

RESUMEN DE PRENSA DEL 8 DE OCTUBRE DE 2025

MERCADO HIPOTECARIO

DB MEJORA SU HIPOTECA VARIABLE

Deutsche Bank (DB) España ha mejorado las condiciones de la *Hipoteca Variable DB*. Con máxima bonificación, este préstamo ofrece un tipo de interés fijo durante el primer año de hasta el 1,99% y un diferencial mínimo del 0,65% sobre el euríbor transcurridos los primeros doce meses, siempre que se cumplan todas las condiciones de bonificación. Para conseguir las mejores condiciones hay que domiciliar en la entidad la nómina y recibos, contratar los seguros de vida y de hogar, usar la tarjeta de crédito por un importe mínimo anual de 3.000 euros, contratar un Plan de Protección de Pagos y hacer una inversión mínima en un plan de pensiones de 600 euros al año.

La *Hipoteca Variable DB* ofrece una financiación de hasta un 80% para la adquisición de la primera vivienda, con un plazo de amortización máximo de 30 años.

(Expansión. Página 31. 3 medias columnas)

MERCADO INMOBILIARIO

ESPAÑA INVIERTE CINCO VECES MENOS QUE EUROPA EN VIVIENDAS DE PROTECCIÓN SOCIAL

España está a la cola de Europa en inversión de viviendas de protección social. Un informe de fiscalización del Tribunal de Cuentas asegura que el gasto por habitante y año en esta materia, que engloba tanto ayudas al alquiler como la promoción y el mantenimiento de vivienda social, se sitúa en España en 34 euros, muy por debajo de los niveles de los principales países de la Unión Europea. La media del continente se sitúa en 161 euros por habitante, lo que supone que España invierte cinco veces menos que sus homólogos europeos.

Las cifras distan del gasto que destinan países como Irlanda, que alcanzan los 335 euros por habitante o, Francia, que gasta 274 euros, según los últimos datos disponibles del Observatorio de la Vivienda y Suelo y Eurostat. Si bien, el número de habitantes y el desarrollo económico influyen en el promedio del gasto anual, hay países como Alemania que, siendo una economía comparable con España, destina una inversión seis veces mayor. Suecia alcanza 187 euros por habitante; Países Bajos, 172 euros y Bélgica, 85 euros.

Durante los años 2018 y 2021, España destinó de media 1.430 millones de euros anuales a protección social en vivienda, frente a los 18.394 millones de Alemania o los 16.671 millones de Francia. En términos de PIB, el gasto español representa menos del 0,1%, uno de los más bajos de la Unión Europea.

El informe vincula, por otro lado, estas cifras con el reducido peso que ocupa el alquiler social o asequible en España que, aunque no sean los mismos conceptos, sí están relacionados. En este sentido, el porcentaje del alquiler asequible en el país apenas representa el 1,6% de los

hogares –unas 290.000 viviendas–, frente al 35% en Países Bajos, el 25% en Austria, casi un 20% en Dinamarca o casi un 15% en Francia, según datos de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE), correspondientes al año 2020.

El Tribunal de Cuentas sitúa además estos datos en un momento de déficit estructural de vivienda asequible en España. El déficit de vivienda nueva en 2023 se situaba en 375.000 unidades, algo que en 2024 y 2025 se incrementaría, según las previsiones, en 225.000 unidades adicionales. Esto supondría además un déficit acumulado de 600.000 casas nuevas a finales de este año. No obstante, el mercado de alquiler muestra una notable expansión en los últimos años, alcanzando los 3,6 millones de viviendas principales en 2023, donde residen el 18,7% de los hogares.

(El Economista. Página 31. Media página)

CATALUÑA. ILLA ANUNCIA LA CONSTRUCCIÓN DE 210.000 NUEVOS PISOS DE COLABORACIÓN PÚBLICO-PRIVADA

El presidente de la Generalitat, Salvador Illa, anunció hace un año, en su primer Debate de Política General en el Parlament, la inversión de más de 4.400 millones de euros para construir 50.000 pisos públicos hasta 2030. Ayer, en la misma cita, subió la apuesta. Reveló un plan para impulsar 210.000 viviendas adicionales, gracias a la colaboración público-privada. El programa prevé que el Ejecutivo acelere y ayude a convertir todo el suelo urbanizable, público y privado, en solares y facilitar así esa edificación a través de una ley que se debatirá en el Parlament. Illa no reveló detalles sobre la financiación singular y deslizó que confía en pactar esta vez sí con sus socios los presupuestos de 2026 con una inversión que supere los 3.000 millones de euros.

