

RESUMEN DE PRENSA DEL 14 DE MAYO DE 2024

MERCADO HIPOTECARIO

SAREB PREPARA LA VENTA DE DOS GRANDES CARTERAS DE CRÉDITOS FALLIDOS

Sareb (Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Banca) ha planificado la venta de dos grandes carteras de créditos fallidos con un valor conjunto de 2.300 millones de euros. La sociedad intenta desprenderse de parte de los 8.795 millones de créditos fallidos que mantiene en su poder con esta estrategia de venta de carteras, que ha minimizado en los últimos años para apostar mayormente por la venta de activos.

Una de las carteras, denominada *Génova*, ya está en el mercado. Se trata de un volumen de 1.500 millones de créditos sin garantía hipotecaria (*unsecured*, en inglés utilizado en el argot financiero). Se compone de préstamos fallidos sin ningún inmueble como aval, por lo que su valor real es de una pequeña proporción respecto al nominal. *Génova* lleva varias semanas en el mercado y se espera que pueda cerrarse en los próximos meses.

El otro portfolio se denomina *Guiza* y está en una fase más temprana. Desde Sareb, en este caso, se informa de que se ha preparado la cartera y se han licitado asesores, pero no se ha tomado todavía la decisión definitiva de sacarla al mercado. *Guiza* tiene un valor de 800 millones y en este caso se trata de NPL (*non-performing loans* o créditos fallidos) con garantía hipotecaria, por lo que su valor proporcional es mayor que el de *Génova*. En esta cartera, Sareb incorpora créditos de su balance de gran tamaño procedentes de empresas inmobiliarias.

Con esta decisión, la compañía pública vuelve al mercado de ventas de grandes carteras, una estrategia minimizada en los últimos años frente a la búsqueda de impulsar las transacciones de inmuebles, en operaciones en las que la sociedad maximiza el valor de sus ventas.

Sareb nació en 2012 con más de 200.000 créditos e inmuebles procedentes de las cajas con problemas ligados al ladrillo. La sociedad, que tiene un periodo de vida hasta 2027, ha logrado reducir en 24.456 millones el volumen de esos activos, ya que arrancó su actividad con 50.781 millones. En la actualidad, cuenta con los citados 8.795 millones en préstamos y 14.309 millones en inmuebles.

(Cinco Días. Primera página. Página 3)

MERCADO INMOBILIARIO

EL ESFUERZO PARA ALQUILAR CASA BATE RÉCORD Y YA ABSORBE EL 43% DEL SALARIO

El español medio dedica el 43% de su sueldo bruto al pago del alquiler, cifra récord que supera con creces el 30% recomendado. Según el estudio *Relación de salarios y vivienda en alquiler en 2023*, elaborado por InfoJobs y Fotocasa, el precio del alquiler en España alcanzó un máximo histórico en 2023, con un incremento anual del 5,7%. Esto ha provocado que, a pesar de un

ligero aumento en los salarios brutos, el esfuerzo que deben realizar las familias para acceder a una vivienda sea cada vez mayor.

En 2023, el precio del alquiler de viviendas aumentó el citado 5,7% anual, alcanzando los 11,66 euros por metro cuadrado al mes en diciembre. Esto supuso que con un salario bruto medio de 26.245 euros al año (equivalente a 2.187 euros brutos mensuales), un 43% de los ingresos se destinase al pago de un alquiler de una vivienda de 80 metros cuadrados, el porcentaje más alto en los últimos cinco años.

Durante el último año, en 13 autonomías el porcentaje del salario destinado al pago del alquiler ha aumentado y en dos ha disminuido. En el caso de Baleares, una de las regiones donde se destina un mayor porcentaje del sueldo al pago del alquiler, ha aumentado significativamente. En 2022, se destinaba el 52% del sueldo bruto al alquiler, porcentaje que en 2023 se incrementó al 63%. Otras cuatro autonomías tienen un porcentaje del ingreso destinado al pago del alquiler por encima del 50%: Madrid (62%), Cataluña (58%), País Vasco (54%) y Canarias (51%). Barcelona es la provincia con el precio del alquiler más alto de España, donde se destina el 65% del sueldo bruto a pagar una vivienda de 80 metros cuadrados. Del análisis de Fotocasa informa también *La Razón*

