

## RESUMEN DE PRENSA DEL 1 DE OCTUBRE DE 2024

### MERCADO HIPOTECARIO

#### EL EURÍBOR CIERRA SEPTIEMBRE POR DEBAJO DEL 3%, EL MEJOR DATO EN CASI DOS AÑOS

El euríbor marcó en septiembre una media mensual inferior al 3% por primera vez desde noviembre de 2022, situándose en un 2,94%. Este descenso es el mayor en casi dos años, prolongando una tendencia en los últimos meses claramente bajista. El dato diario, de hecho, terminó el mes rondando el 2,76%. La caída supone un alivio financiero para miles de familias con hipotecas vinculadas a este índice, que verán una reducción en sus cuotas mensuales. Por ejemplo, con respecto a la media de septiembre del año pasado, en una hipoteca variable de 150.000 euros a 30 años y con un diferencial del 0,99% más euríbor la reducción en la cuota mensual será de 108 euros al mes (1.296 euros al año).

La media mensual del euríbor arroja un descenso de 23 puntos básicos en comparación con el mes anterior, y de más de 121 puntos respecto a septiembre de 2023. Este descenso se debe principalmente a las bajadas de tipos de interés por parte del Banco Central Europeo y de la Reserva Federal de Estados Unidos, que han reducido el coste del dinero tras dos años por encima del 4%. Simone Colombelli, director de hipotecas de la plataforma que compara hipotecas iAhorro, señala que “el euríbor baja más rápido de lo esperado estos meses” y que a partir de julio han “visto un claro punto de inflexión en la tendencia del índice de referencia, que ha cambiado su rumbo por completo”.

Desde el portal inmobiliario Fotocasa, María Matos, directora de estudios, indica que “las entidades financieras ya se están adaptando a las rebajas mostradas por el euríbor, con un mayor margen para ajustar sus ofertas hipotecarias, lo que está atrayendo a más solicitantes de créditos, que ya han aumentado y que lo harán de manera significativa a finales de año”.

Con la reducción de las hipotecas y una mayor capacidad para asumir deuda debido a una inflación más controlada, se espera que aumente el número de préstamos hipotecarios. De hecho, el Instituto Nacional de Estadística (INE) informó el viernes pasado de que el número de hipotecas creció un 23,5% en julio en comparación con el mismo mes de 2023, alcanzando un total de 36.260 préstamos.

*Expansión, ABC y La Razón* informan también del descenso del euríbor.

(Cinco Días. Página 15. Media página)

#### UNICAJA. EL BANCO VENDE HIPOTECAS TÓXICAS A LCM POR 200 MILLONES

Unicaja ha acordado la venta de una cartera de hipotecas problemáticas con el fondo británico LCM Partners por 200 millones de euros, según informó *Bloomberg*. El banco busca desprenderse de activos tóxicos para sanear su balance y reforzar su rentabilidad.

Unicaja es una de las entidades más intensivas de la banca nacional en la venta de activos tóxicos, sobre todo desde la fusión con Liberbank. Esta operación disparó la cartera de créditos

dudosos y de activos tóxicos. Y la firma se ha ido desprendiendo de varios de estos activos a través de la venta de paquetes millonarios. Al cierre del primer semestre de 2024 Unicaja contaba con 1.417 millones de euros en créditos dudosos, de los que más de la mitad eran hipotecas. Además, la cartera de crédito de la entidad era de más de 48.200 millones, de los que el 61% correspondía a hipotecas.

La entidad ultima su nuevo plan estratégico 2025-2027, en el que, además de incluir la inmersión en nuevos nichos de negocio, intentará rebajar la dependencia del negocio hipotecario.

(Expansión. Página 19. 2 medias columnas)

## MERCADO INMOBILIARIO

### EL PRECIO DE LA VIVIENDA NO FRENA: GRAVE FALTA DE OFERTA

El avance del precio de la vivienda en los últimos años ha sido, en ocasiones con mayor intensidad, en otras con menor, imparable. En este artículo se comenta que los próximos meses demostrarán si este incremento continúa sin trabas, ya que el mercado está al borde de un punto límite. Por un lado, el esfuerzo que tienen que hacer los hogares para afrontar el pago de la hipoteca está en cifras preocupantes, y eso cuando pueden permitirse pagarla, porque para las rentas medias y bajas comprar una vivienda en zonas turísticas y grandes ciudades es una utopía. Por otro, los precios están cada vez más cerca de sus máximos por las múltiples carencias estructurales del residencial español, con dos capitales y otras dos provincias que ya son más caras que nunca y con la amenaza de que en los próximos meses se sumen a esta selecta lista otros enclaves de la geografía española. Cuando estos precios continúen avanzando se confirmará la situación de extremada gravedad en la que se encuentra el mercado inmobiliario español.

