

RESUMEN DE PRENSA DEL 1 DE JULIO DE 2024

MERCADO HIPOTECARIO

ASÍ FACILITAN LAS 'PROPTech' EL ACCESO A LA VIVIENDA

Antonio de la Fuente, director del departamento de finanzas corporativas de la consultora Colliers, especializada en mercado inmobiliario, subraya que “los problemas de acceso a la vivienda siguen estando provocados por un mercado tremendamente descompensado entre oferta y demanda”. Para el directivo, “en el alquiler sigue habiendo muchísima más demanda que oferta disponible en las grandes ciudades, situación que no se va a revertir en el corto plazo”. En cuanto a la vivienda para la venta, añade: “la producción actual es insuficiente para atender la demanda, lo que sigue impulsando los precios al alza. Esto es así, principalmente, por el escasísimo suelo urbano disponible para promociones nuevas”.

En opinión del experto de Colliers, la Ley de Vivienda no ha solucionado estos problemas: “Para crear un parque de viviendas, que permita satisfacer la demanda, hace falta favorecer la oferta disponible. Esto es exactamente lo opuesto que está ocurriendo y que dijimos que se iba a obtener con la ley, dado que se introducían medidas regulatorias, de control de precios y dificultando los desahucios. Esto ha creado incertidumbre absoluta entre los inversores que han borrado del mapa de inversión zonas que han aplicado el control de los precios como el caso Cataluña”. En cuanto a la vivienda para la venta, añade que “la ley no creaba ninguna medida que facilitará la creación de suelo urbano”.

En este panorama, la tecnología se ha ido abriendo camino como una herramienta que facilita operaciones como la compraventa de casas o la búsqueda de la hipoteca más ajustada a las necesidades de cada comprador. Son algunas soluciones que ofrecen las firmas *proptech*, que han conseguido llevar la digitalización a un negocio muy tradicional, como es el inmobiliario. Según datos del Colegio de Agentes Inmobiliarios de Cataluña (API), existen actualmente 538 *proptech* en España y la previsión es que esta cifra alcance las 550 a cierre de 2024. “El ladrillo ha avanzado mucho en digitalización. Esta transformación consigue solventar problemas reales en el mercado, como la gestión más fácil de los alquileres”, señala Arturo Carballo, responsable de estrategia y desarrollo corporativo de CBRE.

“Las grandes promotoras están incorporando herramientas digitales que les ayudan a ahorrar costes y agilizar el proceso de venta de las viviendas. El análisis de datos es otra de las soluciones que se implantan con el fin de conocer mejor al comprador y adelantarse a sus necesidades. De esta forma, se le ofrece la casa que desea y no como antes, que se construía a ciegas”, detalla Carballo. Para el usuario, añade el directivo de CBRE, surgen tecnologías “que le ayudan a encontrar y gestionar la mejor hipoteca en cada caso o hacer más fácil el acceso al alquiler”. A estas soluciones se añaden otras que cada vez cogen más peso: “Las plataformas de *crowdfunding* para que cualquier persona pueda invertir en activos inmobiliarios”.

Una de las soluciones enfocadas en ayudar al cliente en la búsqueda de su hipoteca es Gibobs, plataforma liderada por Jorge González-Iglesias. Tanto si la persona ya tiene una hipoteca como si está buscando una nueva, la tecnología de Gibobs permite negociar con varios bancos

para que pueda disfrutar de las mejores condiciones en este producto. Para González-Iglesias, en España hay una necesidad clara: “La formación que hemos recibido suele ser deficiente en términos de educación financiera. Esto dificulta la toma de decisiones en el momento de adquirir una vivienda, una decisión que, en muchos casos, es la elección financiera más importante en la vida”. Para ayudar a dar este paso, cree que “es crucial contar con asesores y expertos en hipotecas que puedan guiar a los compradores en el proceso y ayudarles a obtener las mejores condiciones”. Añade que “existe un desconocimiento generalizado sobre las diferentes entidades financieras disponibles y las ofertas que cada una puede ofrecer hasta el punto de que muchas personas creen que su banco de confianza les va a dar las mejores condiciones del mercado, simplemente por el hecho de ser clientes”. Otra particularidad en la que repara González-Iglesias es en la tendencia de los bancos a empaquetar productos adicionales, pero innecesarios, con las hipotecas, lo que puede aumentar innecesariamente el coste para los compradores.

