitadas, 4 de cada 10 (38%) llevan vacías más de cinco años, lo que supone un aumento de tres puntos porcentuales en un año, según datos de Fotocasa. Si estos inmuebles saliesen al mercado, principalmente del alquiler, a priori podrían ayudar a cerrar la brecha entre oferta y demanda, pero su impacto sería muy limitado, reconoce el portal inmobiliario.

“Es fundamental que el parque de vivienda vacía se reactive y pueda incorporarse al mercado, ya sea en venta o en alquiler, porque tenemos una ratio de vivienda por ciudadano mucho menor al de Europa” señala María Matos, directora de Estudios y portavoz de Fotocasa. Sin embargo, la mayoría de estas viviendas vacías no están en condiciones óptimas para ser habitadas: presentan malos estados de conservación o requieren reformas importantes que,

en muchos casos, no pueden ser asumidas por sus propietarios. Además, muchas no están situadas en grandes ciudades o en sus áreas metropolitanas, donde el acceso a la vivienda es más crítico, sino en zonas rurales o en localidades con poca presión sobre la vivienda.

Andalucía es la comunidad donde el porcentaje de propietarios de viviendas vacías es superior, alcanzando un 2,5% del total, seguida de Madrid (2,1%) —una de las regiones más tensionadas— y la Comunidad Valenciana (2%). En cambio, Cataluña, otra de las regiones con mayor problema de vivienda, es la autonomía con un menor porcentaje de propietarios que declaran tener un inmueble sin uso (1,7%).

(La Razón. Página 25.2 columnas)

EL SECTOR INMOBILIARIO PIDE FACILIDADES A LA FINANCIACIÓN Y DESBLOQUEAR SUELO

En un contexto marcado por la escasez de vivienda, la presión sobre el mercado del alquiler y la incertidumbre económica proveniente del exterior, el sector inmobiliario ha lanzado un mensaje a las administraciones: menos intervención política y más medidas eficaces para fomentar la oferta. En su lugar, reclama facilitar el acceso a la financiación, estabilidad normativa y agilidad para desarrollar suelo. Sobre todos estos asuntos hablaron ayer los directivos de LandCo, Grupo Lar, Argis y Ktesios Socimi en la V edición de La Gran Jornada Inmobiliaria, organizada por elEconomista.es.

En cuanto a la financiación, dijeron que se ha convertido en uno de los principales cuellos de botella para el desarrollo inmobiliario, “en un problema”, advertía Javier Prieto, director de promociones de LandCo, filial de Banco Santander especializada en promoción integral de suelo y desarrollo urbanístico. “Si sumamos todo lo que los bancos están dispuestos a dar en préstamo promotor se pueden financiar 60.000 viviendas al año, y hacen faltan muchas más”. El directivo reconoció que los bancos están dispuestos a abrir más el grifo del crédito, pero eso tiene antes tiene que cambiar la directiva actual.

Para la promotora Argis “la financiación alternativa es una vía clave” en el desarrollo del *flex living*. Al tratarse de un producto relativamente nuevo, los bancos todavía no se atreven a entrar en el mercado. “La banca está trabajando en entendernos. Varios bancos se han acercado a nosotros para interesarse por proyectos sin riesgo”, dijo.

El sector de los centros comerciales atraviesa una realidad diferente. La financiación se “abrió de manera muy intensa en 2024”, con una inyección de 1.500 millones de euros. “Los grandes bancos nacionales son los protagonistas, casi todos están invirtiendo de manera muy intensa”, explicó José Manuel Llovet, CEO de comercial Real Estate de Grupo Lar.

La intervención de la Administración se erige como factor crítico en el mercado inmobiliario, ya que genera incertidumbre e inseguridad a los inversores. “No se puede estar cambiando constantemente las leyes. Es erróneo politizar el sector de la vivienda”, denunció Henry Gallego, CEO de Ktesios Socimi.