Consciente de que el acceso a la vivienda es el principal problema de la ciudadanía, el Ejecutivo se propone cumplir con el objetivo de que el parque público alcance el 15% del total (ahora es del 3,7%) para acercarse a los cánones europeos. Illa detalló que antes se fijaba el número de pisos en función de las cargas urbanísticas del sector y ahora se hará a partir de las necesidades de la población. El proyecto se centrará en tres patas: en áreas con el plan urbanístico municipal aprobado (la previsión es que sean 21.000 pisos), otras con el planeamiento con la luz verde sobre la mesa y la gestión en curso (32.000) y otras con el expediente pendiente o en revisión (160.000 si extreman la edificabilidad, esto es, si hacen pisos más pequeños). El plan es que el 40% o el 50% de esas viviendas sean de protección oficial e impulsar la construcción para acortar los plazos de tramitación.

Paralelamente, Illa subrayó que se han otorgado casi 2.000 préstamos de emancipación juvenil y ayudas para el alquiler a 87.000 familias. “Si no resolvemos este problema, no solucionaremos las desigualdades sociales”, dijo. “Cuando el mercado no funciona tenemos que intervenir”.

Información también en *El Economista*, *Expansión* y *La Vanguardia*.

(Cinco Días. Página 30. 3 columnas)

LA RENTABILIDAD EN EL ALQUILER DE LAS VIVIENDAS DESCIENDE POR DEBAJO DEL 7% EN EL TERCER TRIMESTRE

La rentabilidad bruta de la compra de una vivienda para ponerla en el mercado del alquiler cae por debajo del 7% en el tercer trimestre de 2025, hasta el 6,9%, frente al retorno del 7,2% que ofrecía al finalizar el verano de 2024, según el último estudio realizado por Idealista. Esta cifra se obtiene dividiendo el precio de venta ofertado entre el precio de alquiler que solicitan los propietarios en los diferentes mercados.

El estudio pone de manifiesto que, a nivel nacional, las oficinas se mantienen como la inversión inmobiliaria más rentable, con un rendimiento bruto del 11,5%, dos décimas menos que un año atrás. Le siguen los locales comerciales, con una rentabilidad del 9,9% tras retroceder también dos décimas en el año. La vivienda ocupa la tercera posición de este ranking, con una rentabilidad del 6,9%, desde el 7,2% de doce meses atrás, y los garajes se sitúan en último lugar con una rentabilidad del 6,2%, pero en su caso avanzan dos décimas desde hace un año.

La vivienda resulta más rentable en Murcia que en ninguna otra capital española, seguida por Zamora (7,5%), Lleida (7,5%), Jaén (7,4%), Huelva y Ceuta, con un 7,1% en ambos casos. Por detrás, con un 7% está Castellón de la Plana, Segovia (6,8%), Las Palmas de Gran Canaria (6,7%), Córdoba y Ávila (6,6% en ambos casos).

San Sebastián es la ciudad donde la rentabilidad de comprar para alquilar es más reducida (3,5%) –y donde se encuentra uno de los mayores precios por metro cuadrado– seguida por Palma (4,4%), A Coruña (4,5%), Cádiz (4,6%) y Pamplona (4,7%). A mitad de la lista se encuentran Madrid (4,8%) y Barcelona (5,8%).

Aunque la media no les sitúa en primera posición de productos inmobiliarios más rentables, los locales son los que mayor rentabilidad tiene en casi todas las capitales. En el caso de las oficinas, el estudio aclara que el mercado no es tan uniforme como el de otros productos, “por lo que resulta imposible obtener datos estadísticos de casi la mitad de las capitales españolas”. Los garajes se convierten en el producto menos rentable para el inversor en muchas capitales de provincia. Murcia es la capital en la que los garajes obtienen la mayor rentabilidad (8,8%).

