

RESUMEN DE PRENSA DEL 17 DE FEBRERO DE 2025

MERCADO HIPOTECARIO

CAJAMAR COLOCA 18 MILLONES EN DEUDA HIPOTECARIA A GORIZ ADVISOR Y A GANNET

Cajamar completa una nueva venta de cartera. La entidad ha colocado a los especialistas Goriz Advisor y a Gannet el porfolio *Atenea II* con un volumen de 17,5 millones de euros. Se trata de una cartera compuesta por 200 activos NPL (non performing loans) con garantía hipotecaria, según fuentes del mercado.

La entidad, como la mayoría de los bancos, lleva años desalojando los activos improductivos de su balance en favor de fondos e inversores especialistas para mejorar su perfil de riesgo. Hasta el pasado año mantenía también un acuerdo con Haya Real Estate, el adquirido por Intrum, para la gestión de sus activos, pero, a su vencimiento, decidió no prorrogarlo para ocuparse de forma directa e internamente con sus propios recursos. El acuerdo lo había cerrado en el año 2014 e incluía la venta al *servicer* de su plataforma de gestión de activos inmobiliarios Cimenta2, junto a una cartera a gestionar con activos inmobiliarios y crediticios valorados en unos 7.300 millones de euros.

Cajamar cerró el pasado año con 1.318,8 millones en activos improductivos. De la cifra total unos 791,05 millones corresponden con riesgos dudosos, cuyo saldo se mantuvo estable, aunque bajó el ratio de morosidad desde el 2,01 al 1,93%. Otros 527,81 millones son activos inmobiliarios adjudicados brutos, cuya exposición se redujo a su vez un 31,5% gracias, precisamente, a la venta de carteras. Esta última exposición se limita a 230,58 millones netos al descontar los 297,23 millones acumulados en provisiones para cubrir estos riesgos.

Desde 2016, Cajamar ha reducido los riesgos dudosos totales desde 4.221 a 814 millones, y el ratio de morosidad desde el 13,15%, y en paralelo ha construido una hucha de provisiones que cubre al 72% la exposición dañada frente al 42,12% que mantenía antes de que la crisis financiera y el *crash* inmobiliario llenase los balances de la banca de activos improductivos.

(El Economista. Página 11. 2 medias columnas)

MERCADO INMOBILIARIO

RECETAS PARA LA CRISIS DE VIVIENDA

El malestar social por la crisis habitacional se ha colado de lleno en la agenda política de los principales partidos. PSOE y Partido Popular (PP) coinciden en la necesidad de abordar el problema, pero eso y la necesidad de sacar adelante la reforma de la Ley del Suelo –cada uno la suya– es casi lo único que tienen en común ambas formaciones a la hora de plantear soluciones. Sus fórmulas ante la crisis de vivienda son casi antagónicas, de manera que mientras los socialistas ponen el foco en las ayudas al alquiler, los populares plantean más ayudas para la compra; mientras los primeros plantean más regulación e intervención en el mercado, los segundos apuestan por la liberalización y la desregulación como forma de agilizar

los procesos, o mientras que en el PSOE plantan batalla contra los pisos turísticos, en el PP sitúan en el foco la *okupación*. Poner más oferta residencial y a poder ser, asequible, es el objetivo de ambos, la cuestión es cómo.

El Ejecutivo se comprometió en mayo de 2023 a introducir 184.000 viviendas en el parque público y elevar el porcentaje de vivienda pública asequible del 2,5% actual hasta el 9% que hay de media en Europa. Además, el presidente del Gobierno, Pedro Sánchez, presentó hace un mes una batería de medidas entre las que incluyó impulsar una Empresa Pública de Vivienda, integrando en ella la labor de Sepes y Sareb; lanzar un PERTE de vivienda con foco en la construcción industrializada o limitar la compra de viviendas a extranjeros extracomunitarios no residentes.

El PP, por su parte, comenzó el año con un giro estratégico, situando la vivienda en el centro de su acción política. En la bautizada como Declaración de Asturias incluyó buena parte de sus propuestas, que pasan por construir casas de alquiler a precios tasados, ofrecer asistencia jurídica a propietarios que pongan sus viviendas vacías a disposición de programas públicos de alquiler o derogar la Ley de Vivienda. Contempla también abrir un periodo de excepción de 48 meses para agilizar la construcción y movilizar suelo público para vivienda. En los últimos días, además, la formación ha anunciado que pretende extender los avales para el acceso a una hipoteca a los 40 años en todas las comunidades gobernadas por el PP, ha lanzado una *ventanilla única* para agilizar la tramitación de informes sectoriales para la construcción de nuevos desarrollos, y ha presentado una de sus medidas estrella, la *Hucha Hogar Joven*, para facilitar a los jóvenes el acceso al mercado inmobiliario. Se trata de una deducción del 20% en el IRPF a las aportaciones que hagan los menores de 40 años a esta especie de cuenta de ahorro para destinarlo a la compra de un piso.

