

RESUMEN DE PRENSA DEL 15 DE MAYO DE 2024

MERCADO HIPOTECARIO

PRORROGADA LA SUSPENSIÓN DE LOS DESAHUCIOS HIPOTECARIOS HASTA 2028

El Consejo de Ministros ha prorrogado hasta el 15 de mayo de 2028 la suspensión de los desahucios hipotecarios para deudores en situación de vulnerabilidad. La génesis de esta herramienta, recogida en ley de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, se remonta a 2013, cuando el por entonces Gobierno de Mariano Rajoy la aprobó en respuesta a la situación de emergencia que vivían muchas familias que se habían hipotecado antes del estallido de la burbuja inmobiliaria y que, poco más de un lustro después eran incapaces de afrontar ese desembolso. De no haberse prorrogado, dicha medida, que se calcula que podría beneficiar a 30.000 hogares, habría llegado a su fin ayer miércoles.

La ley contempla “la suspensión inmediata y por un plazo de dos años de los desahucios de las familias que se encuentren en una situación de especial riesgo de exclusión”. Para encontrarse en esta situación, pueden aludirse varios supuestos, como familias numerosas, unidades familiares con al menos un hijo a cargo, con un menor de edad o con una víctima de violencia de género, familias con alguno de sus miembros con un grado de discapacidad igual o superior al 33%, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral, o casos en los que el deudor hipotecario se encuentre en situación de desempleo, entre otros motivos a aducir. La norma ha sido prorrogada ya varias veces –de hecho esta ya es la quinta ocasión– y que en la anterior prórroga, que coincidió con el inicio de la pandemia, se facilitaron los requisitos, al reducir el número de hijos a cargo en las familias monoparentales. En todos los casos, también hay un supuesto económico a cumplir: que los ingresos de la familia no superen tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM), umbral máximo que se amplía cuando la familia tenga hijos a cargo.

El Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana justifica la prórroga de esta medida en que “resulta necesario mantener la protección de deudores y sus familias que se encuentren en una situación de especial vulnerabilidad con el fin de evitar que estos deudores y sus familias sean conducidos a una situación de exclusión social”. Reconoce también que una de las circunstancias más dañinas para estas familias es “el aumento de la carga financiera de los hogares asociada a los préstamos hipotecarios sobre la vivienda habitual determinado por el endurecimiento monetario iniciado en el segundo semestre de 2022”. Desde entonces, han tenido lugar ya diez incrementos de los tipos de interés, lo que ha encarecido mucho las hipotecas variables. El ministerio sentencia, además, que, “el impacto económico general [de la prórroga] es positivo, ya que la lucha contra la exclusión social tiene externalidades positivas para el conjunto de la sociedad, al favorecer la seguridad, la paz y la cohesión social, factores fundamentales para el crecimiento económico”.

Información también en *El Economista*, *ABC*.

(Expansión. Página 30, Media página. Editorial en página 2)

EL BANCO DE ESPAÑA SUPERVISARÁ LAS PLATAFORMAS DE GESTIÓN DE CRÉDITO

El Gobierno aprobó el martes el anteproyecto de ley que coloca a los *servicers* bajo la supervisión del Banco de España. La futura normativa regula a los administradores y compradores de crédito (grandes fondos de capital riesgo que gestionan en gran medida las carteras de crédito problemáticas de la banca), como Intrum, Blackstone o Hipoges, entre otros.

Fija las reglas que deberán cumplirse en la renegociación de créditos dudosos y la compraventa de carteras de préstamos morosos que realizan de forma habitual las entidades de crédito. Esta ley transpone la directiva europea sobre esta actividad, estableciendo así normas comunes para este mercado, y modifica, a su vez, la Ley de Contratos de Crédito al Consumo y la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario.

Para asegurar el cumplimiento de estas obligaciones, el Banco de España supervisará a los compradores de crédito y a los *servicers*, estableciéndose el correspondiente régimen de infracciones y sanciones. “Con el fin de proteger a los consumidores, se establecen como requisitos para obtener esta autorización disponer de un sistema interno adecuado de gestión de reclamaciones, así como una política adecuada que garantice la protección y trato justo de los prestatarios”, señaló el Ministerio de Economía a través de un comunicado.