(El Economista. Páginas 10 y 11)

EL 2027, AÑO CLAVE PARA LOS NUEVOS BARRIOS QUE INYECTARÁN 115.000 VIVIENDAS A MADRID

Amplio reportaje sobre los nuevos desarrollos urbanísticos de Madrid, que están redefiniendo la ciudad con la entrada de nueva oferta de vivienda, equipamientos e infraestructuras. Los representantes de los principales proyectos urbanos que han participado en la V edición de La Gran Jornada Inmobiliaria, organizada por elEconomista.es, han señalado el año 2027 como el punto de inflexión para empezar a ver los principales avances en estos proyectos que han estado durante varias décadas bloqueados y que en los últimos años han cogido velocidad.

Madrid Nuevo Norte, Valdecarros o Los Berrocales, son algunos de estos proyectos se encuentran en distintas fases de desarrollo. Se trata de suelos muy significativos tanto por su dimensión como por la cantidad de activos que van a aportar. “Estamos hablando de 115.000 nuevas viviendas y seis millones de metros cuadrados de edificabilidad de actividad económica en Madrid. Son cifras reveladoras sobre lo que va a ser el futuro de la ciudad”, expuso en su intervención José María Ortega Antón, coordinador general de Urbanismo del Ayuntamiento de Madrid.

El desbloqueo y avance de estos proyectos ha sido posible, entre otras cosas, gracias al diseño de nuevos modelos de financiación, según expuso Luis Roca de Togores, presidente de Valdecarros, al hablar de este proyecto.

Sobre las políticas de vivienda del consistorio, Ortega Antón explicó por qué tienen el foco en impulsar la vivienda en alquiler, modalidad en la que la ciudad tiene un “déficit importante”. Hay mucha población, sobre todo jóvenes que se emancipan o gente que viene a trabajar, que necesitan de esta modalidad. “Hace seis años teníamos una situación de bastante escasez de suelo, de vivienda protegida, que limitaba mucho la capacidad de las políticas públicas en esta materia. Esa situación hemos podido reorientarla, entre otras cosas, porque hemos recibido muchas parcelas ya en las primeras fases de Berrocales y Ahijones”, dijo.

(El Economista. Páginas 14 y 15)

“MADRID ES EL SEGUNDO DESTINO DE ATRACCIÓN DE INVERSIÓN INMOBILIARIA DE EUROPA”

“Madrid es un lugar seguro para invertir. Se trata de un destino maduro y cierto en el ámbito inmobiliario. Esto es imprescindible para la ciudad si queremos seguir creciendo en el ámbito de la inversión y en la creación de prosperidad dentro de este sector”, dijo ayer el alcalde de Madrid, José Luis Martínez-Almeida durante su intervención de clausura de la V edición de La Gran Jornada Inmobiliaria organizada por elEconomista.es. El alcalde resaltó tres cuestiones tratadas en la quinta jornada inmobiliaria. En primer lugar, las oportunidades de inversión que hay en la ciudad. Por otro lado, poner en valor el papel de los promotores. Por último, el futuro del urbanismo y del desarrollo inmobiliario en Madrid.

Martínez-Almeida subrayó que la ciudad es el segundo mejor destino en términos de atracción de inversión en el ámbito inmobiliario, únicamente superado por Londres en el conjunto de Europa. Estos inversores provienen, especialmente, de América Latina y Estados Unidos. Para

el edil, esto se debe, en gran parte, a la alta rentabilidad y la estabilidad que ofrece la ciudad. En este sentido, más de 30 proyectos de viviendas de lujo están transformando el territorio, consolidando su posición como una plaza clave para inversiones *premium*. En 2024, cerca del 50% de las viviendas adquiridas en la Comunidad de Madrid se localizaron en la capital, y un 7% de estas fueron compradas por inversores extranjeros, principalmente de América Latina y Estados Unidos.

(El Economista. Primera página. Página 9)

MADRID. VECINOS DE VILLA DE VALLECAS LLEVAN A JUICIO A UN FONDO BUITRE

A media mañana, los vecinos de la calle de Martín Muñoz de las Posadas, en Villa de Vallecas, se reunían ayer frente a los juzgados de plaza de Castilla de Madrid. “Estamos sentando en el banquillo a uno de los fondos más grandes de España y venimos a decirle que no van a poder con nosotros”, afirmó una de las demandantes. El fondo al que se enfrentan es Azora, el tercero con más vivienda en España, y lo han demandado por lo que consideran cláusulas abusivas que han elevado notablemente sus alquileres. La empresa que gestiona el patrimonio de Azora es Nestar y sus representantes son quienes están presentes en esta causa judicial.