(Expansión. Suplemento Start Up- Páginas 4 y 5)

MERCADO INMOBILIARIO

LOS EXPERTOS PIDEN AGILIZAR LICENCIAS PARA ENFRIAR EL MERCADO INMOBILIARIO

Un grupo de expertos reclama agilizar las licencias urbanísticas para aliviar la presión que la falta de oferta está generando sobre el mercado inmobiliario. El Consenso Económico y Empresarial de PwC insiste en la necesidad de minimizar la burocracia, acortando los plazos y los trámites, con la única intención de aumentar el volumen de suelo edificable. De esta manera, el panel de expertos, empresarios y directivos avala la línea maestra de la Ley del Suelo que el Gobierno registró hace semanas de la mano del PNV en el Congreso de los Diputados. El texto, que reedita el que el Ejecutivo se vio obligado a retirar por la falta de apoyos, aligera la ordenación territorial y urbanística, tal y como solicitaba el sector promotor.

El análisis de PwC recomienda políticas que ahonden en la colaboración público-privada. Un 72% de los 450 expertos coinciden en ello. Pero no es la única medida que ponen sobre la mesa. Un 64% apuesta por impulsar la oferta de alquiler social y el 62% por redactar una normativa que mejore la gestión de los procesos administrativos. La encuesta, no obstante, es consciente de que las recetas no serán efectivas en el corto plazo. Reconocen que la construcción es un proceso lento, “por encima de los dos años” y recetan la necesidad de que Estado, comunidades autónomas y ayuntamientos se coordinen con los promotores privados para estimular los trámites.

A pesar de avalar el espíritu de la Ley del Suelo, que espera a ser tramitada en el Congreso, el informe de PwC carga contra la política de vivienda del Gobierno. Un 55% de los encuestados consideran que deberían revertirse los límites al precio del alquiler que recoge la norma del Gobierno y dotar de una mayor liberalización al mercado. Un 35% de ellos, se sitúan en el lado opuesto y piden a Moncloa mayor intervención, y centralizar toda la normativa del suelo. Y sólo el 13% piensa que la legislación debería quedarse como hasta ahora.

Donde sí hay consenso, es en el efecto negativo que la vivienda de uso turístico ha provocado sobre la oferta de alquiler convencional. Casi la totalidad de los expertos -el 93%- señalan a este, como uno de los principales problemas en los centros de las capitales turísticas españolas. Un asunto, sobre el que el Ministerio de Vivienda también pretende legislar.

Por último, la encuesta aborda si la banca ha cerrado el grifo de los préstamos a los promotores para reforzar sus criterios de riesgos. La mayoría -un 58%- asegura que bastante. Si bien la banca sostiene que lo ha realizado aplicando criterios razonables frente a la época previa a la última gran crisis financiera. De hecho, este ha sido el principal argumento que ha esgrimido el sector financiero para justificar el endurecimiento de las condiciones, no solo para los promotores, sino también para los propios clientes hipotecarios. Un informe realizado por Citi sitúa a la banca española como la menor expuesta a crédito inmobiliario comercial. La entidad calcula que este tipo de préstamos solo representa cerca del 4,5% del total del crédito.

(El Economista. Página 27. Media página)

LA DISPUTA POR LA NORMATIVA DEL SUELO AMENAZA A LA OFERTA

La contienda política que rodea a la legislación urbanística amenaza con agravar los problemas que arrastra el sector inmobiliario. La reforma que PSOE y PNV registraron hace semanas en el Congreso cuenta con pocas posibilidades de salir adelante. El texto, muy similar al que la ministra de Vivienda y Agenda Urbana, Isabel Rodríguez, se vio obligada a retirar, cuenta -de inicio- con la misma falta de apoyo. Ni siquiera Sumar -el socio de coalición de los socialistas- está dispuesto a avalar la norma, que podría de nuevo naufragar.