En el tercer trimestre del año, el precio de la vivienda nueva y usada subió un 3,1% interanual, según datos de Tinsa. Se situó en los 1.804 euros por metro cuadrado. Algunos de los mayores incrementos se dieron en capitales que tienen un muy importante peso dentro del mercado inmobiliario. Porque dejando a un lado Soria, que es la que más se encareció (23,2%), las mayores subidas las marcaron Santa Cruz de Tenerife (11,5%), Valencia (11,5%) y Málaga (10,9%). Con este avance, la capital andaluza alcanza su récord de precio y se une a Palma de Mallorca que, aun habiendo superado hace tiempo su máximo marcado durante el periodo previo a la crisis de 2008, sigue con fuertes incrementos en su precio: en el tercer trimestre se encareció un 8,5%. Además, Santa Cruz de Tenerife y Madrid también están muy cerca de sus récords y al ritmo de incremento de precios que van podrían batirlo a lo largo del próximo año. Mientras, y a nivel provincial, también son más caras que nunca Baleares y Santa Cruz de Tenerife, mientras que Orense y Madrid también están cerca. Solo cuatro capitales se abarataron con respecto a sus datos del tercer trimestre del pasado año. Son Lugo (-4,4%), Salamanca (-3,1%), Teruel (-1,1%) y Orense (-0,9%). Más allá de caídas puntuales y algún que otro tímido crecimiento, la mayoría de capitales se encarecieron por encima de la inflación, que cerró en septiembre en el 1,5% interanual.

Son datos como estos los que revelan que algo falla en el mercado inmobiliario. En realidad no es algo sino una conjunción de varias cosas, como por ejemplo los costes de la construcción, mucho más elevados que hace un lustro, o la irrupción en los últimos años del comprador extranjero, con mayor poder adquisitivo que el nacional. Pero más allá de estos condicionantes hay uno con mucho mayor peso y es el gran mal endémico del mercado inmobiliario español: la falta de oferta. El número de viviendas en venta ya era mínimo en comparación con la demanda el año pasado, cuando a la segunda le pasó una clara factura la subida de los tipos de interés; ahora, que esta demanda es mucho mayor, precisamente por la relajación de la política monetaria del Banco Central Europeo, el problema es aún más evidente. Cristina Arias, responsable de Estudios de Tinsa, confirma que “la demanda residencial robusta en combinación con una oferta limitada en el corto plazo mantiene el tensionamiento del precio medio, especialmente en los polos de empleo y zonas turísticas, donde la comparación con las rentas medias de la población revela, en ocasiones, problemas de acceso”.

Y se añade que no hay ningún motivo para pensar que la oferta va a ser menos escasa en el medio plazo o incluso en el largo. La principal forma de generar oferta es a través de la promoción de vivienda, asignatura pendiente en el mercado español en la última década. El pasado año se otorgaron 109.500 visados de obra nueva, dato insuficiente para hacer frente a la avalancha de creación de hogares que se está produciendo, a ritmo de provocar un déficit de 600.000 unidades en 2025, según datos del Banco de España. La promoción de vivienda parece que despega ligeramente, no para solucionar el problema pero sí para tratar de mitigarlo: hasta julio de este año y según datos del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana publicados ayer, se han otorgado 75.814 visados de obra nueva, dato máximo entre enero y julio desde 2008. En cualquier caso, mucho tendrá que acelerar la promoción de vivienda para hacer frente al impulso de la demanda residencial, espoleada ahora, como subraya Arias, “por la reducción del coste de las hipotecas y el restablecimiento del poder adquisitivo de los hogares tras el episodio inflacionista”.

