

RESUMEN DE PRENSA DEL 16 DE DICIEMBRE DE 2024

MERCADO HIPOTECARIO

CASI UN TERCIO DE LOS JÓVENES SOLICITAN AVAL PÚBLICO PARA COMPRAR VIVIENDA

En los últimos seis meses se ha incrementado el porcentaje de españoles que conocen el compromiso del Gobierno, a través del ICO, a avalar hasta un 20% de la hipoteca a los menores de 35 años. El 45% de los españoles asegura tener conocimiento de la medida cuando hace seis meses esa cifra era del 40%. Así lo refleja el análisis *Conocimiento del aval público para la compra de vivienda* elaborado por Fotocasa Research.

Cuando se observan las intenciones de los jóvenes con respecto a esta ayuda destaca el fuerte aumento de las personas de 18 a 34 años que conoce la medida y ya ha solicitado el aval, ya que este grupo ha saltado en apenas seis meses del 10% al 19%. Por tramos de edad, los más jóvenes (18-24 años) pasan del 18% al 29%, mientras que los que cumplen entre los 25 y los 34 suben del 6% al 13%. El resto de los jóvenes se distribuyen entre los que aún no lo han pedido, pero están pensando en hacerlo (42%) y quienes ni lo han solicitado ni tienen intención de hacerlo (39%). Otro dato reseñable es que mientras que los que aseguran que ni lo han pedido ni tienen intención de hacerlo son el 26% entre los españoles menores de 24 años, pero ascienden hasta el 47% en el caso de los mayores de 25 años.

Por otra parte, dentro de ese 19% de jóvenes en general que sí lo han solicitado, el 4% (frente al 2% de febrero) afirma que ya lo tienen concedido y que ya están disfrutando de los beneficios que comporta. Otro 8% (el 4% seis meses antes) asegura que, pese a que ya cuentan con la concesión de la medida, aún no han terminado el proceso de compra. El 7% restante que lo ha pedido aún desconoce si le ha sido otorgado. “Es muy positivo que cada vez más ciudadanos estén conociendo las ayudas a la compra en forma de aval, ya que son una herramienta clave para facilitar el acceso a la vivienda, especialmente dado el gran esfuerzo salarial que supone”, aseguró María Matos, directora de Estudios y portavoz de Fotocasa.

(El Economista. Página 8. Media página)

MERCADO INMOBILIARIO

EMPRESA PÚBLICA DE VIVIENDA. EL GOBIERNO TENDRÁ QUE CAPITALIZAR CON 10.000 MILLONES LA NUEVA SEPES

El Gobierno tendrá que capitalizar con al menos 10.000 millones de euros la nueva empresa pública de vivienda al absorber activos de la Sareb (Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria), según fuentes del entorno del Ejecutivo que manejan estas cifras para la renovación del organismo público. Una institución, añaden las fuentes, que seguirá el modelo de la Sociedad Pública de Alquiler (SPA)- que se inició en 2005 y cerró en 2012, no consiguió sus objetivos y acumuló en siete años 37 millones de pérdidas.

El nuevo organismo orbitará sobre Sepes la entidad pública que administra los suelos propiedad del Estado. A la espera de conocer más datos concretos sobre la nueva operativa y estructura de Sepes, los expertos consultados coinciden al dudar de la viabilidad del proyecto. Opinan que el Gobierno busca un “leve lavado de cara del Sepes”, pero que además es “una renovada sociedad que nace muerta prácticamente, dado el capital que tendrá que inyectar el Gobierno para su creación”, pero sobre todo para poder absorber los activos de la Sareb elegidos. Los expertos consultados explican que se trata de activos que ya de por sí se ha demostrado que son invendibles dadas sus características, al estar situados en zonas que no servirán para la actual demanda del mercado español, en zonas costeras y en entornos rurales. Estas fuentes apuntan que también añadirían algunos inmuebles procedentes del ‘stock’ de las comunidades autónomas en las que gobierna el PSOE amén de aumentar el personal con técnicos expertos en el sector.

Los técnicos añaden que el ‘quid’ de la cuestión es que precisamente por ser activos que llevan años sin venderse tendrán que ser “recapitalizados” por el nuevo Sepes una vez sean transferidos, como en su día hicieron todas las entidades financieras tras la crisis inmobiliaria de 2008. Porque los inmuebles que absorbería de la Sareb tienen un valor de mercado muy diferente al valor en libros, al ser activos procedentes todos de la burbuja inmobiliaria.

Los asesores del Ejecutivo trasladan que la nueva sociedad tendrá que ajustar el valor a los precios de mercado de hoy y provisionar dicho valor una vez absorbidos por la Sepes, lo que costará a las arcas del Estado no menos de 10.000 millones, con el objetivo de alcanzar un parque público de 1,5 millones de viviendas.