(El Economista. Página 29. 4 columnas)

EL PRECIO DEL ARRENDAMIENTO SUBE CASI UN 8% INTERANUAL EN ABRIL

En abril, el precio del alquiler de viviendas en España aumentó un 7,64% en comparación con el mismo mes del año anterior, alcanzando los 11,55 euros por metro cuadrado. Este aumento fue de casi un punto porcentual en los últimos 30 días. Según datos de pisos.com, las mayores subidas mensuales se observaron en Canarias, Cantabria y Navarra. Aragón y Extremadura fueron las únicas regiones con ajustes a la baja. En términos interanuales, Canarias, Comunidad Valenciana y Cantabria experimentaron el mayor crecimiento, mientras que La Rioja, País Vasco y Navarra registraron descensos.

Las Islas Baleares, Madrid y Cataluña fueron las autonomías más caras para alquilar, con precios por encima de la media nacional, seguidas de Canarias y el País Vasco. Y La Rioja, Castilla y León y Extremadura continuaron siendo las regiones más económicas para alquilar. En cuanto a provincias, Girona y Barcelona lideraron los incrementos mensuales, mientras que Teruel, Huesca y Lleida experimentaron reducciones significativas. En comparación con abril de 2023, Valencia, Las Palmas, Santa Cruz de Tenerife y Alicante destacaron por aumentos superiores al 20%.

El director de Estudios de pisos.com, Ferran Font, señaló que los problemas de accesibilidad a viviendas de alquiler están profundamente arraigados, ya que el mercado no puede satisfacer la demanda debido a una disminución en la oferta. Esta tensión se refleja en un aumento de los precios no solo en las principales ciudades, sino en todo el país en comparación con el año anterior, informa también *La Razón*.

(El Economista. Página 29. 1 columna)

EL GOBIERNO BUSCA HACER CUMPLIR LA LEY DE VIVIENDA

El secretario de Estado de Vivienda y Agenda Urbana, David Lucas, confirmó que el Gobierno está estudiando la fórmula para aplicar la ley de Vivienda, que incluye mecanismos para regular el precio del alquiler, en aquellas comunidades autónomas que se niegan a usarla. Es la respuesta que a una pregunta del PP durante su comparecencia en el Congreso para contestar a diferentes cuestiones de los grupos parlamentarios en materia de vivienda.

“El Gobierno no está considerando reformar la ley de Vivienda”, aseveró Lucas, para decir a continuación que lo que está intentando el Gobierno es “reforzar” la norma y “ver diferentes fórmulas para que aquellas comunidades autónomas que no quieren aplicar la ley de Vivienda en el control de rentas de precios de alquiler, lo puedan hacer”. El secretario de Estado también recordó que la aplicación de la ley depende de las autonomías y comentó que le parece “sorprendente” que los territorios, sobre todo los gobernados por PP o Vox, se pongan “de perfil” y no quieran “estar a favor de sus ciudadanos” y sí con “otros poderes” que lo que pretenden es especular con los precios del alquiler.

(La Vanguardia. Página 68. 2 medias columnas)

MADRID. CHAMBERÍ, EPICENTRO DEL LUJO

El distrito de Chamberí se ha convertido en uno de los más codiciados a la hora de comprar una vivienda y el metro cuadrado ya alcanza los 10.870 euros. Aunque el barrio Salamanca sigue figurando en el top uno de la lista, muchos inversores extranjeros, que ya no encuentran domicilios por las calles Goya y Velázquez, han puesto sus ojos en Chamberí. Este distrito se va consolidando como epicentro del lujo, donde las residencias de obra nueva ya superan el millón de euros, según un estudio de la consultora inmobiliaria Activum Real Estate, que indica que los precios de la obra nueva han aumentado un 50% en los últimos cinco años en este distrito.

“Los precios son elevados porque existe un desequilibrio entre la oferta y la fuerte demanda. Hay pocos proyectos en el centro de la ciudad. Además, el público que quiere comprar viviendas en Madrid es muy amplio. No sólo los latinoamericanos, sino que cada vez más europeos y estadounidenses están interesados en la capital”, explica la directora general de Dazia Capital, Leticia Pérez.