Los 28 inquilinos afectados se han encontrado con subidas del alquiler inesperadas. ¿El motivo? Unas cláusulas del contrato de arrendamiento que, según la demanda que presentaron en septiembre de 2024, son abusivas y que incluyen, por ejemplo, el pago del IBI, los gastos de comunidad y también un seguro de impago que puede llegar a ser de 500 euros anuales, como mínimo.

(El País. Página 25. 3 columnas)

ELISENDA ALAMANY, PRESIDENTA DEL GRUPO MUNICIPAL DE ERC EN EL AYUNTAMIENTO DE BARCELONA: “HAY QUE LIMITAR LA COMPRA DE VIVIENDA PARA ESPECULAR O PARA SEGUNDA RESIDENCIA”

Entrevista a Elisenda Alamany, presidenta del grupo municipal de ERC en el Ayuntamiento de Barcelona. En materia de vivienda, señala que “hace falta una política ambiciosa de rehabilitación que tenga cláusulas para evitar la especulación. Eso y la regeneración urbana de toda la franja del Besòs. Y ahora lo que hace falta es limitar la compra de vivienda para especular o para segunda residencia. Esta será la próxima batalla que tendremos”.

(La Vanguardia. Página 28. Media página)

EL ALZA DEL IVA A LOS PISOS TURÍSTICOS PODRÁ LLEVARSE A LOS TRIBUNALES POR INCONSTITUCIONAL

El grupo socialistas en el Congreso presentó el pasado 22 de mayo una proposición de ley para facilitar el acceso a la vivienda de alquiler con varias medidas que los expertos consideran inconstitucionales. Entre ellas está obligar a los apartamentos turísticos a pagar un 21% de IVA con el objetivo de disuadir a los caseros de esta actividad.

En la actualidad, los pisos turísticos se consideran vivienda y, por tanto, están exentos de IVA. No obstante, si prestan servicios propios de la hostelería como el cambio de ropa de cama, de ducha o de limpieza mientras los inquilinos están en el inmueble, la actividad se equipara a la de la industria hotelera y tienen que pagar el mismo tipo de IVA que los hoteles, un 10%. La propuesta del PSOE pretende imponer un tipo del 21% a estos pisos den o no servicios hoteleros. Basta con que se alquilen por períodos cortos (menos de 30 días) y estén ubicados en municipios con más de 10.000 habitantes.

El paquete de medidas para facilitar el acceso a los alquileres también incluye la creación de un nuevo impuesto para que los extranjeros de fuera de la UE que compren una vivienda en España paguen en tributos el mismo importe que el precio del inmueble. Esaú Alarcón, abogado fiscalista en Gibernau y profesor de Derecho Tributario en la Universidad Complutense de Madrid (UCM), señala que esta medida también tiene un problema de constitucionalidad porque es confiscatoria. El experto señala que el nuevo impuesto no solo choca con la legislación nacional, también con la europea ya que vulnera la libre circulación de capitales que establece el Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea (TFUE).

Alarcón señala que si finalmente las Cortes aprueban esta ley presentará una denuncia ante la Comisión Europea.

(El Economista- Página 63. 4 medias columnas)

ALBERT EINSTEIN, SIGMUND FREUD, AUGUST STRINDBERG... Y VIVIENDA PÚBLICA

“¿Qué comparten figuras tan dispares como Sigmund Freud, Albert Einstein, Karl Marx, August Strindberg, Rosa Albach-Retty, Oskar Werner, Margarete Schütte-Lihotzky y Viktor Adler? ¿Sabían ustedes que, de algún modo, ellas y ellos guardan relación con una de las posibles respuestas al grave problema habitacional que sufren muchas de las grandes capitales europeas y globales? Estos personajes célebres, además de muchos otros, dan su nombre a complejos residenciales de protección oficial destinados al alquiler de vivienda habitual en la capital de Austria, Viena”, comienza esta tribuna de José María Bové, cónsul honorario de Austria en Barcelona.