El Partido Popular (PP) tampoco parece dispuesto a facilitar la tramitación de la proposición de ley. Es más, los populares tienen previsto registrar su propia versión de la norma, que tampoco contará -a priori- con los números necesarios como para salir adelante. El texto que defiende la responsable de Vivienda en Génova, Paloma Martín, tan solo contaría con el voto a favor de Vox, que no obstante, podría utilizarlo para obligar a principal partido de la oposición a endurecer las medidas contra la ocupación ilegal, uno de los puntales sobre los que girará el texto, presentado hace días por el propio PP.

Dos normas que se encaminan a la deriva parlamentaria, mientras los desequilibrios del mercado ligen generando tensión sobre la oferta.

(El Economista. Página 27. Media página)

FEIJÓO INICIA SU OFENSIVA LEGISLATIVA CONTRA LA LEY DE VIVIENDA DE MONCLOA

El Partido Popular inició la pasada semana una estrategia parlamentaria contra la Ley de Vivienda del Ejecutivo, que concluirá en septiembre con la presentación su propio texto en el Congreso. La pasada semana, los de Núñez Feijóo registraron una proposición no de ley que establece las líneas maestras de la política de vivienda popular. La principal, es la derogación de la norma que permite a los municipios declararse como zona tensionada y activar el límite de precios al alquiler. Los populares instan en su iniciativa- a “derogar cualquier normativa y

revertir cualquier política que genere efectos negativos en el mercado de vivienda”. La responsable del área del PP, Paloma Martín, considera que la norma impulsada desde Moncloa “está provocando la huida del mercado del alquiler permanente al alquiler temporal, para eludir el riesgo del control de precios”.

El pulso entre PP y PSOE por la vivienda, no obstante, se juega en el seno de la Federación de Municipios (FEMP), donde se agrupan los ayuntamientos. A ellas se han dirigido ambos partidos con la intención de hacer calar sus propuestas.

(El Economista. Página 26. Media página)

JUAN MARÍA NIN, PRESIDENTE DEL CÍRCULO DE EMPRESARIOS: “HAY QUE APROVECHAR PARA HACER REFORMAS Y MEJORAR LA COMPETITIVIDAD DE LA ECONOMÍA”

Juan María Nin, presidente del Círculo de Empresarios, considera que hay que aprovechar el buen momento que vive la economía para mejorar la competitividad de la economía española. En una extensa entrevista, Nin plantea que es necesario abordar importantes reformas estructurales que requieren el acuerdo de los grandes partidos.

Entre los temas que se abordan en la entrevista está la vivienda, uno de los grandes problemas de la economía doméstica. Nin explica que “en economía, como en otras ciencias sociales, y ya no digamos en las ciencias puras, hay leyes que pertenecen al mundo de la naturaleza. Una de ellas es la ley de la oferta y la demanda. Solo un nubarrón de tipo ideológico puede obviar una ley como esta. En la vivienda tenemos un problema de oferta. Necesitamos 200.000 viviendas nuevas al año y se están construyendo 60.000. El problema es que no se fabrica el suelo a causa de la maraña administrativa y política y eso eleva los precios de la vivienda nueva, de la segunda y del alquiler”.

Sobre si medidas como limitar los precios o perseguir los pisos turísticos sirven para solucionar el problema, dice. “El buenismo, desde la ingeniería social y desde la regulación, lo único que está produciendo es agravar el problema de la oferta y eso es lo que hay que entender. Yo no digo que no deba haber una regulación, pero hay que escuchar la situación de la realidad, lo que se llama el mercado. Sostenerla y no enmendarla va a conducir y está conduciendo a medidas adicionales que, contrastadas en otras economías, en otros países y en otras ciudades, lo único que han terminado produciendo es una situación mucho peor. ¿Quién paga esto? La parte más débil de la sociedad. Los pisos turísticos han crecido porque se ha constreñido el alquiler no turístico. El problema no es la vivienda turística, que es racionalizable. El problema de fondo es que no hay vivienda en alquiler suficiente para la demanda de alquiler, porque no hay vivienda nueva, porque no hay suelo suficiente, y cuando no atacas el problema de oferta, este se traslada a toda la cadena”.