Los pisos de segunda mano viven igualmente un gran auge en esta zona con un precio medio que ronda los 7.656 euros el metro, según el portal inmobiliario Idealista. Actualmente se venden más de 1.000 casas de segunda mano con precios desde los 240.000 euros a los 1.775.000 para pisos de dos dormitorios y de los 280.000 a los 3.990.000 para hogares de tres.

(El Mundo. Suplemento Gran Madrid. Portada y páginas 2)

SANTANDER PLANTEA UNA FILIAL PARA NO DILUIRSE EN LA AMPLIACIÓN DE MERLIN

La megaampliación de capital de Merlin, valorada en 1.000 millones de euros para crecer en centros de datos, afronta semanas decisivas. El diseño de la operación, encargada a los bancos de inversión Goldman Sachs y Morgan Stanley, pasa por dos escenarios principales que en el accionariado despiertan distintos intereses.

Por un lado está la postura de Banco Santander, principal accionista individual de la compañía con el 22,26% del capital. Según apuntan fuentes financieras consultadas, la entidad no quiere diluir en exceso su posición en la socimi. Se trata de una línea roja que la empuja a inclinarse por la opción de crear un nuevo vehículo en el que desarrollar el negocio de data center. En esta nueva sociedad el socio contaría con una participación mayoritaria del 51%, mientras que Merlin controlará el 49% restante. La compañía, por su parte, maneja este y otros escenarios, como la entrada de un socio en la matriz, lo que sí comportaría la dilución de la entidad financiera, así como del resto de tenedores de títulos.

(El Economista. Primera página. Página 5)

FINANZAS

BBVA Y SABADELL BUSCAN ASESORES DE VOTO Y SE LANZAN A POR LOS ACCIONISTAS DEL BANCO CATALÁN

BBVA y Sabadell se preparan para una guerra sin cuartel con el fin de convencer a los accionistas del banco catalán. Las dos entidades han establecido contactos con los principales asesores de voto (*proxy solicitor*, en la jerga) para que les ayuden en la tarea de encontrar a los grandes fondos y a los inversores minoristas de Sabadell y convencerles de apoyar o no la opa hostil lanzada por BBVA.

Tras la progresiva salida de grandes fortunas catalanas de su accionariado, el capital de Sabadell se encuentra totalmente atomizado, sin ningún accionista que supere el 4% del capital. En torno al 53% está en manos de grandes inversores institucionales, con fondos internacionales como BlackRock, Norges o Vanguard en cabeza. El 47% restante recae en inversores minoristas.

Este reparto accionarial complica las cosas tanto a BBVA como a Sabadell. El banco de origen vasco ha condicionado el éxito de la opa a superar el 50,01% del capital del banco. Para ello necesitaría un apoyo unánime de los fondos de inversión, muchos presentes en el capital de ambos bancos, dado que el respaldo de los minoristas se antoja más complicado. Se trata en su mayoría de clientes de la entidad, entre los que destacan medianas y pequeñas empresas catalanas y grandes empresarios, donde Sabadell cuenta con su mayor fortaleza comercial.

En este contexto, tanto BBVA como Sabadell han iniciado los contactos con *proxy solicitors* que les asesoren en estas conversaciones imprescindibles con los accionistas. Los dos bancos han dado comienzo con estas conversaciones a la guerra por el accionista de Sabadell. Este banco cuenta con unos 200.000 accionistas, que serán abordados en los próximos meses por ambos

bancos. El trabajo de estos asesores se basa en buscar a cada uno de estos inversores y convencerles o bien de las buenas perspectivas del proyecto conjunto o bien del futuro del banco catalán en solitario.

El proceso se antoja largo, de en torno a seis u ocho meses. Antes, BBVA requiere obtener las autorizaciones del Banco Central Europeo (BCE), la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC) y, finalmente, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV). Una vez se pronuncie este organismo, llegará el momento de la verdad, un plazo de entre 15 y 70 días en el que los accionistas de Sabadell deberán decidir si venden o no sus títulos. Entre tanto, BBVA deberá pasar su particular Rubicón con sus accionistas. Durante el próximo medio año deberá convocar una junta extraordinaria en la que estos tendrán que validar la ampliación de capital necesaria para atender al canje en acciones propuesto. De acuerdo a la oferta remitida, los accionistas de Sabadell obtendrán un 16% del capital del banco. Muchos de los accionistas de los dos bancos son compartidos –aunque se trata de gigantes de las finanzas, que en muchos casos invierten en cada uno de los bancos con vehículos diferentes, que tienen independencia en cuestiones de voto– y la cumbre de BBVA dará muestra de la disposición del mercado de apoyar la operación.