El autor analiza el modelo municipal vienés de vivienda, comentando entre otras cuestiones que no sólo se proyecta a través de las inversiones directas en nuevas construcciones y rehabilitaciones, sino que las personas con rentas bajas reciben ayudas directas. “Proporcionar al mayor número posible de personas un espacio vital asequible y de calidad es, en todo caso, la idea motora que rige esta planificación”. “El conjunto de personalidades eximias citadas al inicio demuestran que las viviendas de protección oficial de Viena no constituyen sólo complejos residenciales en los que habitan cerca de un millón de vieneses y vienesas: son símbolos culturales, históricos y sociales que reflejan la diversidad y la vitalidad de una ciudad que brinda a otras metrópolis europeas e internacionales un caso de buenas prácticas en materia habitacional en su propósito de ofrecer condiciones de habitabilidad accesible que, en el contexto de una urbe en continuo crecimiento, se adapten a las necesidades cambiantes de la población, sean compatibles con una alta calidad de vida y ejerzan como tractoras de sostenibilidad e innovación e impulsoras de la necesaria cohesión social”.

(Expansión. Página 50. 2 columnas)

FINANZAS

GONZÁLEZ-BUENO APUESTA POR FUSIONES ENTRE BANCOS PEQUEÑOS ESPAÑOLES PEQUEÑOS O A NIVEL EUROPEO

El consejero delegado de Banco Sabadell, César González-Bueno, lleva más de un año defendiendo a la entidad que pilota de la opa hostil de BBVA. Esto no quiere decir, sin embargo, que no crea que haya espacio para más concentración en el sector, pero limitado a las entidades medianas o a nivel europeo.

En cuanto al plano nacional, el banquero explicó en un foro organizado por IESE y FTI que las fusiones nacionales “tienen sentido” en cuanto a reducción de costes y de eficiencia, pero dejan de tenerlo “cuando afectan al interés general”. Entre otros, citó la solvencia, que dijo vigila el Banco Central Europeo (BCE), la competencia, observada por la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC), pero también otras cuestiones. Esta es una referencia velada al momento actual de la opa, en el que el Consejo de Ministros analiza si imponer más condiciones a la operación por cuestiones de interés general.

En este contexto, González-Bueno explicó que las uniones entre bancos nacionales tienen como punto positivo la reducción de costes, por los despidos o la reducción de oficinas, pero también implican sinergias negativas, por la pérdida de clientes. Por tanto, defendió que los tres grandes bancos (Santander, BBVA y CaixaBank) ya no tienen espacio para más consolidación en España, pero sí la hay en los medianos. “Entre cualquiera de ellos o todos entre sí presentan sinergias y complementariedad territorial”, explicó.

Donde sí se mostró más contundente es en la defensa de las fusiones transfronterizas a nivel europeo, que dijo son “deseables”, pero también “las más esquivas” por la dificultad para generar esas sinergias. En su opinión, esas sinergias sí se podrían dar por el lado de los ingresos en una unión a nivel europeo. Esto es por la unión de bancos europeos grandes con mucho negocio internacional, de modo que sí pudiesen competir de tú a tú con los estadounidenses.

“Es muy difícil que la integración de Sabadell en BBVA, cuando Sabadell representa el 1% de la capitalización de JP Morgan, pensar que con eso vamos a competir con la banca americana. Si queremos bancos europeos grandes tenemos que fusionar bancos europeos con una presencia internacional muy importante. Y ahí hacer sinergias de ingresos, no de costes”, sostuvo.

Declaraciones recogidas también en *Expansión*, *El Economista*, *El País*, *La Vanguardia*, *El Mundo* y *ABC*.

(Cinco Días. Primera página. Página 5. Media página Editorial en página 2)

LA EBA CLAMA MÁS CONSOLIDACIÓN BANCARIA EN EL MERCADO EUROPEO

José Manuel Campa, presidente de la Autoridad Bancaria Europea (EBA), cree que Europa necesita bancos más grandes que fomenten el crecimiento económico de la eurozona.

El presidente del supervisor continental, que inauguró ayer la segunda jornada del evento financiero organizado por la escuela de negocios IESE, reconoció que le “gustaría ver más consolidación bancaria dentro del mercado europeo”. Cree que Europa no debe aspirar a tener un mercado totalmente integrado, pero sí uno en el que las entidades financieras sean más competitivas y haya el suficiente reparto de riesgo en el sector privado europeo.