(El Economista. Primera página. Página 30. Media página)

CERBERUS SONDEA VENDER VIVIENDAS POR HASTA 900 MILLONES

La carrera de los fondos por deshacer posiciones del negocio del alquiler residencial sigue su curso y ahora le toca el turno a Cerberus. El fondo está explorando la venta de una cartera de viviendas de su socimi Macc 1x1 con el objetivo de traspasar entre 3.500 y 4.000 unidades por entre 750 y 900 millones. El proceso contaría con el asesoramiento de JLL, según fuentes del mercado, que precisan que el grueso de las viviendas que salen al mercado está en Madrid.

A cierre de 2024 está socimi contaba con unas 4.700 viviendas repartidas entre Andalucía, Cataluña, Comunidad Valenciana y Comunidad de Madrid. El valor neto de esta cartera,

después de deducir sus pasivos o deudas, ascendía al cierre del ejercicio a 597 millones, según datos de la empresa.

De acuerdo con *Green Street News*, que adelantó la noticia, las viviendas de Cataluña estarían excluidas del proceso, que se encuentra en una etapa inicial. Cerberus creó esta plataforma para gestionar inmuebles adquiridos a Sabadell, BBVA y Santander. Su cartera la componen viviendas granulares (repartidas en distintos edificios) arrendadas en contratos de largo plazo.

(Expansión. Página 10. 3 medias columnas)

JPMORGAN, LAR, KRONOS Y GMP SE LANZAN AL 'FLEX LIVING' CON 1.000 MILLONES

Los apartamentos flexibles (*flex living*), un activo a medio camino entre la vivienda de alquiler y los hoteles, empiezan a estar en la agenda de los grandes inversores institucionales que buscan en España nuevos activos para diversificar sus carteras. Este nicho, muy incipiente en España, empieza a coger forma y firmas de inversión como JPMorgan, en alianza con la española Grupo Lar, el grupo inmobiliario Kronos o la socimi GMP han irrumpido con fuerza en este mercado con inversiones previstas por más de 1.000 millones de euros para la puesta en marcha de casi 7.800 camas en España. Son los últimos en subirse a la ola del *flex living*, pero no los únicos.

El segmento *flex living* ofrece a los inquilinos un arrendamiento de corta o media estancia (los plazos de alquiler no superan el año) para profesionales desplazados, estudiantes de posgrado, familiares de pacientes en hospitales cercanos y aquellos que buscan una solución de alojamiento temporal, como divorciados o personas pendientes de una mudanza.

Construidos habitualmente en suelos terciarios, aunque en algunas comunidades autónomas permiten hacerlo en residencial, este segmento ha multiplicado por cinco su stock desde 2020 y volverá a triplicarlo hasta 2028, según datos de CBRE.

(Expansión. Página 3. Artículo editorial en La Llave, página 2)

LAS RESTRICCIONES A LOS PROPIETARIOS SE COBRAN 14.000 PLAZAS DE ALQUILER TURÍSTICO

Las restricciones impuestas en varias de las ciudades más turísticas del país contra los alquileres turísticos y la entrada en vigor, el pasado julio, del registro único de arrendamientos han provocado una caída de 14.000 plazas turísticas en agosto respecto al mismo mes del año pasado, hasta las 364.257, lo que representa un descenso del 3,7%, según los datos publicados ayer por la Alianza para la Excelencia Turística (Exceltur), en base a las cifras de AirDNA y el Instituto Nacional de Estadística (INE), donde también se aprecia una evolución territorial desigual en el número de plazas en viviendas de alquiler turístico ofrecidas en las principales plataformas, como Airbnb o Booking.

El descenso es especialmente abultado en localidades como Ibiza o A Coruña, donde se han reducido un 28%, si bien en agosto se registraron caídas en 18 de las 25 principales capitales turísticas españolas.

Entre las principales causas de este descenso se encuentran, según la Alianza, las medidas puestas en marcha por las administraciones locales y autonómicas en algunos de los principales destinos turísticos. En el caso de Ibiza, “la creación de una oficina de intrusismo para combatir la existencia de pisos ilegales” habría resultado en la eliminación del 40,9% de la oferta de las plataformas. Mientras que en el caso de Madrid el incremento de las sanciones y “el anuncio del nuevo Plan Reside” habrían conseguido eliminar más de 5.300 plazas de alquiler turístico en la capital, una caída del 6,8% respecto a agosto del año pasado. En el lado opuesto, y a pesar de las restricciones impuestas en Barcelona, la Ciudad Condal ha registrado un incremento del 5,4% en el número de plazas de alquiler turístico ofrecidas en las plataformas, superando las 64.500 y acercándose a las cifras de Madrid, en número absolutos.

