

RESUMEN DE PRENSA DEL 13 DE MAYO DE 2024

MERCADO HIPOTECARIO

EL EURÍBOR BUSCA CONSOLIDAR LOS DESCENSOS DE MAYO

El euríbor a 12 meses, de cuya evolución depende el coste mensual de alrededor de cuatro millones de hipotecas a tipo variable en España, iniciará la tercera semana de mayo desde una media diaria mensual provisional del 3,66%. Este porcentaje se sitúa ya claramente por debajo del 3,70% al que terminó el pasado mes de abril, cuando se rompió una serie de dos subidas mensuales consecutivas del índice hipotecario.

(Expansión. Página 13. Breve)

EL PAGO DE LA HIPOTECA CON TARJETA SE DISPARA EN ESPAÑA

El mal uso de la tarjeta de crédito puede llevar a las familias a una situación financiera límite. Según un estudio de la *fintech* de intermediación crediticia Agencia Negociadora de Productos Bancarios, seis de cada diez personas hacen un uso pernicioso de las tarjetas cuando las utilizan para cancelar otras deudas o para aplazar el pago de los gastos habituales.

El estudio está realizado sobre la base de 30.000 expedientes de solicitud de operaciones de agrupación de deuda de los últimos 12 meses realizados por la compañía. Una de las conclusiones más llamativas es que el 16% de los solicitantes de agrupación utiliza la tarjeta de crédito para hacer frente al pago de la hipoteca. Un nuevo uso, en palabras del CEO de la compañía, Luis Javaloyes, que “constituye la peor de las decisiones financieras”.

Esta práctica consiste en acumular las cuotas del préstamo hipotecario y, en paralelo, aplazar el pago el plazo máximo que permite la tarjeta. Una opción esta última que, según la *fintech*, utiliza el 95% de quienes utilizan la tarjeta para pagar la hipoteca. “La operativa se repite tantas veces como límite disponible tengan las tarjetas de crédito, incluso suscribiendo la contratación de más tarjetas”, señala el informe. El resultado, según la Agencia Negociadora de Productos Bancarios, es que se convierte un préstamo hipotecario a un tipo de interés asequible (el coste medio de las nuevas operaciones es del 3,57% y el 3,07% a tipo fijo y variable, respectivamente, según los datos de febrero del Instituto Nacional de Estadística), en un préstamo a corto plazo y de alto interés, en el entorno del 25% TAE.

Pero el mayor mal uso de las tarjetas de crédito se refiere al abono de los pagos de otra financiación con el saldo disponible para liquidar un préstamo más barato. Según la *fintech*, esta situación se reproduce en el 64% de los casos de sobreendeudamiento de sus clientes. En el uso inadecuado de las tarjetas tiene que ver también la coyuntura económica. La fuerte subida de los precios de los productos alimenticios y del combustible obliga al 51% de las personas sobreendeudadas a fraccionar los pagos de los gastos esenciales. “Es un indicador de que la situación financiera está a un paso de complicarse”, señala el informe.

(Expansión. Página 14. 4 columnas)

TOPE AL AVAL DEL ICO: UNA CASA DE 325.000 EUROS EN MADRID

La línea de avales para cubrir el 20% de la entrada de una vivienda suscrita entre el Instituto de Crédito Oficial (ICO) y el Gobierno establece un límite en el precio de la vivienda a adquirir en función de la comunidad autónoma donde esté situada la misma. En la Comunidad de Madrid el precio de la vivienda a adquirir no podrá superar los 325.000 euros, una cantidad que disminuye hasta los 300.000 euros para Cataluña, País Vasco y la Comunidad Foral de Navarra. Extremadura es la autonomía donde este límite de precio es más bajo, ya que la vivienda adquirida no podrá rebasar los 200.000 euros, seguida de Andalucía (225.000 euros). La cuantía se incrementa hasta los 275.000 euros en Aragón e Islas Baleares, mientras que en el resto de comunidades se queda en 250.000 euros. Así se desprende del *Boletín Oficial del Estado (BOE)*, donde esta semana se ha recogido el convenio que regula esta línea de avales y se indica, además, que la vivienda adquirida podrá ser nueva o de segunda mano, pero deberá estar construida y situada en el territorio nacional.