(Expansión. Páginas 28 y 29)

### EL PP PROPONE CONSTRUIR 200.000 VIVIENDAS AL AÑO EN SU LEY DE VIVIENDA

El Partido Popular (PP), que registrará en el Congreso su llamada ley de conciliación —cuyo contenido ha ido desgranando durante los últimos días—, presentará a continuación otra propuesta legal en materia de vivienda. Esta nueva iniciativa tendrá como “protagonistas” a los jóvenes, fomentará la construcción de más inmuebles y reforzará la lucha contra la *okupación*. “Vamos a presentar una ley que responda a los problemas de vivienda y se aleje de la política pancartera”, dijo el portavoz popular, Borja Sémpér. Abogó también por “fomentar que haya más suelo disponible en el mercado” y la construcción de “en torno a 200.000 viviendas al año. Para el PP, los seis años de “gestión sanchista” del Gobierno han traído un encarecimiento del precio de la vivienda que no solo no se ha frenado con la aprobación de la ley de vivienda en la legislatura pasada, sino que se ha “incrementado en un 33%” tras la entrada en vigor de la norma. El portavoz del PP no hizo ninguna alusión a que comunidades como Madrid y otras gobernadas por el PP desoyen a La Moncloa al no desarrollar las herramientas que la ley les brinda en el marco de sus competencias. Un desafío que se topó el viernes con la advertencia

de la ministra del ramo, Isabel Rodríguez, quien amenazó con reducir la financiación a las autonomías que no apliquen la ley.

La ejecutiva del PP lleva meses recabando datos en encuestas elaboradas por empresas privadas, a las que ha encargado el trabajo de campo, para pasar a una estrategia más “propositiva” enfocada en los principales problemas que se desprenden de dichos sondeos. La conciliación, la vivienda y la inmigración son las tres preocupaciones que Génova tiene identificadas como mayoritarias, según fuentes de la dirección.

(El País. Página 20. 4 medias columnas)

### LOS JÓVENES EN CASA DE SUS PADRES BAJAN PESE A LA CRISIS DE VIVIENDA

El porcentaje de jóvenes de 25 a 29 años que vive todavía en casa de sus padres en España ha bajado tres puntos en sólo un año, hasta situarse en el 63,9% en 2023, a pesar de la subida del precio del alquiler y las dificultades para acceder a una vivienda en propiedad, según los datos actualizados ayer por Eurostat.

España ha pasado así de tener un 67,2% de la población de esa edad aún sin emancipar en 2022 a tener más de tres puntos menos, un descenso en el que podría haber influido el dinamismo del mercado laboral y la caída del paro juvenil en los últimos años; si bien esta tasa se sitúa todavía muy por encima de la que tenía el país hace una década.

Pese a la mejora del último ejercicio, en la última década el empeoramiento de la tasa en España supera el que se ha producido de media en la Unión Europea. De hecho, España ha pasado de ser el decimoquinto país con mayor proporción de jóvenes de esa edad aún en casa de sus padres a ser hoy el séptimo, sólo por detrás de Croacia, Italia, Eslovaquia, Grecia, Polonia y Portugal; y la tasa española se sitúa a mucha distancia de la europea: en el 41,7%.

Se comenta que la parte positiva de independizarse más tarde, es que los españoles evitan así tener que residir en condiciones de hacinamiento (en viviendas compartidas con poco espacio) o enfrentarse a unos costes de la vivienda que superan el 40% de sus ingresos disponibles. En concreto, un 13,3% de los jóvenes españoles vive en casas superpobladas, frente al 26% de media de la UE, el doble; y sólo un 7,7% asume sobrecostes en la vivienda, frente al 10,1% de media en la UE, a pesar del alza que han experimentado los alquileres y el precio de las viviendas en venta en el país.

Respecto a los costes de la vivienda, los países en los que más pronto dejan el hogar paterno son en los que los jóvenes tienen que destinar más del 40% de sus ingresos a sufragar alquileres o hipotecas: en Luxemburgo un 27,5% está en esa situación; en Dinamarca, un 27,3% y en Suecia, un 15,3%, por el 7,7% de España. Este porcentaje se eleva en el caso español para la franja de 25 a 29 años, donde un 9,2% sufre esa carga, frente al 10,7% de media en la UE.