La eliminación de la oferta de viviendas turísticas, sin embargo, no se estaría trasladando al alquiler residencial de larga estancia, el principal objetivo de las políticas impulsadas por el Gobierno y asumidas por algunas administraciones locales y autonómicas. Prueba de ello es que, en los últimos cuatro años, la oferta de vivienda en alquiler ha caído más de la mitad en muchas de estas ciudades, con descensos de hasta el 84% en Barcelona, según datos del portal inmobiliario Idealista.

(Expansión. Página 42)

VENDER UNA CASA POR CRIPTOMONEDAS TRIBUTA COMO UNA PERMUTA

La venta de un inmueble con criptomonedas como medio de pago tributa como una permuta. Así lo considera la Dirección General de Tributos en una consulta vinculante. Esta operación genera una ganancia patrimonial en el IRPF por la diferencia entre el valor de adquisición y el de mercado. Además, está sujeta al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP) sobre el valor del bien.

(Expansión. Suplemento Fiscal. Página 3. Breve)

PORTUGAL SUBIRÁ EL ITP A LOS COMPRADORES EXTRANJEROS NO RESIDENTES EN EL PAÍS

El primer ministro portugués, Luís Montenegro, ha anunciado una subida del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales para los compradores de nacionalidad extranjera que no sean residentes. En opinión del Ejecutivo luso, la medida no ahuyentará la inversión, y se trata “de un ajuste que contribuye a una redistribución eficaz de la riqueza”.

(Expansión. Suplemento Fiscal. Página 4. Breve)

FINANZAS

RECTA FINAL DE LA OPA BBVA-SABADELL

A tres días de que expire el plazo para aceptar la opa, Banco Sabadell y BBVA pugnan por mostrar los apoyos a sus respectivos proyectos. La aseguradora Zurich (socia del Sabadell en el negocio de seguros en España y que tiene casi el 5% del capital) mostró ayer su rechazo a la opa porque “la oferta actual no ofrece una propuesta atractiva para los accionistas del Sabadell”. Del lado del BBVA, su consejero delegado, Onur Genç, restó ayer importancia a la decisión de Zurich: “Evidentemente, quieren proteger su negocio”. También declaró que “los grandes fondos nos han dicho que van a ir a la opa”. “Vamos a estar claramente por encima del 50% de aceptación”, aseguró. César González-Bueno, CEO de Sabadell, dijo a *EFE* que es “imposible” que el banco comprador se haga con la mitad del capital social de Sabadell con la propuesta actual y ve difícil que alcance siquiera el 30%. Por otro lado, el diario La Razón publica una entrevista con González-Bueno, quien afirma que “Si BBVA hubiera hecho una oferta atractiva no discutiríamos si llegan al 30%”

Esa guerra de declaraciones de apoyo a la opa disparó ayer las alarmas en el Sabadell al considerar que puede haber una manipulación de mercado por estar ofreciéndose “indicios o señales falsas o engañosas”. En un comunicado, la entidad catalana informó que ha pedido a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) que analice y revise si las declaraciones públicas sobre la aceptación de la opa son reales u obedecen a una estrategia para generar un efecto arrastre sobre otros accionistas. El Sabadell tiene la sospecha de que algunos de los inversores que han declarado su intención de suscribir la oferta (hasta ahora solo el mexicano David Martínez, con el 3,9% de las acciones, y Algebris Investments, con el 0,05%) en realidad lo que buscan es provocar que otros vayan para esperarse a la hipotética segunda opa, que dan por seguro que será a un precio más alto. Es lo que desde el Sabadell llaman “liebres”.

