

## RESUMEN DE PRENSA DEL 9 DE OCTUBRE DE 2025

### MERCADO INMOBILIARIO

#### CATALUNYA GESTIONARÁ LOS 13.000 PISOS DEL 'BANCO MALO' PARA AVANZAR EN LA VIVIENDA

La Generalitat intenta acelerar su plan de vivienda con más construcción y la cesión de los pisos de la Sareb en Catalunya. Después de anunciar el martes un nuevo programa para intentar edificar 214.000 nuevos inmuebles en cinco años, el presidente de la Generalitat, Salvador Illa, avanzó ayer un acuerdo con el Ministerio de Vivienda para que el Govern gestione todo el patrimonio del *banco malo*. Se trata de 13.000 pisos que la Generalitat recibirá en usufructo durante cuatro años prorrogables, además de 300 solares que se añadirán a la reserva pública que impulsa. Los 13.000 inmuebles se incluirán dentro del plan de vivienda que Illa anunció el año pasado y con el que se propone disponer de 50.000 pisos públicos más para el año 2030, principalmente de alquiler.

“No podemos dejar nada por hacer y debemos intervenir el mercado cuando no funciona, lo tenemos que hacer todo”, defendió Illa en una réplica al presidente de ERC en el Parlament durante el debate de política general. El acuerdo con Vivienda se alcanzó el martes y en las próximas semanas se firmará un protocolo para formalizarlo. Será entonces cuando se concreten los detalles.

Estas 13.000 viviendas forman parte del paquete de 40.000 pisos y 2.400 suelos que el Gobierno central acordó traspasar de la Sareb a Sepes –que ya está ejerciendo como Empresa Estatal de Vivienda y Suelo– para destinarlos al parque público de alquiler asequible, con un valor de mercado estimado en 5.900 millones de euros. Con esta operación buscan retirar las propiedades del mercado de venta libre para pasarlo al protegido. La mayor parte de los 13.000 inmuebles que ahora gestionará Catalunya se encuentran en la provincia de Barcelona, según la información contenida en el directorio de la Sareb. En concreto, la demarcación cuenta con 7.990 de estas viviendas, aunque solo 789 unidades están en la capital catalana. Le sigue la provincia de Tarragona, con 2.090 unidades, Girona (1.992) y Lleida (1.013). El Ministerio de Vivienda se ha abierto asimismo a que otras comunidades puedan también gestionar los inmuebles provenientes de la Sareb y que han pasado a la nueva empresa estatal. Eso sí, siempre que apliquen la ley de Vivienda y que quieran intervenir en el mercado, como lo está haciendo Catalunya con el tope a los alquileres.

El Govern ha situado la vivienda como una de sus prioridades dada las crecientes dificultades de los ciudadanos para acceder a un piso asequible. El precio de compraventa se ha disparado el último año a niveles cercanos a los de la burbuja, con un coste medio de 2.693 euros el metro cuadrado en el segundo trimestre, indican los datos del Colegio de Registradores. Y el mercado del alquiler sufre una fuerte crisis, con rentas que superan los mil euros en la ciudad de Barcelona y una oferta escasa que no cubre ni mucho menos la demanda.

Información también en *El Mundo* y *El Economista*.

(La Vanguardia. Primera página. Página 50. Editorial en página 20)

## CATALUNYA. COMUNS EXIGE UN PACTO ANTE LA “OLA REACCIONARIA” Y PIDE AGILIDAD EN CREAR MÁS VIVIENDA

Los comunes quisieron marcar algo de distancia con el Govern en el balance del primer año de legislatura. Su presidenta de grupo parlamentario, Jéssica Albiach, reprochó al Ejecutivo que se presente como “el de todos” cuando persiste el principal problema, que a su juicio es la desigualdad, o cuando Rodalies sigue siendo “una tartana”. De hecho, los ecosocialistas consideran que los servicios públicos funcionan peor.