El Gobierno aprobó el pasado febrero una línea de avales con el ICO dotada de 2.500 millones de euros para cubrir el 20% de la entrada para la compra de la primera vivienda a jóvenes de hasta 35 años o familias con menores a cargo, un aval que podía ascender hasta el 25% en caso de que la vivienda adquirida disponga de una calificación energética D o superior. El aval tendrá una vigencia de 10 años desde que se formalice la operación, mientras que el plazo para formalizar los préstamos que se acojan a esta línea de avales finalizará el 31 de diciembre de 2025, estableciéndose la posibilidad en el convenio de poder ampliar el plazo hasta 2027.

(La Razón. Página 30. Media página)

MERCADO INMOBILIARIO

LA FALTA DE PROMOTORAS Y SU POCO TAMAÑO FRENAN LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA

El cierre masivo de promotoras tras la crisis inmobiliaria y el escaso tamaño y capital de las que sobrevivieron, que las hace muy dependientes de un crédito bancario que se ha reducido, están frenando la construcción de inmuebles, según un estudio de Renta4. “La huella de la burbuja y la atomización del sector definen la oferta de promoción de vivienda en el país”, señala Javier Díaz, analista de valores de la firma, frenando los intentos de las administraciones públicas de impulsar la oferta para frenar la subida de los precios de compra y de alquiler.

Según los datos más recientes del Instituto Nacional de Estadística (INE), entre 2008 y 2020 cerraron 41.146 empresas promotoras (un 38%) y de las 65.229 que sobrevivieron, 51.133 (el 78%) no tienen ni empleados, y otras 11.110 (el 17%) cuentan con uno o dos. Solo 2.986 tienen más de tres empleados y, por tanto, verdadera capacidad operativa, apenas un tercio de las 8.508 que había en el 2008. Muchas, dice Renta4, son promotoras locales o regionales.

Según explicó el director de Suelo de Aliseda, Luis Alonso Plaza, en un reciente foro celebrado en Barcelona, “la mayoría de las promotoras más pequeñas tienen ahora poca capacidad financiera”, por lo que necesitan créditos tanto para comprar el suelo como para financiar los gastos de construcción. En este contexto, la inmobiliaria, participada por Blackstone, ha sacado

a la venta una cartera de suelos en la que ofrece a los promotores pagar solo entre el 5% y el 10%, y el resto al cabo de un año, “cuando ya habrán podido iniciar las preventas de los pisos y tengan por tanto acceso al crédito bancario”. Beatriz Toribio, directora general de la patronal de los promotores APCE España, reconoce que hay pocas firmas que puedan comprar el suelo que necesitan “a pulmón”, es decir, con sus propios recursos. Según la sociedad de tasación Cohispana, el suelo supone de media el 23,6% del coste de una promoción, “pero en los grandes mercados llega al 40% del precio de los pisos”, matiza Toribio. “El suelo es caro porque hay poco, pero comprarlo es muy arriesgado: los trámites administrativos se eternizan y en todas las comunidades hay localidades con planes urbanísticos parados”. Por eso, asegura, “no hay capital nacional, pero tampoco internacional, que invierta en el desarrollo y la gestión del suelo”.

El Banco de España, en su último informe sobre el estado de la vivienda, ya advirtió que su construcción está condicionada “por la escasez de inversiones destinadas a la adquisición y la promoción de nuevo suelo urbano”, que atribuye a “la elevada incertidumbre asociada a la rentabilidad de estas inversiones y a las limitaciones en la disponibilidad de financiación para estas actividades”. Por ello, asegura, “la inversión con recursos propios no ha sido capaz de compensar la limitación en el acceso al crédito”, una restricción que el banco emisor “ve coherente con unas prácticas prudentes por parte de las entidades bancarias”. El crédito inmobiliario cerró el 2023 en 69.748 millones de euros, apenas un 20% de los 322.984 millones que alcanzó en el 2008, y cae ininterrumpidamente desde entonces.

La descapitalización de las promotoras frena especialmente la construcción para alquiler, según el Banco de España, “ya que el coste de capital de estas actividades, con un mayor riesgo asociado, es más elevado”. El impacto es mayor en la vivienda de alquiler social, “donde la no actualización periódica del precio del módulo, en un contexto de alza del coste de producción, presiona a la baja la rentabilidad esperada de los inversores privados”.

(La Vanguardia. Página 75)

CORAL HOMES PONE A LA VENTA UNA CARTERA DE SUELOS DE 225 MILLONES

Coral Homes, inmobiliaria controlada por el fondo estadounidense Lone Star (80%) y CaixaBank (20%), ha lanzado a la venta una megacartera de suelos y obras paradas con una superficie de más de dos millones de metros cuadrados con capacidad para desarrollar unas 17.000 viviendas asequibles. Esta cartera tiene un precio de mercado de unos 225 millones de euros. El *Proyecto Focus*, que es como ha sido bautizada la cartera, consta de 270 activos para la promoción de vivienda libre asequible. De los activos en venta el 56% corresponden a suelo urbano, el 34% es suelo en gestión y el 10% restante está formado por obras paradas.