Durante su intervención en XVI Encuentro Financiero Expansión-KPMG, Genç negó ayer rotundamente que esta segunda opa sea a un precio superior, mientras la CNMV guarda silencio. El consejero delegado del BBVA se mostró molesto y llegó incluso a acusar al Sabadell de “desinformar” sobre este asunto. “Por primera vez voy a romper la regla de no confrontación. Lo que está pasando no es aceptable”, afirmó.

Fuentes financieras explican que, aunque se puede aceptar la opa hasta las 23.59 horas del viernes, los grandes inversores suelen tomar la decisión final dos o tres días antes porque deben comunicarla a sus custodios para ejecutar la orden. Por lo tanto, el resultado final de la opa ya está prácticamente tomado. Los analistas dan por hecho que la batalla se libraré en los institucionales, ya que los minoritarios, que atesoran alrededor del 40% de las acciones, registran un nivel de aceptación muy bajo, según el Sabadell.

La posibilidad de que el viernes Cataluña pierda el único banco con sede en la comunidad autónoma fue calificada ayer como una “auténtica desgracia desde el punto de vista político y económico” por parte del presidente de la patronal catalana Foment del Treball, Josep Sánchez Llibre. En el marco de la conferencia Nueva Economía Fórum, el líder patronal catalán apuntó

que la oferta del BBVA es una “tomadura de pelo” por ser a un precio bajo y avisó de que la entidad de origen vasco quiere comprar “duros a cuatro pesetas”.

Cuando a Genç se le preguntó qué cambiaría de la opa si pudiera volver atrás en el tiempo, dijo: “Las fechas elegidas no fueron afortunadas, con las elecciones en Catalunya por delante”.

EL BBVA PLANEA LANZAR SU PROPIA ‘STABLECOIN’ EN EL AÑO 2026

El BBVA, el primer banco en obtener la licencia MiCA en España, está trabajando en ampliar su oferta cripto en 2026, en particular emitiendo su propia *stablecoin*, según anunció ayer Samuel Martínez, blockchain & digital assets senior manager de la entidad financiera, en el evento Merge sobre mercado cripto que se celebra estos días en Madrid. El directivo no dio más detalles sobre los plazos en los que prevén lanzar este nuevo activo, pero ha dejado claro que el banco vasco irrumpe en la carrera de la gran banca para entrar en el mercado de monedas estables, criptomonedas vinculadas a otros activos, generalmente divisas tradicionales como el euro y el dólar, y por eso menos volátiles.

Con su nueva moneda estable, BBVA se suma al consorcio de nueve bancos europeos, en el que se encuentran CaixaBank, ING y UniCredit, que anunció en estas semanas que prevén emitir una *stablecoin* respaldada por el euro a mediados del próximo año. El proyecto, en el que también participan Banca Sella, KBC, Danske Bank, DekaBank, SEB y Raiffeisen Bank International, supone la irrupción del sector en el mercado emergente de las monedas estables, por ahora dominado por activos ligados al dólar, en el intento de crear una nueva alternativa en el sistema de pagos europeo. Las entidades europeas tampoco quieren quedarse atrás respecto a sus competidores estadounidenses, que desde hace tiempo desean entrar en este negocio.

(Cinco Días. Página 20)

LOS BANCOS CATAPULTAN EL IBEX 35

La inercia alcista del Ibex, que lleva tres meses seguidos en verde, no tiene fin. En julio se aupó un 2,90%, en agosto subía un 3,74% y cerró septiembre con ganancias del 3,61%. Cada mes que pasa apuntala, con una brecha cada vez mayor, su primer puesto en el podio en 2025: Ibex 35 gana el 33,46%; el Ftse Mib, el 24,98%, y el Dax, el 19,95%. En septiembre el Euro Stoxx 50 sube un 3,33%, la Bolsa de París un 2,49% y la alemana cae un tímido 0,09%.

La banca continúa catapultando al Ibex y es que el Ibex 35 Bancos se ha disparado un 6,32% en el mes y un 24,50% en los últimos tres meses.