En paralelo, la futura normativa regula la compraventa de créditos dudosos y contratos de créditos dudosos realizados por entidades de crédito de la Unión Europea que estén sujetos a la normativa española, estableciendo unas reglas comunes para establecer la operativa de este mercado. El objetivo también es asegurarse el mantenimiento de las condiciones y derechos de los prestatarios y trasladar las obligaciones de transparencia, protección e información, incluyéndose el cumplimiento de los códigos de buenas prácticas a los que el acreedor inicial estuviera adherido. El proyecto normativo establece garantías adicionales para la protección de los prestatarios, que obligan tanto a los compradores como a los *servicers* a dar un trato “adecuado” e información “suficiente”, además de contar con un servicio de atención al prestatario y de reclamaciones extrajudiciales adecuado. En las normativas sectoriales de crédito al consumo y de crédito inmobiliario se introduce la obligación de que los prestamistas cuenten con una política de renegociación de deudas, debiendo ofrecer al prestatario, antes del inicio de acciones judiciales o la exigencia del pago total de la deuda, medidas encaminadas a alcanzar acuerdos de renegociación.

La norma establece condiciones especiales para los clientes en situación de vulnerabilidad económica, que son los beneficiarios del Ingreso Mínimo Vital y las personas que se encuentren por debajo de unos umbrales mínimos de ingresos y en los que concurran ciertas situaciones de vulnerabilidad. La entidad les deberá ofrecer la posibilidad de reembolsar el crédito aplicando una quita o condonación parcial alineada con el importe estimado de la venta del crédito.

Información también en la edición de *El Economista*.

(Expansión. Página 16. 5 medias columnas)

MERCADO INMOBILIARIO

SOLO UN TERCIO DE LOS MENORES DE 35 AÑOS TIENEN VIVIENDA PROPIA, LA MITAD QUE HACE DIEZ AÑOS

La vivienda es el principal activo de los hogares españoles. Representa el 41,7% del total de los activos de las familias. Sin embargo, tener la vivienda en propiedad es una tendencia a la baja. El 72,1% de los hogares en 2022 era propietario de su vivienda habitual; esto son diez puntos menos que en 2011, cuando el dato tocó máximos en el 82,5%. Así se desprende de la última oleada de la Encuesta Financiera de las familias, correspondiente a 2022

Respecto a la encuesta inmediatamente anterior, de 2020, se observan caídas generalizadas en este porcentaje en casi todos los grupos, especialmente acusadas entre los hogares cuyo cabeza de familia era menor de 35 años. Los jóvenes son los que más han visto caer su tasa de propiedad. Concretamente se ha hundido desde 2011 en 37 puntos: ha pasado del 69,3% en la oleada de 2011 al 31,8% en la de 2022. Asimismo, por percentiles de renta también se observa que a menor renta, menor es el porcentaje de hogares con su casa en propiedad; en las familias con menor renta, el 55,5% tenían su casa en propiedad, mientras que en las que más tienen asciende al 88,5%.

La encuesta pone de manifiesto que se agranda también la brecha de propietarios entre jóvenes y mayores. El 31,8% de los menores de 35 años tiene su casa en propiedad, mientras que entre 65 y 74 años el porcentaje sube al 83% y entre los mayores de 74 años la tasa sube al 84%.

Cinco Días destaca que el documento del Banco de España advierte de que los jóvenes tienen ahora menos capacidad para acumular riqueza y que esto puede dejarlos en una situación más vulnerable ante futuras perturbaciones económicas. “Para los hogares jóvenes se observa una menor acumulación de riqueza neta mediana en relación con la acumulación observada por las cohortes previas”, dice el informe. La capacidad de acumular riqueza entre las generaciones jóvenes es bastante reducida. A los 30 años, la mediana del patrimonio neto es ahora casi nula. Y esto ocurre por diversos motivos: por un lado, el organismo achaca esta tendencia a la escasa capacidad que tienen las generaciones jóvenes para endeudarse consiguiendo una hipoteca. Lo que además impide que aprovechen luego su revalorización. Por otro lado, los precios complican el acceso a la vivienda. Y las rentas hacen aún más difícil ahorrar: corregido por la inflación, entre 2019 y 2021 caen los ingresos de los colectivos inferiores a 44 años. En cambio, a partir de 45 años suben en todos los grupos de edad.

Información publicada en los distintos diarios consultados.