Para ello, la simplificación regulatoria será clave, según el presidente de la institución. Aunque aseguró que ya han desaparecido algunos obstáculos, considera que hay otros aspectos de la regulación actual que deben analizarse y sintetizarse para impulsar el crecimiento económico.

Campa, quien reconoce que la presión supervisora se ha incrementado desde la pasada crisis financiera, cree que el contexto actual es diferente y demanda un marco regulatorio actualizado. “Antes se perseguía que los bancos tuvieran más capital, más liquidez...”, agregó. Sin embargo, el escenario económico actual requiere de entidades más competitivas que lidien con los potenciales riesgos que surjan a medio plazo.

(Expansión. Página 17. 4 medias columnas)

ESCOTET: “HAY ESPACIO PARA MÁS INTEGRACIONES BANCARIAS EN ESPAÑA”

El presidente de Abanca, Juan Carlos Escotet, afirma que existe margen para nuevas fusiones bancarias en España. “Aún hay espacio para las fusiones. Creo que sigue existiendo en España un mercado, a pesar de todas las imperfecciones que hubo estos últimos años. Es un mercado extraordinariamente competido”, defendió durante su intervención en el VIII Congreso Anual del Consejo Empresarial Alianza por Iberoamérica (Ceapi), que se celebra en Sevilla.

“La capilaridad de la banca española permite nuevas integraciones. Hay espacio sin necesidad de destruir la competitividad”, remachó el ejecutivo de la entidad de origen gallego, que defendió que, pese a las fusiones de los últimos años, sobre todo tras la crisis financiera, el sector sigue siendo competitivo ofreciendo tipos hipotecarios mucho más bajos que la media europea y manteniendo un flujo de financiación a empresas y hogares más dinámico que el resto de los países europeos.

Preguntado sobre el papel que debe jugar Abanca en el proceso de consolidación bancaria en España y sobre las informaciones que apuntan a que Banco Sabadell se habría planteado una operación con ella para tratar de esquivar la opa de BBVA, Escotet enfatizó: “Sobre Sabadell no tenemos ningún interés. No lo vamos a contemplar”. El ejecutivo bancario explicó que su apuesta en los últimos 10 años ha sido la de combinar el crecimiento orgánico e inorgánico.

(Cinco Días. Página 5. Media página. Editorial en página 2)

EL SANTANDER CRITICA LA “OBSESIÓN” DE LOS SUPERVISORES DE EXIGIR MÁS CAPITAL A LA BANCA

El vicepresidente del Banco Santander, José Antonio Álvarez, criticó ayer la “obsesión” por parte de los reguladores y supervisores de Europa de exigir más capital a la banca, algo que

merma la capacidad de las entidades de conceder financiación. “Todo es *capital centric*. Pedir más capital implica menos préstamos”, apuntó Álvarez en una jornada bancaria organizada por la escuela de negocios IESE y FTI Consulting.

El banquero explicó que normalmente un banco genera 100, paga 50 en retribución al accionista, entre dividendos y recompra de acciones, y le queda el resto para crecer a través de la concesión de crédito. Sin embargo, esos 50 se quedan en la mitad debido a los requerimientos regulatorios, lo que implica una menor capacidad de financiar la economía en un momento en el que lo necesita.

Preguntado por la simplificación de la regulación, el citó a modo de ejemplo que la memoria anual del Santander ha pasado de 400 a 1.400 páginas en seis o siete años. “¿Hasta qué punto todo ese *reporting* es necesario? Allí se está centrando el estudio”, agregó.

En la misma línea, la presidenta de la Asociación Española de Banca (AEB), Alejandra Kindelán, reclamó la necesidad de agilizar los trámites regulatorios, siendo este uno de los procesos en los que está inmersa Europa para crecer en competitividad. La banquera defendió que en el ámbito de las finanzas digitales hay normas que, aunque su intención es favorecer la innovación, a veces son tan complejas que pueden producir el efecto contrario, citando el reglamento a los datos financieros FiDA.