(El Mundo. Páginas 30 y 31)

## TODOS SON RESPONSABLES DEL PRECIO DE LAS CASAS, PERO UNOS MÁS QUE OTROS

La imputación de la responsabilidad del alza de precios de la vivienda, sea en propiedad o en alquiler, es tan abundante como las soluciones propuestas para neutralizarla. Dando por hecho que tanto la adquisición como el alquiler se mueven en un entorno de mercado, por imperfecto que sea, el déficit de oferta, natural o inducida, está en el centro del problema. La experiencia dice que el intervencionismo excesivo es contraproducente tanto cuando estimula la oferta como cuando la restringe, y ahora se ha convertido en el agitador más activo de los precios, por muchos ejemplos puntuales que quieran destacar lo contrario, apunta este análisis.

En este pugilato nacional, el dardo de la culpabilidad se dirige de manera indistinta a los promotores de vivienda, a los tenedores de suelo, a la falta de estímulos fiscales, a los impuestos, a los fondos de inversión, a la banca, a las normas apresuradas y sesgadas del Gobierno, al insaciable gusto por la plusvalía y la acumulación de los propietarios, al obstruccionismo de las regiones, al capricho de los ayuntamientos y sus interesados concejales de urbanismo, al capitalismo, al amanerado gusto por la inversión en casas con desprecio de otros activos más rentables y más líquidos, a las tasadoras, a los caseros, etc.

(Cinco Días. Página 29)

## FINANZAS

### LAGARDE APUNTA A UN NUEVO RECORTE DE LOS TIPOS DE INTERÉS EN OCTUBRE

Christine Lagarde, presidenta del Banco Central Europeo (BCE) apuntó a una nueva bajada de los tipos de interés en la cumbre del 17 de octubre. En su discurso ante el Comité de Asuntos Económicos y Monetarios del Parlamento Europeo, Lagarde destacó que “los últimos acontecimientos fortalecen nuestra confianza en que la inflación volverá a alcanzar su objetivo de manera oportuna. Lo tendremos en cuenta en nuestra próxima reunión de política monetaria en octubre”.

Hasta hace una semana, una mayoría de miembros en el Consejo de Gobierno del BCE veía con buenos ojos acometer una rebaja de los tipos de interés por trimestre, coincidiendo con la publicación de nuevos datos macroeconómicos. Los representantes más cautos, sin embargo, admitían que propondrían acelerar el proceso si los datos les daban la razón, considerando la bajada trimestral como un acuerdo de mínimos. Y parece que las últimas informaciones han reforzado sus argumentos.

(Expansión. Primera página. Página 20. 5 columnas. Editorial, página 2)

### EL BCE APOYA LAS FUSIONES TRANSFRONTERIZAS PARA COMPETIR CON EE. UU. Y CHINA

El Banco Central Europeo (BCE) mira con buenos ojos la posibilidad de una fusión transfronteriza en el sector en la zona euro. Los intentos de la entidad italiana UniCredit por hacerse con una participación significativa en el alemán Commerzbank –que han generado una

importante oposición en el país germano—podrían traer beneficios al sistema financiero de la región y así lo afirmó, aunque en términos generales, Christine Lagarde, presidenta del BCE. “Creo que las fusiones transfronterizas, si producen instituciones más grandes, que sean más ágiles, tengan mayor tamaño, profundidad, tienen muchos beneficios”, afirmó la banquera central al ser preguntada por la operación sobre la que dijo que “no podría hablar de forma específica”.

“Las fusiones transfronterizas, tener bancos que puedan competir en escala, profundidad y rango con otras instituciones del mundo, incluyendo los bancos americanos y chinos, es en mi opinión deseable”, añadió Lagarde. “Las fusiones transfronterizas no están exentas de responsabilidades y riesgos potenciales, pero el sector privado es el que debe determinar si tienen sentido o no”, indicó.

(Expansión. Página 20. 4 medias columnas)

### LA BANCA REACTIVA COMPRAS Y FUSIONES PARA CREAR CAMPEONES EUROPEOS

La pandemia fue un punto de inflexión para las fusiones y adquisiciones en el sector financiero. Las bajas valoraciones de los bancos, los problemas de rentabilidad y la necesidad de ganar músculo para fortalecer los balances empujaron operaciones como la de CaixaBank-Bankia. Ahora ese enfoque ha resurgido pero con un matiz muy importante: las entidades salen de compras con la vista puesta en crear campeones europeos para competir mejor a nivel global.