(ABC. Página 28. 3columnas)

SOBRE LA ESCASEZ DE VIVIENDA EN ESPAÑA

Tribuna firmada por Ignacio Ezquiaga, doctor en Ciencias Económicas y Empresariales, quien comenta; “El debate sobre el mercado de la vivienda que ha comenzado (por fin) en nuestro país está poniendo de manifiesto un amplio consenso sobre el hecho de que amplias capas

sociales sufren hoy problemas de accesibilidad. El reciente informe anual del Banco de España así lo señala. Por ejemplo, los jóvenes, cuyo poder adquisitivo suele ser bajo –incluso independientemente de su cualificación–, están retrasando su emancipación ante la barrera del precio o se ven abocados a compartir alquileres para evitar dedicar una proporción excesiva de su renta bruta a la vivienda. El mercado está fallando en ofrecer vivienda accesible a una parte significativa de la demanda potencial. Y esto es relevante porque en España es exclusivamente el mercado el que ofrece viviendas y ya no puede culparse al sistema bancario de financiar una burbuja”.

Apunta en su análisis que “la brecha de asequibilidad es ahora brutal y afecta de lleno a los jóvenes, una población de más de diez millones de personas. Sólo una apuesta transversal y decidida por revisar el modelo residencial incorporando como complemento el alquiler protegido de iniciativa pública conseguirá crear expectativas estabilizadoras, primero, y ejecutar en la próxima década una oferta realmente asequible para los jóvenes y otros grupos excluidos”, expone y afirma que “el sector privado no puede resolver el problema de la asequibilidad por sí solo. Ayuntamientos y autonomías deben dar prioridad a políticas de creación de suelos con bajo coste de repercusión destinados a vivienda protegida, que las leyes de vivienda, el planeamiento y la gestión urbanística les permiten implementar en exclusiva. Es necesario que éstos creen los suelos necesarios para edificar viviendas protegidas. La colaboración público-privada será imprescindible para hacerlo masivamente: en la edificación, la financiación o la gestión recurrente de los alquileres”.

(Expansión. Página 46. 2 columnas)

FINANZAS

BBVA Y SABADELL: MÁS CONCENTRACIÓN EN CATALUÑA, ASTURIAS Y C. VALENCIANA

La unión de BBVA y Sabadell conformaría el segundo banco español, con una cuota de mercado conjunta del 22%, por detrás de CaixaBank, el líder absoluto. Con la fusión, el nivel de concentración bancaria va a subir irremediamente en algunas comunidades autónomas. Un análisis realizado por Analistas Financieros Internacionales (AFI) indica que la competencia no está tan comprometida como se desprendía de una primera lectura realizada a nivel nacional.

AFI ha evaluado la evolución del índice Herfindhal, el barómetro de referencia a la hora de evaluar concentración bancaria en las comunidades autónomas donde el impacto de la operación será más significativo. En Cataluña, el índice de concentración subiría 586 puntos. Le seguiría Asturias, con 296 puntos, y la Comunidad Valenciana, con 278 puntos. Se considera que el nivel de competencia puede estar amenazado cuando el índice Herfindhal supera los 2.500 puntos, algo que sucedería solo en Cataluña, y que se bordearía en Galicia y en Baleares.

Pero hay dos hechos relevantes que modulan el efecto de estos datos. El primero es que ni Sabadell ni BBVA, a pesar de su elevada penetración en algunos negocios, son líderes por cuota de mercado en ninguna comunidad autónoma. El segundo es que algunas cajas rurales cuentan con cuotas superiores al 30% en algunos territorios y eso rebaja los riesgos sobre la

concentración implícitos a una gran fusión bancaria. Algunas de estas entidades arrasan en Navarra y algunas provincias como Soria, Zamora, Cuenca, Albacete y Almería.

Según AFI, esta fusión podría prosperar con exigencias limitadas de la autoridad de Competencia en España (CNMC). En su opinión, solo hay razones para imponer condiciones relevantes en Cataluña. “Al igual que ocurrió con la fusión entre CaixaBank y Bankia, estas condiciones pueden derivar en la obligación de mantener una red comercial más extensa, principalmente a nivel rural para evitar la exclusión financiera”, explica.

También aquí las exigencias pueden estar diluidas porque ni BBVA ni Sabadell están demasiado presentes en la España vaciada. Eso significa que, a diferencia de lo que sucedió con CaixaBank y Bankia, el riesgo de que dejen municipios en exclusión financiera es bajo. Las entidades objeto de la fusión se caracterizan por su red de oficinas urbana, explica AFI.

