

RESUMEN DE PRENSA DEL 3 DE DICIEMBRE DE 2021

MERCADO HIPOTECARIO

LOS CRÉDITOS INMOBILIARIOS DUDOSOS SUBEN UN 20%, AL NIVEL DE 2019

El volumen de préstamos dudosos (NPLs) en España se situó en el segundo trimestre de año en su valor más alto desde 2019, al alcanzar los 83.100 millones de euros, lo que supone un incremento del 20% respecto al cierre de 2020, según los datos de la Autoridad Bancaria Europea (EBA), que recoge el último informe elaborado por Prime Yield, firma especializada en la valoración de activos y préstamos inmobiliarios integrada en Gloval. España se posiciona como el país que cuenta con la segunda mayor cartera de préstamos dudosos de Europa al acaparar el 19% del total de la morosidad del Viejo Continente, por detrás de Francia.

A lo largo de este año “la morosidad parece haber frenado la tendencia bajista que se venía registrando en los últimos años y que se acentuó como consecuencia del impacto de la pandemia”, explica Prime Yield, que apunta que “en el primer trimestre del ejercicio, el stock de créditos morosos se incrementó en un 15% con relación al último periodo de 2020, con un aumento de 10.800 millones de euros”. Aunque con un ritmo más ralentizado, esta tendencia al alza continuó durante el segundo trimestre, con otro crecimiento trimestral del 3,2% por valor de 2.600 millones y se espera que siga así durante un tiempo. Concretamente, según la EBA, y de cara al próximo ejercicio, el mercado de préstamos dudosos en España podría pasar de los 83.100 millones actuales a más de 102.000 millones, con varias carteras de morosidad de las pymes que se espera que salgan al mercado en los próximos meses.

En el ámbito transaccional, las previsiones de Prime Yield apuntan a un considerable incremento del volumen de ventas a final de año y que se situarán entre los 11.500 y 12.000 millones de euros. Esto supone un claro incremento respecto a 2020, cuando se cerraron operaciones por 6.900 millones. En esta proyección, la firma está considerando tanto las operaciones ya cerradas como los procesos de venta en marcha sobre carteras de activos adjudicados (REOs) para las que aún no se conoce el valor contable bruto. Nelson Rêgo, managing director de Prime Yield y responsable de desarrollo de negocio de Gloval en el área de servicios de valoración y consultoría inmobiliaria para fondos de inversión, asegura que “las entidades financieras están vendiendo su stock de morosidad heredado, permitiéndoles continuar con la reducción de la morosidad en previsión de una eventual nueva oleada de deuda mala que puede surgir en los próximos dos años consecuencia de las moratorias y al empeoramiento de las perspectivas económicas”.

Con relación a la exposición de los hogares, los préstamos dudosos representaron el 54% de la morosidad agregada en España durante el segundo trimestre del año, lo que se traduce en 44.800 millones de euros y un ligero repunte del 2% en relación con el mismo trimestre de 2020. En cuanto a la morosidad de las entidades no financieras, la mayor parte (62%) corresponde a las pequeñas y medianas empresas, alcanzando los 23.300 millones durante el segundo trimestre de 2021, un 6,4% más que en el mismo trimestre del año anterior.

(El Economista. Primera página. Página 6. Editorial en página 3)

LOS LANZAMIENTOS CAEN UN 15% FRENTE AL AÑO PREVIO AL COVID

Entre julio y septiembre de 2021 se produjeron en España 8.659 lanzamientos, una cifra que supone un 22% más que el mismo trimestre de 2020, afectado de lleno por las medidas para frenar la pandemia, pero casi un 15% menos respecto al mismo periodo de 2019, antes de la irrupción del Covid-19. Según los datos del Consejo General del Poder Judicial (CGPJ), los casos derivados de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) coparon más de dos tercios de los procedimientos. En concreto, el 69,3% de los lanzamientos registrados en el tercer trimestre del año (un total de 5.999) fue consecuencia de procedimientos derivados del alquiler, mientras que otros 2.203 (el 25,4%) estuvieron vinculados a ejecuciones hipotecarias. Los 457 restantes obedecieron a otras causas.