(Expansión. Páginas 18 y 19)

KRONOS INVIERTE 80 MILLONES EN NUEVOS SUELOS EN MADRID

La promotora Kronos acelera su crecimiento en Madrid con una inversión de 80 millones de euros destinada a la adquisición de suelos en Los Berrocales y Brunete que le permitirá el desarrollo de 1.100 nuevas viviendas en esta comunidad autónoma.

(Expansión. Página 6. 2 columnas)

FINANZAS

SANTANDER YA HA ELIMINADO EL 35% DE SU CATÁLOGO AL DOBLAR EL RITMO ESTE AÑO

Banco Santander busca eficiencias en su negocio y acelera la reducción de catálogo global que planteó hace poco más de un año a través de su plan One Transformation. Así, en el primer trimestre de 2024, la entidad dejó el número de productos a nivel global por debajo de los 7.500, cifra que supone una reducción del 35% con respecto al inicio del lanzamiento de este plan. Así, la velocidad a la que ha ido haciendo los cambios se ha más que duplicado en lo que va de año, con una medida de una decena de productos eliminados cada día.

En concreto, Santander redujo en 2023 un 16% su catálogo en banca *retail*, eliminando 1.700 productos en España, México y Estados Unidos. Estos son los tres mercados en los que se puso en marcha en un inicio el citado proyecto One Transformation y donde la entidad financiera aceleró en el cierre del año los cambios con los que a través de esta estrategia busca mejorar eficiencia e impulsar el crecimiento. A estos 1.700 se sumaron desde diciembre y hasta cierre de marzo, unos 1.000 productos más, de acuerdo con las cifras presentadas por el banco ante los analistas a mediados de abril.

Este plan, presentado hace poco más de un año, consiste en la simplificación de la oferta y su puesta en común en el conjunto de los mercados en los que opera el grupo de forma paulatina y empezando por los tres ya citados. A inicios de 2022, el catálogo de Santander superaba los 10.100 productos en todas las geografías en las que opera y, desde entonces, la entidad se ha focalizado en segmentos concretos como las tarjetas, los préstamos hipotecarios y las cuentas. De esta forma, se apoya en modelos más simples e integrados, siguiendo los nuevos negocios en los que se ha dividido la entidad, con una apuesta clara por la digitalización de los procesos de *onboarding* –que en geografías como México ya es 100%digital– y contratación. De esta forma, Santander tenía a cierre de 2023 un 56% de los productos y servicios de su catálogo disponibles de forma totalmente digital.

(El Economista. Página 12. 4 medias columnas)

LOS FONDOS DE CALIFORNIA, CANADÁ Y NORUEGA APOYAN LA OPA DE BBVA

La junta extraordinaria de accionistas que BBVA va a celebrar el viernes 5 de julio puede convertirse en un plebiscito sin apenas contestación, ya que la mayoría de grandes accionistas del banco que tienen decidido su voto van a autorizar la ampliación de capital planteada por el banco para ejecutar la oferta pública de adquisición (opa) hostil sobre Banco Sabadell.