Y es que los impuestos son el principal punto de divergencia. El Gobierno propone una exención fiscal del 100% del IRPF para aquellos propietarios que alquilen su vivienda según el Índice de Precios de Referencia, independientemente de si están o no en zonas declaradas tensionadas, y plantea una modificación fiscal para los pisos turísticos –que serán gravados como actividad comercial y no como inmuebles– y para las socimis residenciales –que no tendrán beneficios fiscales si no se dedican a vivienda de alquiler asequible–. El PP apuesta por bajar los impuestos a la vivienda en todas las fases, de la construcción a la compraventa. En esta línea, las comunidades *populares* rebajarán del 10% al 4% el impuesto de transmisiones a los jóvenes que adquieran una vivienda de segunda mano. También plantean incentivos fiscales a jóvenes, personas con discapacidad o familias monoparentales, entre otros, que podrían deducirse el IRPF por “inversión” en primera vivienda habitual, si viven de alquiler, ponen su vivienda para alquilar o la rehabilitan para determinados fines. Además, ha planteado rebajar el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales a los jóvenes hasta el 4% en todas sus regiones y se ha comprometido con sus alcaldes a promover la bonificación del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) para vivienda habitual o en alquileres dirigidos a jóvenes.

(El Mundo. Página 25)

PP Y VOX BUSCAN REVERTIR LAS MEDIDAS DE VIVIENDA DEL DECRETO ÓMNIBUS

Los grupos parlamentarios de PP y Vox registran en el Congreso sendas proposiciones no de ley (PNL) instando al Gobierno a combatir la ocupación ilegal de viviendas.

La iniciativa del PP reclama “revertir todas las medidas que ha adoptado en perjuicio de los propietarios legítimos de vivienda y a impulsar todas aquellas acciones necesarias para combatir el problema de la ocupación ilegal y la *inquietud*”. La iniciativa solicita -además- “atender a las personas verdaderamente vulnerables”. Se recuerda, que los populares votaron el pasado miércoles a favor del decreto ómnibus que incluye la suspensión de los desahucios a familias vulnerables. “Se debe recordar que el 95% de los arrendadores son pequeños propietarios, en la mayoría de las ocasiones ahorradores que tratan de obtener pequeños rendimientos a largo plazo del fruto de sus esfuerzos”, explica el grupo del PP en su PNL. Un punto -este último- al que Génova no ha dejado de oponerse durante los últimos meses al considerar que es el propietario quien carga con los gastos derivados del impago de estas personas en situación precaria.

Por su parte, Vox reclama llevar a cabo “las fórmulas y modificaciones legislativas necesarias para priorizar a los españoles en el acceso a una vivienda en propiedad”. A ello, se añaden propuestas dirigidas a “crear un entorno fiscal favorable a la compra de vivienda”.

(El Economista. Página 27. Media página)

EL GOBIERNO VALENCIANO CIFRA EN 1.800 SUS PISOS SOCIALES ‘OKUPADOS’

La Generalitat valenciana (PP) ha lanzado un plan que pretende crear 10.000 viviendas de alquiler social en suelo público. Sin embargo, también afronta el problema de la *okupación* en las viviendas para fines sociales que son de su titularidad.

El secretario autonómico de Vivienda, Sebastián Fernández, cuantificó en alrededor de 1.800 las viviendas que gestiona la Generalitat Valenciana y que están ocupadas ilegalmente. “Estamos en la misma situación que cualquier particular o empresa a la hora de poder recuperar esas viviendas”, aseguró el responsable de Vivienda el pasado jueves en una jornada del sector inmobiliario organizada por Aliseda en Valencia.

Fernández recordó que la Administración valenciana posee una cartera total de 15.000 viviendas públicas, con lo que más del 10% se encuentran en esta situación. Un fenómeno en que considero que “en muchas ocasiones” se debe a “organizaciones o mafias organizadas” que están impidiendo “que podamos poner esas viviendas a disposición de las personas que están inscritas pacientemente en un registro” porque cumplen los requisitos para tener una vivienda social. Responsabilizó al Gobierno central de este problema.