La presidenta de la patronal bancaria insistió en que el proceso de simplificación tiene que seguir, a pesar de los obstáculos que se presentan a lo largo del camino, como el nuevo impuesto a la banca, que la AEB recurrió junto a la Ceca. “Presentamos recurso contra el impuesto porque nos reduce la capacidad de competir contra bancos de otros países que no lo tienen, y nos reduce la capacidad de dar crédito”, zanjó.

(El Economista. Página 16. Media página)

LA JUSTICIA RECHAZA POR AHORA IMPEDIR AL GOBIERNO USAR LA CONSULTA SOBRE LA OPA DE BBVA

La Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional rechazó ayer impedir al Gobierno la utilización de la consulta pública relativa a la opa del BBVA al Sabadell al entender que la misma no ha sido “determinante” para que se haya decidido elevar el asunto al Consejo de Ministros para intervenir y que no concurren razones de urgencia. Con este auto el tribunal responde a la medida cautelarísima –sin escuchar a las partes– solicitada por el despacho Statera Legal.

Asimismo, la Audiencia Nacional reprocha al despacho su ‘modus operandi’ de haber solicitado primero cautelares y poco después cautelarísimas. Con todo, el tribunal deja vivo el examen de las cautelares, para las que se dio 10 días al Gobierno para presentar sus alegaciones. Información destacada también en *El Economista*.

(ABC. Página 32 .1 columna)

TORRES (BBVA) DISPARA UN 27% EL NEGOCIO DEL BANCO EN SUIZA

El negocio de BBVA en Suiza creció de manera acelerada el último año, según las cuentas publicadas por la filial correspondientes al ejercicio 2024. El banco registró un beneficio neto de 8,5 millones de francos suizos (9,1 millones de euros), elevándose un 28% con respecto al año anterior. Gran parte de estos mayores resultados se explica por el incremento de la actividad. Los recursos de la clientela bajo gestión crecieron un 27% en la filial helvética y superaron los 6.600 millones de euros.

La llegada de nuevo negocio a BBVA en Suiza se ha comportado muy por encima de las expectativas, según los máximos responsables de la filial, que cifran en un 158% el grado de cumplimiento de los objetivos fijados para 2024.

(Expansión. Página 18. 3 columnas)

CAIXABANK Y BFA RECLAMAN 132 MILLONES A LAS ASEGURADORAS POR BANKIA

Reclamación millonaria de CaixaBank y BFA. El banco y la antigua matriz de Bankia, controlada al 100% por el Estado a través del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria (Frob), han demandado a cinco aseguradoras por presuntos incumplimientos en el contrato para cubrir la responsabilidad civil de la salida a Bolsa de Bankia.

El pleito se inició el 21 de febrero de este año como un juicio ordinario, según desvela el informe anual de BFA, que no da más información.

Fuentes al corriente del proceso señalan que el litigio se ha impulsado de la mano de CaixaBank, ya que los dos son beneficiarios de los seguros reclamados. Ni el banco ni la institución pública han querido hacer ninguna declaración.

Fuentes jurídicas al corriente de la demanda detallan que las cinco firmas a las que han llevado a juicio son Liberty, Allianz Global, Zurich, Torus y Beazley, a las que se reclama un importe máximo de 132 millones de euros.

El origen de los hechos en disputa se remonta a julio de 2011, cuando Bankia ejecutó su OPV bajo la presidencia de Rodrigo Rato. Para asegurar la responsabilidad civil de administradores, directivos y la propia entidad, el banco firmó un contrato para cubrir hasta un máximo de 139 millones de euros en hipotéticos daños derivados de la salida a Bolsa.

(Expansión. Primera página. Página 15. 5 columnas)

BLACKROCK ALCANZA SU MAYOR PARTICIPACIÓN EN BANKINTER

Los grandes inversores institucionales están agitando el capital de Bankinter en las últimas sesiones con movimientos de calado. BlackRock ha elevado su participación desde el 4,27% hasta el 6,3%, un paquete valorado a precios de mercado en 631 millones de euros. Es el

mayor paquete alcanzado nunca por la mayor gestora del mundo en el banco español. El anterior data del mes de junio de 2020, cuando BlackRock amasó el 5,61% del capital.