Expansión, por su parte, destaca en un amplio artículo que [BlackRock, Vanguard y Norges no apoyarán a Sabadell contra la opa](#). Informa que el banco tendrá difícil convencer a sus grandes accionistas para emprender cualquier batalla, pues según se deduce de las políticas de voto de las grandes gestoras de fondos con importantes porcentajes de su capital, no apoyan maniobras defensivas contra las opas.

En *ABC* se destaca por su parte, que hubo gran consenso en el consejo de Banco Sabadell para rechazar la oferta inicial de BBVA, pero no al cien por cien. Según fuentes del entorno de la cúpula directiva conectoras de la votación, David Martínez Guzmán, consejero y segundo mayor accionista del Sabadell, con cerca del 4% del capital, se abstuvo.

Barclays considera que BBVA únicamente tiene margen para mejorar su oferta por Sabadell en caso de que explore la opción de vender el banco británico TSB. Los analistas del banco británico consideran que TSB no tiene la escala suficiente para la estrategia de crecimiento que tiene BBVA. “Creemos que una venta sería bien recibida”, informan *El Economista* y *Expansión*. Este último diario también informa que calificación de riesgos S&P, que reconoce que la fusión entre BBVA y Sabadell tiene una clara lógica empresarial, señala que el “este acuerdo entraña riesgos de ejecución que son los típicos de las adquisiciones, pero podrían ser potencialmente más altos en este caso por el tamaño de ambas entidades, la naturaleza no acordada y la falta de apoyo institucional señalada por miembros del Gobierno”, señala.

Cinco Días publica también un artículo titulado “Los accionistas de BBVA, los ganadores de la no-fusión”, en el que se comenta que el rechazo a la oferta de compra de Sabadell por parte de BBVA ha generado ganadores y perdedores. Los ganadores más claros son los dueños de BBVA (los accionistas, no los gestores), quienes, de momento, han evitado perder una parte relevante de su patrimonio en una transacción sin sentido económico, según se indica.

(Cinco Días. Página 5. Media página)

CARLOS CUERPO TRANSMITE AL BANCO CENTRAL EUROPEO SUS “PREOCUPACIONES” POR LA OPERACIÓN

El Banco Central Europeo (BCE) es consciente de la firme oposición del Gobierno español a la fusión entre BBVA y Banco Sabadell. Ayer mismo, el ministro de Economía, Carlos Cuerpo, se reunió con Claudia Buch, presidenta del Mecanismo Único de Supervisión, el organismo supervisor de los bancos de la zona euro, dependiente del BCE, y le explicó sus argumentos en contra. “Le he comentado las preocupaciones con respecto al impacto en términos de concentración y, por tanto, en términos de competencia, que podría tener esta operación”, apuntó. En el encuentro con Cuerpo, Buch “se ha limitado a explicar el papel que tiene el BCE como supervisor y los requisitos que analiza desde un punto de vista prudencial sin apuntar a ningún tipo de pronunciamiento específico”, explicó un portavoz del organismo, quien aclaró que el encuentro se produjo a petición del ministro.

Cuerpo no dio más detalles de cómo fue la reunión y se limitó a decir que “ella tenía curiosidad” por conocer los argumentos del Ejecutivo. “Hemos tenido una charla muy distendida sobre la situación de competencia y de concentración de los mercados financieros en Europa porque es un tema de relevancia en el conjunto de la UE y no solo en España”.

Información también en *Expansión*, *El País*, *El Economista*, *La Vanguardia* y *La Razón*. Por su parte, *El Mundo* indica que “El BCE se desmarca del Gobierno” y que desde Fráncfort “se ve con buenos ojos la fusión y expresa estupor por la actuación de Cuerpo usando a Buch”.