Según un repaso realizado por *Expansión* a las intenciones de voto de ocho grandes inversores, todos ellos apoyarán ese punto del orden del día de la junta, así como la autorización al consejo para que efectúe la emisión de acciones prevista como forma de pago en la opa a los accionistas de la entidad presidida por Josep Oliu. El fondo soberano de Noruega (Norges Bank Investment Management), los planes de pensiones californianos Calpers y Calstrs, el fondo de Florida SBA, el gestor de las pensiones de Nueva York (NYC), el gigante canadiense Canadian Pension Plan Investment Board (CPPIB), British Columbia Investment Management (BCI), y Calvert Investments (gestora de fondos propiedad de Morgan Stanley, cuyos banqueros de inversión asesoran a Sabadell) van a pronunciarse a favor de las propuestas del consejo en la junta. De esos inversores, Norges es el que tiene una mayor participación en BBVA, cercana al 3%. Viendo la posición de los fondos citados, es probable que otros accionistas significativos como BlackRock y Capital Group respalden también la ampliación. Los principales asesores de voto de los fondos (ISS y Glass Lewis) recomendaron el voto a favor de la transacción, aunque avisaron de la incertidumbre del proceso.

Si más del 50% del capital de BBVA está presente en la junta, bastará una mayoría simple para aprobar la emisión de acciones. Si el quórum está entre el 25% y el 50%, hará falta el respaldo de dos tercios. Los accionistas decidirán sobre la emisión de 1.130 millones de nuevas acciones (19,5% del capital actual), que servirán como contraprestación en la opa hostil sobre Sabadell, a razón de 1 título del oferente por cada 4,83 de la entidad pretendida.

Normalmente, los grandes fondos y sus asesores de gobierno corporativo ven con recelo las ampliaciones de capital sin derecho de suscripción preferente (como la de BBVA), ya que diluye sus participaciones, y exigen una motivación lógica. En este caso, parecen aceptar el sentido de la transacción y, además, como muchos de ellos también son socios en Sabadell, podrán compensar la dilución con las acciones que reciban como pago.

Aunque se apruebe la ampliación, queda condicionada a que la opa salga adelante. Esta oferta tiene que ser revisada por la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC) y por el Banco Central Europeo (BCE). Después, los accionistas de Sabadell deben decidir si acuden al canje, por el que recibirán los nuevos títulos de BBVA a cambio de los suyos. La operación está sujeta al respaldo de más del 50,01% del capital del banco de origen catalán. Luego, el Gobierno tiene la posibilidad de vetar la fusión total entre las dos entidades. En total, el proceso se puede extender hasta mediados de 2025.

También *El Mundo* recuerda que esta semana se celebra la junta extraordinaria del BBVA.

(Expansión. Página 14. 4 medias columnas)

FOMENT RECHAZA AMPLIAR EL 'IMPUESTAZO' A BANCA Y ENERGÉTICAS

La patronal catalana Foment del Treball mostró ayer su “rechazo frontal” a una posible ampliación de los impuestos extraordinarios a energéticas y bancos por parte del Gobierno, con el argumento de que son un castigo sin sentido a sectores económicos y que persiguen, textualmente, un ánimo confiscatorio.

La patronal recordó que el Gobierno creó esas figuras fiscales por razones de la crisis económica de la covid-19 y, ante la recuperación de la economía, ha subrayado que “parece innecesario insistir en el mantenimiento de estas figuras extraordinarias”.

Información también en *La Vanguardia*.

(El Economista. Página 26. Media página)

ECONOMÍA NEGOCIA LOS NOMBRAMIENTOS EN EL BANCO DE ESPAÑA Y LA CNMC

El acuerdo entre PSOE y PP para la renovación del Consejo General del Poder Judicial (CGPJ) abre la puerta a que el ministro de Economía pueda empezar a discutir, como es su deseo, la renovación tanto de los máximos responsables del Banco de España y de la CNMV así como cubrir los puestos pendientes de consejeros de la CNMC.

Lo que más prisa corre es el Banco de España y podría ocurrir que, al final, a la próxima reunión de política monetaria del BCE, el próximo 18 de julio, asistiera ya la persona que sustituya a Pablo Hernández de Cos, en vez de Margarita Delgado, gobernadora en funciones desde el pasado 10 de junio.

La condición que existía, aunque no se aceptara públicamente, era que el Gobierno no consensuaría con el PP los nombramientos de las instituciones supervisoras si antes no había acuerdo para la renovación de CGPJ.

(Expansión. Página 15)