(Expansión. Página 15. 1 columna)

EUROPA DA LUZ VERDE A LA OPA DE UNICREDIT SOBRE BPM

La Comisión Europea aprobó ayer la opa hostil de 10.100 millones. Dio luz verde a la operación sin necesidad de darle paso a un proceso de investigación exhaustiva, según informó UniCredit.

(Expansión. Página 18. Breve)

LA BANCA ESPAÑOLA RESISTE LA BAJADA DE TIPOS Y AUMENTARÁ SU BENEFICIO UN 5% EN 2025

El Banco Central Europeo (BCE) se vuelve a reunir hoy, por cuarta ocasión este año, para tomar una decisión sobre los tipos de interés. Y, por cuarta vez, el mercado está descontando que los bajará, dejando la facilidad de depósito en el 2%, informa también *Cinco Días*. Esta referencia es la que utiliza el organismo para remunerar el capital que los bancos aparcan en él, por lo que para las entidades financieras cada vez es menos rentable no prestar su dinero. Sin embargo, cada vez puede exigir menos interés a sus clientes para concederles crédito, lo que recorta de forma automática su margen de intermediación y, en consecuencia, sus beneficios. Esta es la teoría. No obstante, lo que la banca está mostrando este año no la contradice, pero sí la matiza. Y la mejor prueba de ello es que en un entorno de tipos a la baja con respecto al año pasado, el beneficio por acción del sector en España se va a incrementar un 4,6%, hasta alcanzar un récord por encima de los 140 euros, según el consenso de analistas que recoge Bloomberg.

“Los tipos de interés han bajado desde los niveles máximos y la incertidumbre económica se ha visto acentuada por una retórica algo más incoherente por parte de la administración estadounidense. Sin embargo, parece que los bancos europeos están saliendo adelante y muchos han presentado unas cifras en el primer trimestre que superan las expectativas del consenso e incluso son ligeramente mejores que los del primer cuarto de 2024”, explican desde Vontobel. “A pesar de la incertidumbre arancelaria, los bancos han reafirmado sus previsiones para todo el año e incluso en algunos casos las han mejorado”, agregan.

Esto es algo que hace solo unos meses ni se contemplaba por los analistas. A comienzos de año la estimación del consenso de expertos apuntaba a un BPA para 2025 de 134 euros, en línea con lo reportado finalmente en el ejercicio pasado. Sin embargo, esta estimación se fue recortando y hasta bien entrado el mes de marzo no comenzó a anticipar un aumento del BPA en términos interanuales. Así, desde ese primero de enero, la previsión de BPA ha crecido un 4,7% hasta los niveles que ahora se prevén.

Esta situación, mejor de la esperada, se ha trasladado al parqué de la bolsa. La banca española se ha revalorizado ya más de un 45% después de haberlo hecho un 23% durante 2024. Esto ha hecho que este año el sector, tanto el europeo como el español, borren el descuento con el

que cotizaban históricamente sobre su valor contable. Y es que estas compañías han logrado este año descorrelacionarse de la evolución del euríbor, registro adelantado de los intereses que se pagarán por el crédito entre bancos y que sirve de referencia para su negocio comercial, como el hipotecario. La caída de los márgenes ha sido compensada con un incremento de los volúmenes de crédito, además de otras partidas de ingresos como las comisiones y un menor gasto en la remuneración de los depósitos.

“Creemos que el riesgo para el sector derivado del escenario de bajada de tipos es limitado dado que han reducido su sensibilidad a ellos ganando en volúmenes”, explican en Barclays. “Quizás tendrán que sacrificar algo del exceso de liquidez que mantienen”, agregan. “La clave, por tanto, será ver si los menores tipos permiten de verdad un crecimiento de volúmenes suficiente y si son capaces de mantener la reducción del coste de los depósitos mientras compiten por cuota de mercado”, concluyen.

Con la mirada más a medio plazo, cabría pensar que los beneficios comenzarán a deteriorarse a partir de este año ya que, tal y como descuenta el mercado, todavía se espera una bajada más este año (además de la de este jueves). Sin embargo, el consenso de analistas de Bloomberg adelanta un BPA de 141,46 euros de cara a 2026, ligeramente por encima del previsto para este año.

(El Economista. Primera página. Página 51. Editorial en página 3)