Un reciente informe de crédito de Standard & Poor’s sobre Europa señala la actividad que hay ahora en el sector financiero del Viejo Continente, con varios ejemplos en la gran banca. Por un lado, está la opa de BBVA sobre Banco Sabadell en España; por otro, las negociaciones del gigante francés BNP Paribas para adquirir la gestora Axa Investment Managers, y por otro, la ofensiva del italiano Unicredit para hacerse con el alemán Commerzbank. “Esto demuestra que, sobre la base de sólidas posiciones de capital y mejores valoraciones, los directivos bancarios consideran opciones estratégicas para fortalecer sus franquicias, respaldar y diversificar los ingresos y lograr eficiencias”, recalca el documento, en el que añaden que “esto podría aumentar el número de operaciones en el mercado”.

Luigi Motti, director general de Análisis de Instituciones Financieras del Sur de Europa, Medio Oriente y Norte de África de S&P Global Ratings, augura que se verán más operaciones de consolidación en los próximos años, con el foco en adquisiciones que hagan ganar tamaño a las entidades. “Estas operaciones tienen una lógica industrial, ya que en Europa hay más fragmentación que en otros mercados”, señala. “En la mente de algunos equipos gestores está también esa idea de llegar a ser campeones europeos, pero más que conseguir un título se trata de conseguir escala, un tamaño mayor, que te permite enfrentarte a las necesidades de inversiones. Estamos hablando de posicionarse de cara al futuro”, apunta el analista de S&P. Estas operaciones para crear campeones europeos ayudan a “diluir los costes fijos” y a poder invertir en tecnología. Parte de esa argumentación es la que esgrime BBVA en su opa, en la que siempre destacan la posición en la que quedarían a nivel comunitario.

(ABC. Páginas 28 y 29)

### SANTANDER Y BBVA LANZARÁN EN 2025 EL SERVICIO DE CRIPTOS PARA PARTICULARES

Banco Santander y BBVA se preparan para entrar en criptoactivos. Los dos bancos apuran los contactos con los reguladores para lanzar en el arranque de 2025 su propia oferta en este tipo de activos para clientes minoristas, según indican fuentes financieras.

La clave para ellos será la puesta en marcha de la denominada MiCA, la nueva regulación europea en la materia, que entrará en vigor el 1 de enero de 2025. Esta normativa les proporciona un marco legal bajo el que ofertar estos productos en España a los pequeños inversores.

Información también en *El País*.

(Cinco Días. Primera página. Página 3)

### SANTANDER LANZA OPENBANK EN EE. UU. CON UNA OFERTA DE DEPÓSITOS AL 5,25%

Santander culmina el lanzamiento de Openbank en EE. UU. tres años después de iniciar los preparativos. La filial digital del grupo ha comenzado su despliegue en el país con una oferta de depósitos con una remuneración anual del 5,25%.

La matriz quiere convertir Openbank en una gran plataforma de captación de pasivo minorista para mejorar la financiación del negocio de consumo, su principal actividad en el país, e incrementar la rentabilidad del conjunto de sus operaciones en EE. UU.

(Expansión. Primera página. Página 17. 5 columnas)

### MÉXICO, UNA “VENTAJA A LARGO PLAZO” PARA SANTANDER Y BBVA

Pese a la incertidumbre registrada en los últimos meses en México, la apuesta de BBVA y Santander por el país norteamericano es “una ventaja a largo plazo para las dos entidades”. Así lo sostienen los analistas de Deutsche Bank en un reciente informe. Los autores del documento creen que, a pesar de la inquietud política, del empeoramiento de ciertos indicadores económicos y de la depreciación del peso mexicano, el sector bancario que opera en el país cuenta todavía con elementos que garantizan su crecimiento. Entre los más destacados están la “continua demanda de crédito” por parte de los hogares y las empresas, así como los bajos niveles de bancarización, que vislumbran un amplio margen para crecer en este mercado, que se caracteriza por una alta rentabilidad.

“Los pros continúan superando con creces a los potenciales contras”, subraya el banco alemán. Y en este contexto, los dos grandes bancos españoles gozan de una posición privilegiada, según Deutsche Bank. Sobre todo BBVA, que cuenta con una filial que lidera el sector en depósitos (cuota de mercado del 22%) y en créditos (cuota del 25%), casi duplicando a la de sus inmediatos perseguidores, y que proporciona más de la mitad de los beneficios del grupo gracias a su rentabilidad, por encima del 27%.

(Expansión. Página 18. 3 columnas)