(ABC. Páginas 28 y 29)

UGT APUESTA POR REFORZAR LA INDUSTRIA Y CAMBIAR LA POLÍTICA DE VIVIENDA

El secretario general de UGT, Pepe Álvarez, defiende un refuerzo de la industria y el cambio en política de vivienda. Instó a alcanzar “grandes acuerdos de Estado” porque España “necesita que podamos abordar, no desde una perspectiva de un solo Gobierno o de una sola fuerza política o de dos, el futuro de las cuestiones más importantes”.

En su intervención en la clausura del 29 Congreso Federal de UGT FICA, celebrado en Málaga, Álvarez declaró. “Hoy la vivienda no sólo es un problema gravísimo desde el punto de vista de emancipación de los trabajadores y las trabajadoras, no sólo es un problema gravísimo desde el punto de vista de las clases sociales a las que nosotros representamos, sino que es un gravísimo problema para la economía española”.

(El Economista. Página 2. Media página)

INTRUM REORGANIZA SU ESTRUCTURA EN ESPAÑA CON LA FUSIÓN DE HAYA Y SOLVIA

Intrum, gestora sueca de créditos inmobiliarios, ha simplificado su estructura corporativa en España mediante la fusión de sus *servicers* Haya Real Estate, Solvia, Aktua y HRE, que agrupará a partir de ahora bajo una única marca.

Fuentes del sector apuntan a que esta nueva sociedad matriz se denominará Solvia Servicios Inmobiliarios, y acaparará toda la actividad de las cuatro inmobiliarias. Esto supone en torno a 170.000 activos de viviendas, locales, oficinas, garajes, suelos, naves o trasteros, con un valor de más de 60.000 millones de euros.

Información también brevemente en *La Razón*.

(El Economista. Página 14. Media página)

ALBERO CAPITAL COMPRA UN EDIFICIO DE OFICINAS EN MADRID PARA SU RECONVERSIÓN EN VIVIENDAS

Albero Capital, la boutique especializada en *family offices*, acaba de cerrar sus primeras operaciones en el sector inmobiliario. Ha cerrado la compra de un edificio de oficinas en Madrid para su posterior reconversión a residencial. Este tipo de operaciones de reconversión están ganando peso en Madrid.

(El Economista. Página 15. Media página)

AEDAS ARRANCA LA PRIMERA PROMOCIÓN DEL NUEVO BARRIO DE MÁLAGA

Aedas Homes arranca la construcción de la primera promoción del nuevo barrio malagueño bautizado como Distrito Zeta, que contará con 3.500 viviendas. “Distrito Zeta es un lugar único para vivir al tratarse de una ‘ciudad’ inteligente basada en su potencial tecnológico y en su compromiso con el medioambiente”, explica Roque Ballesteros, Gerente de Promociones de Aedas Homes en Cosa del Sol.

(El Economista. Página 15. Media columna)

EL FONDO ALEMÁN REAL IS SE LANZA A POR EL RESIDENCIAL EN ESPAÑA

La gestora alemana Real IS apuesta por el mercado residencial español. La firma, que aterrizó con oficina en el país hace seis años y que hasta la fecha ha estado invirtiendo en los segmentos de oficinas, *retail* y logística, se lanza ahora a por el segmento living. “Estamos en negociaciones para cerrar una primera operación en el primer trimestre del próximo año”, explica Juan Jiménez-Hevia, Head of Iberia de Real IS AG

El directivo destaca que su visión “sigue siendo muy conservadora. Nosotros no entramos en promoción. Somos un inversor *core* y nuestra estrategia es invertir a largo plazo en buenas ubicaciones y con buenos inquilinos”. En el caso del residencial “apostaremos por ciudades secundarias donde hay un buen crecimiento demográfico y que ofrecen mejores retornos que Madrid y Barcelona”. Así, apunta a ubicaciones como Valencia, Sevilla, Málaga o Bilbao.

(El Economista. Página 15. 4 medias columnas)

FINANZAS

GLORIA ORTIZ CONSEJERA DELEGADA DE BANKINTER: “CON EVO INTEGRADO, BANKINTER PODRÁ CAPTAR EL DOBLE DE CLIENTES QUE AHORA”

Gloria Ortiz relevó a María Dolores Dancausa en la dirección de Bankinter hace nueve meses. Su primera gran operación como consejera delegada ha sido la absorción del banco digital Evo, que durante cinco años ha operado como filial dentro del grupo. El Ministerio de Economía aprobó hace unas semanas la fusión. Ambos bancos empezarán a funcionar como uno solo a partir de julio.

En esta entrevista explica que el objetivo con la integración de EVO “es desarrollar con una mayor potencia todo el negocio digital de Bankinter y dirigirnos al mercado de masas con una propuesta 100% digital. Ahí está todo por hacer. No lo hemos atacado antes porque solo tenemos 364 oficinas y Bankinter está especializado en rentas medias-altas y altas”.