El CGPJ señala que los lanzamientos derivados de ejecuciones hipotecarias han supuesto un incremento del 40,9% respecto al mismo trimestre de 2020, pero una disminución del 12,8% respecto a 2019. Por su parte, los derivados de la LAU han aumentado un 15,6% en relación con 2020 y han bajado un 13,8 % respecto a 2019. Los derivados de otras causas, por último, han subido y bajado un 33,6% y 33,7%, respectivamente.

En números absolutos, Cataluña, Andalucía y Madrid son las regiones más golpeadas. Sin embargo, sugiere el CGPJ, puede resultar más significativo analizar el impacto de los lanzamientos en función del peso poblacional de los territorios. En este punto, las regiones más afectadas por las restricciones y por el parón de sectores como el turístico son las principales malparadas. Así, analizando el número de casos por cada 100.000 habitantes, Canarias registra 23,5 casos derivados de la LAU, seguida por Baleares, con 19,8 y la Región de Murcia, con 19,6. Donde se practicaron un mayor número de lanzamientos derivados del impago de la hipoteca fue en Murcia con 12,5 por cada 100.000 habitantes, seguida de la Comunidad Valenciana, con 10,5 y Aragón, con 9,1.

En paralelo, en el tercer trimestre del año el número de ejecuciones hipotecarias presentadas ascendió a 6.504, un 22,7% más que en el mismo trimestre de 2020, y un 87,4% más que en 2019.

(Cinco Días. Página 25. 3 columnas)

MERCADO INMOBILIARIO

SAREB VENDE EL 20% DE TÉMPORE PROPERTIES POR 30 MILLONES

Sareb ha vendido a TPG Real Estate Partners (TREP) la participación del 20,3% que aún mantenía en Témprore Properties. La operación se ha cerrado por un importe aproximado de 30 millones de euros. De esta manera, TPG se hace con el 99,45% de la sociedad de inversión inmobiliaria creada en 2018 por Sareb para dar salida a una parte de su cartera de alquiler y que comenzó a cotizar ese mismo año en el BME Growth.

Sareb ha generado ingresos de más de 326 millones desde la creación de la socimi por las ventas de participación en el vehículo y por el cobro de dividendos.

Témpore Properties cuenta con una cartera de más de 2.964 viviendas en alquiler, la mayoría en zonas metropolitanas de las principales ciudades españolas. Con la creación y venta de Témpore Properties, Sareb ha avanzado en su mandato de desinversión, además de contribuir a la dinamización del mercado de alquiler en España.

Información también en *El Economista* y *Expansión*

(Cinco Días. Página 13. 3 medias columnas)

PENSIÓN Y VIVIENDA

“España es uno de los países más envejecidos del mundo y la tendencia va a más, lo que se está traduciendo en un aumento generalizado del número de pensionistas y del gasto total en pensiones. Además, tiene un problema de acceso a la vivienda e incrementa progresivamente el número de hogares unipersonales”, expone en esta tribuna Juan Fernández- Aceytuno, consejero delegado de Sociedad de Tasación.

Comenta que “ si tomamos como referencia la premisa de que no se debería destinar más del 35% de los ingresos al pago del alquiler, un jubilado medio español de más 65 años, con una pensión media de 1.393 euros/mes, estaría destinando casi el 50% de su retribución al pago del alquiler de una vivienda estándar de 60 metros cuadrados, ratio que aumenta hasta cerca del 70% si hablamos de una vivienda de 90 metros cuadrados, tomando en ambos casos los datos medios de alquiler de idealista.com a nivel nacional. Si España no tuviera elevados ratios de viviendas en propiedad, en el entorno del 80% (además más del 80% de éstas ya pagadas y sin hipoteca alguna), tendríamos un problema social de primera magnitud porque muchos de los jubilados no podrían pagar su alquiler”.