(Cinco Días. Página 5. Media página)

LA CNMV PIDE A SABADELL SUSPENDER SU PLAN DE RECOMPRA

La Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) requirió ayer a Sabadell que suspenda temporalmente el programa de recompra de acciones que estaba ejecutando desde hace unos días a raíz de la opa hostil de BBVA. Según fuentes cercanas lo ha hecho por motivos de prudencia.

En el hecho relevante enviado por Sabadell anoche, el banco catalán precisa que esa operativa llevaba paralizada desde antes de la apertura de la sesión del 9 de mayo. Es decir, desde el día del anuncio de la opa. El importe del programa asciende a 340 millones de euros.

(Expansión. Página 15. 1 columna)

UNICAJA CONFÍA EN SU FUTURO INDEPENDIENTE

Isidro Rubiales, CEO de Unicaja ve “desde la distancia” la opa lanzada por BBVA sobre Sabadell. Asegura que la entidad tiene futuro como independiente, enfocándose en su eficiencia y el compromiso de sus accionistas.

(Expansión. Página 19. Breve)

EL IBEX VUELVE A CHOCAR CON LOS MÁXIMOS DEL AÑO

Después de la recuperación que han experimentado las Bolsas en las dos últimas semanas al calor de una temporada de resultados que ha superado las expectativas, los inversores aguardan a conocer el dato de inflación de EE. UU. antes de mover ficha. El Ibex 35 se anotó ayer un 0,42% y chocó con los 11.154,6 puntos registrados el 26 de abril, máximos de 2015.

Sabadell y BBVA, los protagonistas de las últimas jornadas, registraron ayer un comportamiento mucho más tibio. La entidad catalana, que en niveles intradía llegó a caer un 1%, limitó la corrección al 0,19%. Por su parte, el banco de origen vasco se anotó un 0,14%. Unos comportamientos que reducen la prima al entorno del 7%.

(Cinco Días. Página 16. Media página)

ESPAÑA TIENE LA MAYOR CONCENTRACIÓN BANCARIA DE LOS GRANDES PAÍSES DEL EURO

Con BBVA y Sabadell en el ojo del huracán, las operaciones corporativas entre entidades vuelven al foco y, con ello, se ha iniciado un debate sobre la concentración del sector en España y los efectos que podría causar la nueva compra.

Según los datos manejados por el Banco Central Europeo (BCE), a cierre de 2022 los cinco mayores bancos españoles se repartían el 69,59% de todos los activos. Esto supone que, bajo este parámetro que la autoridad monetaria utiliza para medir la concentración bancaria y que actualiza cada año, España estaría por encima de la media de la zona euro (68,27%).

Entre los grandes países de la región, el sector bancario español es el más concentrado con una enorme diferencia respecto al resto. Utilizando la misma vara de medir, la concentración en Italia sería del 50,5%, frente al 46,62% de Francia y el 35,01% de Alemania. El diferencial entre España y el resto de las grandes economías del euro se ha ido ampliando con el paso de los años y la desaparición, a través de distintas operaciones de fusión y compra, de gran parte de las cajas de ahorros y de una parte de los bancos tras la crisis financiera global. De hecho, en 2007 el porcentaje de activos en manos de las cinco mayores entidades españolas era de un 41%, lo que suponía apenas nueve puntos porcentuales más que Italia y 20 más que Alemania. Respecto a Francia, antes de la crisis el diferencial era favorable a España en algo más de 10 puntos porcentuales. La posible compra de Sabadell por parte de BBVA volvería a incrementar el porcentaje de concentración bancaria en España. Con la integración de la entidad que dirige César González-Bueno en BBVA, Unicaja pasaría a formar parte del nuevo Top 5 con el que se mide la concentración y añadiría sus casi 100.000 millones en activos. El resto de países del euro se mueve entre el 95% de Grecia, donde apenas queda ya presencia de entidades pequeñas, y el 31,16% de Luxemburgo, convertido en una importante plaza financiera.

A pesar de que los datos más utilizados para medir la evolución de la concentración bancaria en las distintas regiones proceden del BCE, el supervisor no parece apreciar un problema en ese sentido en el sector bancario europeo, según señalan diversas fuentes cercanas.

(Expansión. Página 17. 5 columnas)