“Los anuncios están muy bien, pero son necesarias soluciones a corto plazo, no en cinco años”, dijo en alusión a la construcción de 200.000 pisos. Albiach apostilló que “la igualdad no se decreta, sino que se logra con audacia y rapidez”.

En su réplica, Illa defendió su “planteamiento ambicioso” en vivienda y se mostró abierto a escuchar “propuestas para hacerlo más deprisa y mejor”, si otros grupos las tienen. Información también en *El Economista*.

(La Vanguardia. Primera página. Páginas 15 y 50. Editorial en página 20)

## “EL MODELO DEBE CONDICIONARSE A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA ASEQUIBLE”

Gestión óptima de los residuos, reducción de emisiones y consumos, neutralidad climática de los edificios, resiliencia ante sequías, olas de calor e inundaciones... pero también dar respuesta a los problemas de acceso a la vivienda y atraer talento e inversión a nuestras ciudades. Son muchos los desafíos que afrontan las ciudades del futuro, y que fueron puestos a debate en la jornada *Hacia un nuevo modelo de desarrollo urbano sostenible*, organizada por *Expansión* y *El Mundo* el 30 de septiembre en Madrid, promovida por Metrovacesa y con la colaboración de la consultora inmobiliaria CBRE.

Ignacio Moreno, presidente de Metrovacesa, pidió afrontar estos retos “con responsabilidad y visión compartida”, abogando por un diálogo constante y una colaboración leal entre los actores implicados, para “avanzar hacia un modelo de desarrollo sostenible, equilibrado y socialmente inclusivo”. Esto implica procedimientos más ágiles, estabilidad regulatoria, un marco normativo coherente y un menor intervencionismo del mercado. Asimismo, incidió en que es preciso liberar más suelo para favorecer la oferta de vivienda asequible.

En esta misma línea se pronunció el subdirector general de Política y Ayudas a la Vivienda del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, Anselmo Menéndez, para quien “nuestro modelo de desarrollo urbano sostenible debe estar condicionado a la construcción de vivienda asequible en el menor plazo posible”. A esto responde el Plan Estatal de Vivienda 2027-2030, que busca resolver el déficit de 600.000 viviendas en España.

Representantes de las administraciones autonómicas y las promotoras privadas debatieron en la primera mesa redonda sobre *Las ciudades del futuro y las principales iniciativas y estrategias de desarrollo urbano sostenible*. Sara Emma Aranda Plaza, directora general de Urbanismo de la Viceconsejería de Medio Ambiente, Agricultura y Ordenación del Territorio de la Comunidad

de Madrid, puso el foco en el “gran reto de la construcción de vivienda” para afrontar el crecimiento poblacional de los últimos años, mientras Pérez de Leza defendió la colaboración público-privada “desde el principio”.

(El Mundo. Página 35)

#### UN PLAN ESTATAL PARA MILLONES DE VIVIENDAS

Tribuna firmada por Javier Burón, director gerente de Nasuvinsa y autor de *El problema de la vivienda*, quien analiza el Plan Estatal de vivienda. Comenta que el 80% de las casi 130.000 viviendas que se han producido en la pasada década ha sido impulsado por entes privados; el 20%, por públicos. “Aunque la cosa requiere un matiz. Los promotores privados sobre suelos reservados para vivienda protegida solo construyen con sus propios medios VPO para su venta. Los proyectos de alquiler y similares requieren recursos públicos para ser viables. Hay un cierto reparto por el que los actores públicos —sin ánimo de lucro o con ánimo de lucro limitado— producen y gestionan VPO en alquiler, cesión de uso, propiedad compartida y temporal, etcétera, mientras que las empresas privadas están centradas en la venta”. “Partiendo de este contexto, considero que el Plan de Vivienda 2026-2030 —que bebe de la trayectoria vasca, navarra y catalana de décadas, a su vez tributaria de la mejor tradición europea— intenta poner las bases de un nuevo ecosistema de proveedores de vivienda social y asequible capaz de ir creando la infraestructura de vivienda barata que la sociedad necesita”.