La firma ve un elevado sentido estratégico a esta fusión, que creará un gigante de más de un billón de euros de activos y se colocará como décimo banco europeo.

(Expansión. Primera página. Página 13. 5 columnas)

EL GOBIERNO REITERA SUS TRES ARGUMENTOS CONTRA LA FUSIÓN BBVA-SABADELL

El ministro de Economía, Carlos Cuerpo, reiteró el martes la oposición frontal del Gobierno a la opa hostil anunciada por BBVA sobre Sabadell. Y esgrimió “tres argumentos esenciales para señalar nuestro rechazo a esta operación”, afirmó el titular de Economía durante la rueda de prensa posterior al Consejo de Ministros al ser interpelado por la oferta que ha revolucionado el sector bancario.

En primer lugar, Cuerpo aludió a cuestiones de forma, reprochando a BBVA que informara al Gobierno después de que la decisión hubiera sido tomada. “Tuvimos conocimiento a raíz de una llamada del propio presidente del BBVA (Carlos Torres) una vez que habían tomado la decisión en el consejo”, señaló el ministro, quien añadió que la forma de proceder también “es importante porque supone, o puede suponer, un punto de volatilidad, de incertidumbre adicional en los mercados”.

Sin embargo, donde puso el acento fue en cuestiones de fondo, en la preocupación que suscita “el elemento de una posible excesiva concentración, y el efecto negativo, o lesivo, en términos de reducción de la competencia que esto podría tener”, incluido su posible impacto negativo “para los clientes en términos de inclusión financiera”. Para Cuerpo, esa eventual reducción de la competencia podría traer consigo “el elemento de la inestabilidad financiera”, añadiendo que el propio gobernador del Banco de España, Pablo Hernández de Cos, advirtió recientemente de que “una excesiva concentración puede llevar a inestabilidad financiera e incluso a problemas en la transmisión de la política monetaria” y “que la subida de los tipos de interés del BCE no se traslade a la remuneración de los depósitos”. De hecho, Cuerpo recordó que el Gobierno ha pedido a la CNMC que analice “si, efectivamente, en esta ausencia de traslación a la remuneración de los depósitos había algún elemento relacionado con la falta de competencia en el mercado”.

El tercer gran argumento esgrimido por Cuerpo es la preocupación que suscita en el Gobierno el impacto que la operación podría tener sobre la “vertebración de la cohesión territorial”. “Todos somos conscientes de la concentración de actividad por parte de Sabadell en algunas zonas específicas, tanto de Cataluña como de la Comunidad Valenciana y también en algunos sectores como, por ejemplo, en el segmento de pymes”, concluyó.

(Expansión. Página 14. 2 columnas)

LA PRIMA SE ELEVA POR ENCIMA DEL 9%

Las acciones de BBVA subieron el martes un 1,81%, mientras las del Sabadell avanzaron un 0,38%. Esto aumenta ligeramente la prima ofertada por el banco de origen vasco en su opa, a razón de 4,83 acciones de Sabadell por cada una de BBVA, hasta alcanzar el 9,4%. El mercado eleva, por tanto, la puja de BBVA a Sabadell a 11.150 millones de euros

El mercado ha ido reduciendo la prima que oferta BBVA a los accionistas de Sabadell, que fue superior al 30% antes de filtrarse la operación, para quedarse en el 17% tras publicar la oferta.

(Cinco Días. Página 3. Media columna)

NORGES BANK REDUCE DEL 2,9% AL 1,8% SU PRESENCIA EN SABADELL

Norges Bank ha reducido su participación en Sabadell: pasa del 2,987% que tenía desde octubre de 2021 hasta el 1,815%, según la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV). El banco noruego controla esta posición solo a través de derechos de voto directo. En total, cuenta con 98,7 millones de acciones que tienen un valor total aproximado de 182,6 millones de euros, teniendo en cuenta el precio al que cotizan los títulos de Sabadell de 1,85 euros. Sin embargo, se mantiene como accionista significativo, junto a BlackRock (3,621%), David Martínez (3,495%), Fintech Europe (3,105%) y Dimensional Fund Advisors (3,011%). Este repliegue se produce días después de que BBVA haya anunciado una opa hostil sobre Sabadell, condicionada a la aceptación del 50,01% del capital.

Información también en *La Vanguardia*.