(El Economista. Página 26. Media página)

MADRID. AUMENTAN LOS PISOS TURÍSTICOS QUE PASAN A SER RESIDENCIALES

Las medidas puestas en marcha por el Ayuntamiento de Madrid para fomentar el uso de las viviendas como residenciales frente a la opción turística están ofreciendo resultados positivos, según se señala en este artículo: En 2024 aumentó un 82% el número de viviendas en las que, dedicándose irregularmente al uso turístico, se ha restablecido la legalidad. Se trata de viviendas en las que sus propietarios han decidido cumplir voluntariamente lo ordenado por la Agencia de Actividades ante la apertura del procedimiento. A lo largo del pasado año, se ha restablecido la legalidad en 251 viviendas, un incremento frente a la cifra de 138 de 2023.

Este cambio de tendencia se ha concretado después de que el pasado mes de abril, el Ayuntamiento activara un plan de acción frente a las viviendas de uso turístico: se suspendió la concesión de nuevas licencias, se endureció el régimen sancionador con multas de hasta 190.000 euros para los propietarios de VUT sin licencia municipal, se reforzó la plantilla de inspectores y se publicó el listado de las VUT que operan legalmente en la ciudad con el detalle de su ubicación. Además, la Agencia de Actividades también alumbró el pasado año su primer Plan de Inspección Urbanístico que, entre otras cuestiones, situó las viviendas de uso turístico como una de sus líneas de acción preferentes. En noviembre, la Junta de Gobierno aprobó inicialmente el Plan RESIDE con el doble objetivo de proteger el uso de la vivienda habitual y ubicar los pisos turísticos fuera de los edificios residenciales. Este plan, que acaba de pasar por el trámite de información pública, entrará en funcionamiento a lo largo de 2025.

(La Razón. Suplemento Madrid. Página 5. Media página)

TRIBUTOS APUNTA QUE ALQUILAR UNA VIVIENDA A UN FAMILIAR POR DEBAJO DE PRECIO PUEDE REDUCIR LA FACTURA DEL IRPF

La Dirección General de Tributos aclara en una resolución del 4 de diciembre que alquilar una vivienda a un familiar de hasta el tercer grado por un precio por debajo de mercado puede reducir la tributación en el IRPF.

Por ejemplo, si un padre le alquila a un hijo un piso valorado en 150.000 euros a un precio simbólico de 100 euros al mes, ingresaría en el año 1.200 euros. A este importe, habría que deducirle los gastos de comunidad, reparaciones, seguros, IBI, e intereses (si tiene hipoteca) que pueden situarse en 3.000 euros, de modo que el rendimiento neto saldría con un saldo negativo de 1.800 euros. Ante esta situación, la Ley del IRPF establece que el dueño del inmueble tiene que tributar, al menos, por el rendimiento mínimo computable: es decir, por el 2% del valor catastral del inmueble si no ha sido revisado o por el 1,1%, si está revisado. De modo que el casero tendría que tributar sobre 3.000 euros si se aplica el 2% o sobre 1.650 euros, si aplica el 1,1%. Si alquila esa misma vivienda a precio de mercado, la base sobre la que aplicar el IRPF sería mayor. Si cobra 900 euros al mes, ingresará 10.800 euros al año, sobre los que habría que deducir los 3.000 euros de gastos y se quedaría en 7.800 euros. A este rendimiento neto, habría que aplicarle la reducción general por dedicarlo a vivienda habitual (del 50% si el inmueble no está en zona tensionada) de modo que tributaría sobre 3.900 euros.

(El Economista. Página 32. Media página)

FINANZAS

EL CEO DE SABADELL PREVÉ QUE LA OPA DE BBVA LLEGUE A FASE 3

El consejero delegado de Sabadell, César González-Bueno, prevé la opa hostil lanzada por BBVA sobre su banco llegará a la fase 3 de Competencia, en la que el Gobierno puede reducir condiciones, endurecerlas o dejarlas como están: “El mismo presidente ya ha dicho que le preocupa la operación por un tema de cohesión territorial y social”, aseguró, en referencia al presidente del Gobierno, Pedro Sánchez, según declaraciones en entrevistas a varios medios este fin de semana.

González-Bueno ha calificado de “mentira” que una eventual fusión con BBVA pueda constituir el décimo banco de Europa porque, según subraya, esa entidad tiene el 70% de su actividad en mercados emergentes como México, Turquía o Argentina.