Una de las claves de la configuración de esta cartera ha sido la selección de las ubicaciones, en zonas en las que la tasa de esfuerzo, o porcentaje de ingresos en el hogar necesario para acceder a una vivienda, tanto en régimen de compra como de alquiler, supera el 30%. Madrid, Barcelona, Valencia, Sevilla y Málaga suman 75 de los 270 activos para unas 5.042 viviendas.

(Expansión. Página 7. Media página. Artículo editorial en La Llave, página 2)

FINANZAS

EL COLCHÓN ANTICÍCLICO DE LA BANCA, LISTO PARA SER ACTIVADO

El Banco de España podría activar en los próximos días el colchón de capital anticíclico que exige a la banca para obligarla, ahora que está acumulando resultados históricamente altos, a aumentar sus reservas y reforzar así su capacidad de mantener el flujo de crédito cuando la economía esté más débil. Así lo ha anticipado, aunque sin especificar fechas, el gobernador del Banco de España, Pablo Hernández de Cos, cuyo mandato finaliza en junio, en su comparecencia en la Comisión de Economía, Comercio y Transformación Digital del Congreso para presentar el Informe Anual de la entidad de 2022 y 2023.

El colchón de capital anticíclico (CCA) es un porcentaje que el Banco de España fija cada trimestre para aplicarlo a la exposición crediticia de los bancos y que se activa en las fases alcistas de los ciclos de crédito mediante un aumento de los requerimientos de capital, con objeto de reforzar la solvencia de las entidades. El porcentaje se sitúa actualmente en el 0 % y podría elevarse en torno a medio punto para 2025 y en otro medio para 2026, con lo que el sector tendría que acumular en torno a 7.000 millones de euros más para poder liberar ese capital en caso de pérdidas.

La activación de este colchón en fases más tempranas “proporcionaría más capital liberable en fases cíclicas adversas, lo que ayudaría a sostener el flujo de crédito a la economía real durante las mismas y contribuiría al objetivo de estabilización macroeconómica”, según explicó el gobernador en el Congreso.

Por todo esto, la entidad baraja la posibilidad de elevar este colchón de capital anticíclico y reforzar así la protección de las carteras crediticias de los bancos, una vez que considere que los riesgos sistémicos cíclicos se sitúan en un nivel “intermedio”.

La Autoridad Bancaria Europea (EBA) señaló en su último informe trimestral de riesgos los primeros signos de un deterioro de la calidad de los créditos en las entidades que supervisa, aunque aclaró que están muy lejos de los preocupantes niveles de hace una década como consecuencia de la crisis financiera.

Información también en *El Economista*.

(Expansión. Página 14. 2 columnas)

LA INDEPENDENCIA DEL BCE Y LA CNMC, CLAVE EN LA OPA DE BBVA SOBRE SABADELL

La opa hostil de BBVA (el consejo de administración de Sabadell la rechazó cuando se le presentó y debe volver a reunirse para ratificarlo) deberá pasar por el filtro de las autoridades de supervisión del Banco Central Europeo (BCE), de las del Reino Unido y de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC), que tendrán que analizarla desde el punto de vista de la estabilidad financiera y garantizar la competencia en el sector financiero. Todo ello una vez que la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) registre el folleto de la opa que BBVA deberá presentar en las próximas semanas.

El gobernador del Banco de España, Pablo Hernández de Cos, ha planteado en este sentido que lo que preocupa a los supervisores del BCE es analizar este tipo de operaciones mirando si ello beneficia o perjudica la solvencia de la entidad resultante, poniendo también alguna reserva al tamaño de las entidades como último fin a perseguir. Respecto a los posibles problemas de competencia, el gobernador, sin pronunciarse sobre la operación en concreto, señaló que en España el grado de concentración bancaria es más alto que en el resto de países de la UE, salvo la excepción de Países Bajos.

La presidenta de la CNMC, Cani Fernández, ya explicó que, cuando se presente la operación, la institución que preside la analizará de forma exhaustiva, poniendo como ejemplos lo hecho en las anteriores operaciones de CaixaBank con Bankia y Unicaja con Liberbank. Ambas transacciones fueron autorizadas en su momento, después de que las entidades adquirieran compromisos voluntarios de presencia en determinados municipios y sobre aspectos concretos de algunos productos y servicios financieros.