Tras la absorción, comenta, “EVO va a añadir 330.000 usuarios a Bankinter, que tiene 80.000 clientes nativos digitales [sobre una masa crítica de 980.000, excluidas empresas]. EVO se va a convertir en una máquina de captación muy potente dentro de Bankinter, con crecimientos de doble dígito en negocio. Tras la fusión podremos captar bastante más del doble de clientes que ahora. Eso sería 200.000 usuarios al año. Además, creemos que es posible que el negocio digital tenga la misma rentabilidad sobre activos (ROE) que la actividad de sucursales. Es decir, superior al 15%”. Explica que la oferta digital “va a tener necesariamente precios distintos a los de las oficinas porque esta área tiene menos estructura de gastos y de personal. Los productos se comercializarán con la marca Bankinter, aunque puntualmente usaremos la marca Evo”.

Añade que “no hacemos la fusión por un tema de costes, sino puramente estratégico. Con la integración unimos el músculo inversor de Bankinter y su amplio catálogo de productos de inversión con la simplicidad de la oferta y el público de masas que aporta EVO. Los clientes de Bankinter tienen, de media, seis productos con el banco y los de EVO, dos. El efecto EVO en los números del grupo se notará más en 2026”.

Ortiz avanza que “2026 va a ser también un buen año para Bankinter. Nuestro objetivo es preservar el ROE [rentabilidad sobre recursos propios] actual y que el beneficio incluso no caiga. Es decir, intentar mantener el de este año”. El consenso de analistas de Bloomberg estima que Bankinter cerrará 2024 con un beneficio récord cercano a los 1.000 millones. “El año que viene el margen de clientes se deteriorará, pero lo podemos compensar con mayores volúmenes. Y los negocios de comisiones van bien. En venta de productos fuera de balance [fondos de inversión, pensiones y otros] crecemos al 20%”, señala.

Todo el sector empresarial sigue muy de cerca la opa hostil lanzada por BBVA sobre Sabadell, que se ha dilatado tras la decisión de Competencia de someter la operación a un escrutinio más profundo. La consejera delegada de Bankinter está convencida de que España es un mercado lo suficientemente competitivo como para resistir más fusiones sin que eso tenga efectos perniciosos para los clientes por posible abuso de posición dominante. “Hemos vivido la mayor reestructuración del sistema financiero de toda Europa. Y en estos últimos años [los

de la desaparición de Bankia y de Popular], la competencia no solo no ha bajado, sino que ha aumentado”, señala Ortiz.

En una entrevista publicada en *El País* se destaca también que Ortiz se pronuncia sobre las fusiones transfronterizas antes de completarse la unión bancaria. Considera que es “complicadísimo. Si las operaciones son complicadas a nivel nacional, a nivel europeo es todavía más complejo. Los países quieren mantener una cierta soberanía sobre sus sistemas financieros y van a poner todavía más problemas. El sistema financiero es un sistema muy regulado. Las operaciones de consolidación, si no son amistosas y si no son acordadas, pueden ser muy largas, con prolongados periodos de incertidumbre, y al final no son positivas, porque pierdes foco en lo fundamental, que es tu negocio. Y, porque al ser tan largas, la propia oferta tiene que ir cambiando, porque cambian el mercado y el entorno, pagas un dividendo y tienes que cambiar las ecuaciones de canje. Esto es muy complicado de entender para un accionista minoritario”.

El diario *El Economista* publica también una entrevista con la consejera delegada de Bankinter quien además de la decisión de integrar EVO Banco va a convertir la financiera de Irlanda en banco para dar un servicio universal. Desliza la disposición de entrar en otros países de la zona euro “si encuentra oportunidades”.

(Expansión. Primera página. Páginas 19 y 20)

KAZAKS, DEL BCE, ADVIERTE DE PASARSE CON LAS BAJADAS DE TIPOS

El Banco Central Europeo (BCE) podría seguir reduciendo los tipos de interés, aunque probablemente no los lleve a niveles que estimulen el crecimiento económico, ha dicho Martins Kazaks, miembro del Consejo de Gobierno del BCE en una entrevista recogida por Bloomberg.

Kazaks asegura que la inflación aún no muestra señales de bajar por debajo del objetivo del 2%, lo que permitiría al BCE reducir gradualmente los costes de financiación hasta alcanzar un nivel neutral, donde las tasas dejan de restringir el crecimiento. Sin embargo, destacó que todas las opciones siguen sobre la mesa, dado el impacto de riesgos como los conflictos geopolíticos o un entorno comercial más hostil, especialmente bajo un posible segundo mandato de Donald Trump, que llega a la Casa Blanca el 20 de enero.

“El camino de los tipos es claramente a la baja”, declaró Kazaks, aunque se mostró prudente respecto a recortar por debajo del nivel neutral, ya que la economía europea no se encuentra en una situación de debilidad extrema.

(Expansión. Páginas 22. 1 columna)