(Expansión, Suplemento Mensual de Bolsa de septiembre)

LA BANCA ESPAÑOLA ALERTA EN FRÁNCFORT DE QUE UNA REGULACIÓN EXCESIVA FRENA EL CRECIMIENTO

La banca española viaja por primera vez a Fráncfort, capital financiera del Viejo Continente, para presentar una propuesta de simplificación regulatoria e impulsar el aumento de competitividad de la Unión Europea en un panorama marcado por incertidumbres económicas y geopolíticas. En una jornada organizada por la Asociación Española de Banca (AEB) y la Confederación Española de Cajas de Ahorro (CECA), el sector alertó ayer de que un sistema regulatorio demasiado exigente puede perjudicar la capacidad del sistema financiero de apoyar el crecimiento económico. Los representantes de las patronales, junto a banqueros de Santander, BBVA y CaixaBank han hecho hincapié en que una supervisión equilibrada es esencial para fomentar tanto el flujo del crédito hacia las empresas como la inversión, aunque unos criterios muy estrictos pueden poner en riesgo la capacidad de conceder préstamos a los clientes y disparar los costes de financiación.

“En nuestro sector contamos con 20 reguladores y supervisores, y hemos tenido que lidiar con 1.754 nuevas normas en los últimos cuatro años, lo que supone una media de 1,2 al día. Los requisitos de capital (CET1) han aumentado en 100.000 millones también en cuatro años. Además, nadie puede decirnos –ni a nosotros ni a los mercados– dónde está el límite. Hay que hacer algo al respecto”, apuntó la presidente de la AEB, Alejandra Kindelán. El director de CECA, Antonio Romero, defendió que la simplificación “no es un objetivo en sí mismo, es la única vía para mejorar la competitividad y autonomía europea”.

El director global de Soluciones Comerciales de BBVA, Jaime Sáenz de Tejada, señaló que la regulación es indispensable, pero cuando se aplica de forma excesivamente defensiva puede convertirse en un freno para la innovación y posiciona a Europa en desventaja frente a otras jurisdicciones más laxas y predecibles, como EEUU. “No se trata de relajar la supervisión, sino ajustarla de manera más equilibrada y proporcionada. Mejorar su calibración, en definitiva”, aseguró el banquero.

El vicepresidente de Banco Santander, José Antonio Álvarez, destacó que a raíz de la crisis financiera que los reguladores elevaron las exigencias de capital para las entidades financieras, con el propósito de que cuenten con un arsenal de defensa en caso de que haya vientos inesperados en contra. Sin embargo, dijo que ahora “es el momento de replantearse las cosas que se han hecho para mejorar la competitividad, lo que puede suponer una simplificación en muchos aspectos”.

Entre las medidas presentadas se ha destacado la simplificación del marco macroprudencial para evitar duplicidades entre organismos, la mejora de la rendición de cuentas del proceso regulatorio y la necesaria proporcionalidad normativa. El jefe de Contabilidad, Control de Gestión y Capital de CaixaBank, Matthias Bullach, señaló que para poder ver un reflejo concreto en los trabajos de simplificación regulatoria la banca necesita de un marco muy claro para transferir información a los supervisores y, además, pidió asegurarse de que éstos trabajen codo a codo con los reguladores.

(El Economista. Página 9. 4 columnas)

LAS REDES SOCIALES PUEDEN ACELERAR LA CAÍDA DE UN BANCO, SEGÚN EL BCE

El Banco Central Europeo (BCE) ha advertido de que las redes sociales como X o Instagram pueden acelerar la caída de un banco en un momento de crisis como ocurrió con Silicon Valley Bank en 2023 y, por ello, su seguimiento debe ser parte de la gestión de riesgo de una entidad financiera.

El miembro del Consejo de Supervisión del BCE, Pedro Machado, declaró en una conferencia en Fráncfort sobre la banca española –organizada por la Asociación Española de Banca (AEB) y la Confederación Española de Cajas de Ahorro (CECA)– que “las redes sociales pueden alimentar el pánico, mientras la banca por internet y móvil pueden hacer la huida de un banco más fácil que nunca”. “Durante épocas normales, ni la banca por internet, ni la disposición de las aplicaciones móviles tienen un efecto sistémico en la volatilidad de los depósitos”, pero, en periodos de tensión, un uso mayor de la banca por internet amplifica las salidas extremas de depósitos, consideró Machado.

El BCE llega a esta conclusión tras analizar empíricamente los datos de los 110 mayores bancos de la zona del euro, que supervisa directamente, entre 2016 y 2024.

(Expansión. Página 31. 2 columnas)