La operación planteada busca la creación del segundo banco por tamaño de España; un mejor equilibrio del balance de BBVA, ahora muy escorado a países emergentes (México y Turquía), con un aumento de la presencia en España y la entrada en Reino Unido, y la entrada en un negocio, el de empresas, donde tiene una presencia limitada, a bastante distancia de sus competidores. La concentración y la defensa de la competencia van a ser los ejes de las decisiones de los supervisores.

El papel que el BCE, y el Banco de España como parte integrante del Eurosistema, y de la CNMC jueguen a la hora de analizar la oferta es esencial. La independencia de ambas instituciones es la garantía de que, si las cifras presentadas tienen sentido económico y financiero y se garantiza, con las limitaciones que se consideren necesarias, la competencia en el mercado, los accionistas de Sabadell tendrán la última palabra.

En *El País* se informa que “Los gestores de fondos muestran dudas ante la opa sobre el Sabadell”: llevan dos semanas analizando la opa hostil lanzada por el BBVA sobre el Sabadell. Desde la primera noticia han pasado muchas cosas: el rechazo por parte de la dirección del Sabadell, las críticas del Gobierno y de muchas formaciones políticas a la operación y la fuerte depreciación de la cotización del BBVA, lo que empobrece la oferta. En este contexto, cada vez hay más inversores profesionales que no lo ven claro: “Tal vez sea mejor que el Sabadell siga con su proyecto en solitario”.

En *El Economista*, por su parte, se destaca que “La nueva intentona de BBVA para hacerse con Banco Sabadell provocará que la entidad catalana quede paralizada durante más de medio año por el deber de pasividad que exige el proceso de opa. Esta parte de la norma obliga a que los gestores de la compañía, en este caso el consejo de administración como su máxima expresión, no realicen ningún movimiento que pueda considerarse una injerencia en el transcurso de una operación de estas características. De acuerdo con los tiempos estimados por BBVA, esta situación podría extenderse durante más de seis meses”. Asimismo, *El Economista* y *La Razón* informan que accionistas del Sabadell originarios de CAM piden no vender.

(Expansión. Primera página. Página 11)

EL DIVIDENDO PROTAGONIZA LA BATALLA DE BBVA Y SABADELL

Sabadell ha lanzado a sus accionistas el órdago del dividendo y BBVA lo ha subido. Los dos bancos han convertido la retribución a los inversores en el corazón de su batalla con el objetivo de tentar a los indecisos para decantar la opa hostil.

La tipología de los accionistas es la clave. Sabadell es el gran banco español con un mayor porcentaje de inversores minoristas en sus filas. Son el 48% de su capital y son los más difíciles de convencer para cambiar de bando, según expertos del mercado. “Suelen seguir en gran medida la decisión del consejo de administración en cualquier caso”, asegura en un informe Francisco Riquel, analista del sector bancario de Alantra. Puesto que el consejo de Sabadell ha dicho no a la oferta cuando era amistosa y ahora está dispuesto a batallar contra BBVA, la postura de los accionistas particulares será clave para una operación que está condicionada a una aceptación del 50,01% del capital.

Sabadell tiró la primera piedra, consciente de la necesidad de ganarse el favor de los minoristas. Su carta de rechazo incluye la promesa de distribuir 2.400 millones de euros en 2024 y 2025 en dividendos y recompra de acciones.

BBVA tendría que pagar 15.000 millones en ese mismo plazo para igualar el envite. La ecuación de canje da a los accionistas de Sabadell el 16% del grupo resultante, así que tendría que multiplicar los 2.400 millones por 6,25 para que a cada inversor le tocara lo mismo una vez consumada la fusión. Tiene tiempo para ello. El plazo para la integración es de seis a ocho meses, lo que sitúa en el primer trimestre del año que viene el momento más probable para que todo esté resuelto. Eso significa que los resultados de 2024 se distribuirán solo entre los accionistas de BBVA y (siempre que la oferta salga adelante) serán los de 2025 y 2026 los que se puedan comparar con las cifras de Sabadell. Carlos Torres, presidente de BBVA, está dispuesto a jugar con ese plazo para elevar la retribución y llegar a las mismas cotas. Cuenta con la prima que ofrece la ecuación de canje (del 30% sobre el día previo al anuncio) como parte del atractivo que considera que tiene su operación y a eso ha añadido los dividendos.

(Expansión. Página 14. 4 columnas)