“La clave de bóveda de todos estos esfuerzos es que la VPO no pase nunca a ser vivienda de mercado. Que se pueda residir en ella, sea posible alquilarla o venderla, pero que permanezca siempre dentro de un circuito de vivienda regulada para que sea hoy y siempre vivienda protegida y pública. Básicamente, el Plan apuesta por elevar a nivel estatal aquello que en Euskadi se hace (con éxito) desde 2003, así como en Cataluña (2019) y Navarra (2022). Desgraciadamente comunidades autónomas muy importantes como Madrid y Andalucía caminan en la dirección contraria: descalificaciones de VPO en tan pocos años como 15, 10 o incluso siete. Eso hace irrelevante su nivel de producción de VPO porque toda la vivienda protegida termina siendo de mercado pasado el cortísimo tiempo de calificación. El Plan afronta este tema de la única manera posible, dada la jurisprudencia del Tribunal Constitucional: los fondos estatales dedicados a vivienda solo se aplicarán a proyectos de VPO en las que haya calificación indefinida. No se financian proyectos que acaban siendo de mercado, y en muchos casos especulativos. Solo se financian proyectos asequibles hoy, mañana y siempre.

“Solo así se podrá crear un stock significativo de vivienda que produzca tres efectos económicos y sociales bien conocidos en otros países de la UE: primero, atender a millones de personas a precios asequibles; segundo, vía competición, presionar a la baja sobre los precios de la vivienda de mercado, que, para ser más cara, tendrá que presentar características diferenciales; y tercero, aunque suene contraintuitivo, ahorrar dinero público”.

(El País. Página 15)

## FINANZAS

### FASE FINAL DE LA OPA BBVA-SABADELL

El supervisor del mercado irrumpe en la batalla que BBVA y Sabadell protagonizan los últimos días de la opa. A un paso de que finalice el periodo de aceptación (vence mañana, 10 de octubre), la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) ha parado tajantemente las acusaciones y disputas que los ejecutivos de ambos bancos mantienen sobre las condiciones de una posible segunda opa. El organismo supervisor ha avisado al mercado de que las “informaciones contradictorias” de BBVA y Sabadell sobre el precio de una hipotética segunda opa son una “mera especulación” y les ha amenazado con sanciones, si fuera necesario, con el objetivo de “proteger a inversores y accionistas”.

El supervisor, en un comunicado emitido ayer, pone el foco en una batalla que ha cogido más cuerpo en los últimos días: los criterios para fijar el precio de una segunda opa obligatoria, en el caso de que la aceptación de la operación lanzada por BBVA sobre Sabadell se quedase entre el 30% y el 50% de los derechos de voto, y el banco presidido por Carlos Torres decidiera lanzar una segunda oferta. La gran incógnita sobre esta eventual segunda opa está en el precio, que a diferencia de lo que ha ocurrido en la primera operación, deberá ser validado por la CNMV. Carlos San Basilio, presidente del supervisor bursátil, ha señalado que será la CNMV quien “en caso de que BBVA tuviera que formular una opa obligatoria, daría a conocer los criterios para la determinación del precio equitativo, por debajo del cual no se podría situar el precio fijado por el oferente”. La CNMV ha confirmado, además que hará públicos los criterios para calcular el precio equitativo (si es que hay segunda opa) el próximo día 17, después de dar a conocer los resultados de la oferta. Y alerta: “Cualquier afirmación sobre la determinación del precio equitativo que se traslade al mercado antes de que la CNMV dé a conocer esos criterios debe de ser considerada como mera especulación [...] La CNMV ejercerá sus competencias supervisoras y sancionadoras, de ser necesario, en cumplimiento de la normativa aplicable”.