En su análisis expone que “proyectando estas cifras 40 años, es fácil concluir que, o se incluye el porcentaje de vivienda en propiedad en el análisis de la capacidad real de las pensiones, o nos estaremos haciendo trampas en el solitario. Siendo obvio que se va a producir una importante transferencia de riqueza del sector inmobiliario al pago de pensiones, precisamente por el alto porcentaje de vivienda en propiedad y atendiendo a la curva demográfica (a modo de ejemplo, en Sociedad de Tasación hemos estimado que el parque residencial del municipio de Madrid, más de 150 millones de metros cuadrados según el Catastro, tiene un valor de mercado superior a 510.000 millones de euros), también es cierto que la brecha entre el precio de la vivienda nueva y usada se está ampliando, así como el diferencial entre la vivienda en grandes capitales y pequeñas poblaciones, por lo que la extrapolación de cifras para la siguiente generación debería hacerse con dosis de extrema prudencia”.

“Tanto el debate sobre la sostenibilidad de las pensiones como el acceso a la vivienda, ya sea en propiedad o en alquiler, nos afectan a todos: es fundamental abordar una conversación coordinada y serena sobre el futuro de ambas cuestiones, involucrando a todos los actores a través de un proceso de escucha real y de un diálogo no ideologizado”.

(Expansión. Página 46. Media página)

FINANZAS

EL ABOGADO DE LA UE DICE QUE LOS ACCIONISTAS DE POPULAR NO PUEDEN RECLAMAR A SANTANDER

El abogado general del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE), el francés Jean Richard de la Tour, ha propuesto que los antiguos accionistas de Banco Popular no puedan pedir a Santander una indemnización por las acciones que compraron antes de la resolución de la entidad alegando que el folleto de la emisión contenía información inexacta. Su opinión no es vinculante, aunque en un porcentaje muy alto, entre el 70% al 80%, el TJUE dicta sus sentencias en términos similares a los del abogado general. De esta forma, si al final el Tribunal de Luxemburgo sigue la doctrina del abogado general, tumbaría todos los procesos abiertos y sin sentencia firme, según explican fuentes jurídicas. En total, desde que se requirió a Popular por parte de la JUR el 7 de junio de 2017 y fue vendido por un euro ese mismo día a Santander, se han presentado unas 17.000 demandas de pequeños y grandes accionistas, incluidos directivos del banco ya desaparecido.

Santander, así, lograría ganar una batalla que inicialmente parecía que la iba a perder, coinciden varias fuentes jurídicas, que señalan que esto es ya un triunfo reputacional para el banco que preside Ana Botín, ya que no tendría que estar expuesto todos los días a los fallos de los distintos juzgados españoles por esta causa.

El letrado general propone que el Tribunal de Justicia dicte en su futura sentencia –que se espera para marzo o abril– que los antiguos accionistas de Popular “no pueden pedir a Banco Santander indemnización basándose en información inexacta, acciones ni obtener restitución contravalor” basándose en que el folleto de la emisión contenía información inexacta. Según este letrado, la directiva aplicable se opone a que quienes adquirieron sus acciones antes del inicio del procedimiento de disolución puedan después presentar demandas de resarcimiento a la entidad emisora o a la entidad resultante de una fusión posterior sobre la base de que el folleto de la emisión contenía información defectuosa. Tampoco permite la legislación europea que se imponga a la entidad emisora o a su sucesora la obligación de restituir el contravalor de las acciones y de abonar intereses por la declaración de nulidad del contrato de suscripción. Información también en las ediciones de *El Economista*, *Expansión*, *El País* y *ABC*.

(Cinco Días. Página 5)

BANKINTER Y UNICAJA DISPARAN UN 10% LOS SALDOS EN CUENTAS CORRIENTES

Una de las derivadas de esta pandemia es que los bancos están acaparando ahorro de sus clientes como nunca y sin pretenderlo, porque el BCE cobra un recargo del 0,5% por aparcar su liquidez. El dinero en cuentas corrientes y en depósitos lleva trimestres creciendo. No por la rentabilidad del producto, que es testimonial salvo en un puñado de bancos digitales, sino porque persiste la incertidumbre económica.