(Expansión. Página 13. Media columna)

LOS CAZAOPAS BARAJAN ENTRAR EN SABADELL PARA PEDIR MÁS A BBVA

Los *hedge fund* especializados en “arbitrar” operaciones corporativas analizan la oportunidad de hacer dinero con la reciente oferta hostil lanzada por BBVA sobre Banco Sabadell. Fuentes de esas firmas, conocidas también como fondos *cazaopas*, admiten estar siguiendo de cerca la situación, aunque de momento apenas están tomando posiciones en espera de poder calibrar el riesgo de que el Gobierno español acabe bloqueando la transacción.

Según un bróker que trabaja con este tipo de fondos, “de momento no hay muchas compras [de acciones] pero esto puede cambiar en los próximos meses. Ahora mismo el precio de la opa supone una prima de alrededor del 8% sobre la cotización de Sabadell, pero al final BBVA

tendrá que endulzar las condiciones para llevarse la victoria. Podría ofrecer 20 céntimos por acción de Sabadell en efectivo, lo que llevaría el retorno total bruto de un inversor que entre ahora al 18%. Pero tiene riesgos significativos”.

(Expansión. Página 15. 3 columnas)

BBVA DEBERÁ PAGAR CUATRO MILLONES AL CEO DE SABADELL SI TRIUNFA LA OPA

El consejero delegado de Banco Sabadell, César González-Bueno, cuenta con su futuro blindado si, como resultado del triunfo de la opa hostil, BBVA decidiera destituirlo. De acuerdo con el último informe de retribuciones del consejo del banco, González-Bueno podrá embolsarse, en ese caso, una indemnización formada por el sueldo de dos años, y no podrá trabajar para otro banco en ese tiempo. En total, el ejecutivo obtendría unos cuatro millones de euros.

También David Vegara cuenta, como responsable de riesgos (CRO), con un blindaje similar en caso de despido. Dispone de una cláusula de no competencia por dos años y con el derecho de cobrar dos anualidades de su sueldo fijo. En su caso, el importe total se elevaría hasta los 1,4 millones.

Todo ello supondrá que BBVA deberá desembolsar un total de 5,4 millones para resarcir las obligaciones con estos dos altos directivos de Sabadell. En cualquier caso, ha comunicado al mercado que estima unos costes de la integración de ambas entidades de unos 1.450 millones.

(Cinco Días. Primera página. Página 3)

LA BANCA GANA ATRACTIVO ENTRE GRANDES INVERSORES CON LA OPA DE BBVA A SABADELL

La oferta hostil de BBVA sobre Sabadell, la primera en España en 40 años, ha revolucionado el sector bancario nacional. El terremoto que ha provocado también se ha hecho sentir en el resto de Europa, donde los inversores del sector no han vivido demasiadas operaciones similares en las últimas décadas.

La operación y los buenos resultados trimestrales que han presentado los bancos han colocado a la banca europea en el punto de mira de los grandes inversores. En solo unas semanas, coincidiendo con la opa, los fondos de inversión han mejorado su apetito por un sector, que ha ganado “atractivo” para los inversores. Así se desprende de la última encuesta a gestores de fondos europeos realizada por Bank of America, que tiene en cuenta la opinión de 134 inversores institucionales, con 301.000 millones de euros en inversiones en conjunto, realizada entre los días 3 y 9 de mayo. El 56% de los grandes fondos de inversión ve a los bancos europeos “atractivos”, frente al 52% del mes pasado.

Los gestores mejoran sus perspectivas de inversión en bancos además tras constatar los buenos resultados del primer trimestre en el sector. Los fondos creen que la rentabilidad de la banca “se ha reajustado al alza y la rentabilidad que los bancos obtienen por la liquidez se mantiene fuerte”. Además de este aumento en la visión positiva sobre el sector, en las últimas

semanas también ha disminuido considerablemente el porcentaje de gestores que teme las presiones a las que se enfrenta la banca por un escenario de tipos de interés más bajos a partir del verano y la ampliación de los diferenciales de crédito. Aunque todavía hay un número elevado de gestores, un 29%, preocupado por estos dos factores, en solamente un mes ha disminuido un 40%.

En el lado completamente contrario, alrededor de un 3% de los gestores europeos cree que el sector bancario es el que más desafíos y pérdidas significativas van a encontrar a medida que la economía se desacelere. En todo caso, esta visión negativa sobre el sector también se ha reducido en las últimas cuatro semanas.

(Expansión. Página 18. Media página)