A falta de dos jornadas bursátiles para que finalice el periodo de aceptación de la opa, BBVA ya tiene asegurado más del 20% del capital social de Sabadell, según varias fuentes del mercado. Fuentes oficiales de BBVA declinaron hacer comentarios al respecto. El porcentaje de adhesión varía continuamente. BBVA no recibe todos los datos a la vez ni de forma instantánea, ya que hay cierto decalaje cuando los datos los facilita un operador internacional. Pero los ejecutivos del banco no tienen ninguna duda de que “al ritmo actual” se logrará con suficiencia el 50% del capital de Sabadell, que es el umbral mínimo que determina si la opa es un éxito. La cúpula de BBVA confía en que la oferta recibirá más adhesiones a medida que se acerque el final del periodo de aceptación.

Los bancos de negocios que intermedian las operaciones de los fondos más agresivos (*hedge fund*) pidieron ayer a estos inversores que comunicaran su decisión de acudir o no a la opa, dos días antes del final oficial del periodo de aceptación. Esa antelación se debe a que muchos de esos fondos no tienen en propiedad las acciones de Sabadell, sino que tienen firmadas opciones de compra con los propios bancos como contraparte. Por tanto, hay que ejecutar estos derivados para que los que quieran vender en la opa puedan hacerlo. Se estima que los fondos *cazaopas* tendrían entre el 5% y 10% de Sabadell, porcentaje inferior al que controlaron

en otras opas recientes en España. La incertidumbre regulatoria de la operación bancaria y que la oferta sea en acciones (en lugar de efectivo) desanimó a algunos fondos de este tipo a especular con esta operación.

BlackRock sigue apretando el acelerador en Banco Sabadell a medida que se acerca el final del período de aceptación de la opa lanzada por BBVA, que es mañana. La gestora estadounidense comunicó ayer a la CNMV que su participación ha saltado desde el 7,29% hasta el 7,36%, nuevo récord de la firma en la entidad opada. Sólo en lo que va del mes de octubre, el paquete de títulos en manos del primer accionista de Sabadell ha crecido en 0,24 puntos básicos. Las compras de títulos son continuas y otorgan a la gestora liderada por Larry Fink cada vez más voz en el resultado final de la opa.

En vísperas de que se conozca cuántos accionistas del Banco Sabadell ven con buenos ojos la oferta del BBVA, la operación, que ya acumula 16 meses de idas y venidas, irrumpe en el debate de política general que se celebra esta semana en el Parlament. Cinco Días informa que Junts per Catalunya quiere forzar al pleno a aprobar una proposición que “insta al Gobierno” a presionar a la CNMV y al Banco de España para que obstaculice el avance de la tramitación.

Cinco Días también informa que el lehendakari del Gobierno vasco, Imanol Pradales, defendió ayer que esta operación va a ser “positiva” para Euskadi y espera que también lo sea para Cataluña. Señaló que es “obvia” la necesidad de “una cierta consolidación” en el sector financiero en Europa. Algo “que nadie pone en duda, porque se necesita un sector financiero fuerte en el conjunto de la Unión Europea”. Sobre todo, con una coyuntura geopolítica “tan compleja”.

#### EL IBEX 35 SUBE EL 1% Y SE COLOCA A UN PASO DE RÉCORD HISTÓRICO, CON BANCA Y ACERO COMO MOTORES

No amaina la tormenta política en Francia, pero el mercado, en general, está a otra cosa, y el viento que llega de Estados Unidos sopla en dirección a las subidas, con la tecnología a la cabeza. La perspectiva de tipos a la baja es la clave del mercado por más que el cierre gubernamental dure ya una semana y prive de estadísticas a los economistas. El Ibex, en este contexto, se volvió a colocar ayer a tiro de máximos, a menos de 300 puntos de los récords históricos de 2007. El índice marcó un alza del 0,97% que lo deja en 15.678 puntos.

En la Bolsa española destacaron las subidas de la siderurgia al hilo de los aranceles sobre las acerías chinas. El sector bancario también acompañó. Las ganancias fueron de alrededor del 2% para Unicaja, Santander, BBVA o CaixaBank.

(Cinco Días. Página 24. Media página)