Bankinter ha visto crecer el saldo en cuentas corrientes y depósitos un 10,54% de enero a septiembre y el volumen gestionado asciende a 67.069 millones de euros. Buena parte del

dinero está en su producto estrella, la Cuenta Nómina (sin comisiones y remunerada), que sigue ganando altas a pesar de que lleva años en su catálogo. Tiene 700.000 titulares. Entre enero y septiembre, el saldo de la cuenta ha crecido un 23% y asciende a 14.500 millones de euros. El siguiente banco donde más ha aumentado el dinero aparcado en cuentas y depósitos es Unicaja, con un incremento anual del 9,7%, hasta 73.283 millones. Unicaja bonifica con 150 euros la domiciliación de nómina desde hace meses. Y ha anunciado que continuará con esta estrategia. Y su objetivo es redirigir el ahorro en cuentas hacia los fondos de inversión, un producto que genera altas comisiones. El resto de la gran banca ha registrado un crecimiento más contenido. CaixaBank, incluido Bankia, creciendo al 5,9%; BBVA España y Santander España lo hacen a tasas del 2%; y Sabadell, por último, está estable, con un ligero descenso del 0,19%.

En la crisis de 2008, los depósitos eran la materia prima más buscada por los bancos y pagaban por ellos unos rendimientos enormes. Pero ahora ese ahorro solo es bien recibido si los comerciales son lo suficientemente buenos como para canalizarlo hacia productos que dejan comisiones de gestión y/o de distribución, como los fondos de inversión, los planes de pensiones y los seguros. Generan comisiones sin castigar el balance. Por una cuestión de imagen, los bancos están evitando repercutir el coste que les cobra el BCE por aparcar allí su exceso de liquidez.

(Expansión. Página 17. 5 columnas)

SABADELL PREJUBILARÁ A 500 EMPLEADOS ANTES DE 2022

Unos 500 empleados de Sabadell dejarán la entidad vía prejubilaciones antes de que finalice este año en el marco del expediente de regulación de empleo (ERE) que pactó con los sindicatos a mediados de octubre. Se trata de cerca de un tercio del ajuste de empleo previsto, que se cerrará con el máximo de 1.605 salidas. La entidad recibió un total de 2.121 solicitudes voluntarias para acogerse al ERE, un 52% más de las planteadas. El banco comunicó a lo largo de ayer a cada empleado si aceptó o no su petición para dejar la entidad.

(Expansión. Página 19. 3 medias columnas)

BANKINTER BUSCA CRECER EL 40% EN BANCA PRIVADA Y SUPERAR A BBVA

Bankinter apuesta por su banca privada con los “ambiciosos” objetivos de aumentar un 40% el beneficio antes de impuestos generado por la división en los próximos tres años, crecer para entonces al mismo ritmo en créditos concedidos a clientes y disparar un 20% los activos bajo gestión. El director de esta división, Joaquín Calvo-Sotelo, asegura que aspiran a “ser la referencia de la banca privada en España”, sin ocultar su convicción de que Bankinter será capaz de desbancar a la tercera entidad en el ranking. “La segunda -posición- nos queda más lejos, pero vamos a luchar por ella”, agregó al ser cuestionado en rueda de prensa por sus ambiciones. Aunque el directivo no ofreció nombres, los rankings públicos a cierre de 2020 apuntan a BBVA como posición a desbancar con 77.058 millones en euros gestionados para entonces. El Santander la lideraría, con 110.001 millones; seguido por CaixaBank (80.810 millones), mientras que Bankinter superaría al Sabadell (27.913 millones) y a UBS (21.747 millones bajo gestión).

(El Economista. Página 11. 3 columnas)

BBVA CAE UN 1% PENALIZADO POR LAS TURBULENCIAS TURCAS

Vuelve la volatilidad a la cotización de BBVA por las noticias que llegan desde Turquía. Las acciones de la entidad española, que llegaron a perder un 2%, concluyeron ayer con una caída del 0,94% tras la dimisión del ministro de Finanzas turco, Lutfi Elvan, en medio de una crisis de devaluación que ha llevado a la lira turca a perder un 30% en noviembre, el peor mes de su historia. Los medios turcos venían especulando desde hacía semanas con la noticia por el rechazo de Elvan a la estrategia de política monetaria del presidente. Recep Tayyip Erdogan sigue defendiendo los tipos de interés bajos pese a que la inflación está en el 19,89%, su tasa más elevada desde principios de 2019.

El pasado 15 de noviembre, BBVA comunicó su intención de lanzar una opa para la adquisición de la mitad del capital que no controla del banco turco Garanti.

(Cinco Días. Página 17. 3 medias columnas)