Sobre si en España existe competencia bancaria, ha declarado que hay posibilidad de más fusiones, pero ha matizado que “no es lo mismo coger dos bancos complementarios que dos bancos que se solapan” y ha avisado, textualmente, que es un problema que desaparezca uno de los cuatro grandes bancos en pymes.

González-Bueno afirma también que la vuelta de la sede social de la entidad a Cataluña tras su marcha durante el *procés* va más allá de la política, y que “es un tema de orgullo, pertenencia y proximidad”.

Sabadell ultima las alegaciones que tendrá que remitir esta semana a la CNMC en contra de una hipotética fusión con BBVA, en las que alertará del impacto que tendría esta operación. A principios de mes, la presidenta de la CNMC, Cani Fernández, afirmó que ya se había enviado el pliego de concreción de hechos, un documento que se notifica tanto a Sabadell como a BBVA y que recoge los principales problemas de competencia de la operación. A partir de ese envío, se abrió un plazo de al menos 10 días que Sabadell pidió alargar hasta el próximo viernes 21 de febrero para presentar alegaciones tras acceder al expediente administrativo de la operación.

(Expansión. Página 17. 1 columna)

BBVA SUPERA EL 35% DE MUJERES EN PUESTOS DIRECTIVOS

BBVA ha alcanzado el 35,4% de presencia femenina en posiciones directivas, superando así el objetivo fijado de 35% para 2024. La entidad financiera estableció este objetivo en 2022, acompañado de una serie de iniciativas que han ayudado a cerrar el pasado ejercicio rebasando la cifra prevista. De hecho, en el último año, 266 mujeres han promocionado a posiciones directivas a nivel global.

El banco ya ha fijado un nuevo objetivo de cara a 2026, estableciendo que la ratio de mujeres directivas llegue ese año al 36,8%.

(Expansión. Página 10. 2 medias columnas)

CAIXABANK ACABA CON LA ETAPA BANKIA CON UNA REMODELACIÓN DEL CONSEJO

CaixaBank fragua una amplia remodelación del consejo de administración con la que cerrará la etapa de integración de Bankia y con la mira puesta en su nuevo plan estratégico 2025-2027. Al banco le toca renovar o sustituir a un tercio del máximo órgano de administración en la próxima junta y se espera la salida de los tres vocales originarios del banco absorbido: Joaquín Ayuso, Francisco Javier Campo y Eva Castillo. Se apunta que la intención de poner fin a la etapa Bankia habrían sido, de hecho, uno de los motivos que empujó a José Ignacio Goirigolzarri a renunciar a la presidencia del banco el pasado 30 de octubre, según fuentes conocedoras. El grupo movió ficha entonces y situó a Tomás Muniesa, un histórico próximo a Isidro Fainé, al frente de la presidencia de CaixaBank, pero despojó el cargo de las funciones ejecutivas como reclama el Banco Central Europeo (BCE). Su relevo tuvo lugar el pasado día 1 de enero y CaixaBank aún no ha despejado cómo piensa cubrir la vacante generada en el consejo ni a quién reasignará la vicepresidencia que ejercía Muniesa desde 2018.

La expectativa es que el consejo de la entidad despeje esta incógnita y la configuración futura de su consejo de administración en la reunión prevista para este jueves, día 20. Fuentes del banco se limitaron a indicar que “el actual consejo de administración no ha tenido ninguna modificación en su composición” y “el consejo del 20 de febrero convocará la junta y hará las propuestas de acuerdo, con lo que, a su vez, le proponga la Comisión de Nombramientos y Sostenibilidad”.

(El Economista. Página 12)

SANTANDER DISPARA EL BENEFICIO EN BANCA DE INVERSIÓN Y RENTABILIZA SU ESTRATEGIA

Santander ha neutralizado el impacto que ha supuesto para sus costes la ola de fichajes que realizó en los últimos trimestres para crear un negocio de banca de inversión capaz de competir con los grandes de Wall Street. La división ha logrado rentabilizar su estrategia en menos de dos años y ha disparado un 156% sus beneficios en el cuarto trimestre de 2024 frente a igual periodo del año anterior, hasta alcanzar los 718 millones de euros. Los ingresos, récord, fueron de 2.119 millones de euros en ese trimestre.

Los beneficios eran la última métrica financiera que le quedaba a Santander para dar por zanjada la reestructuración. Hasta ahora, las más de 100 contrataciones de banqueros de inversión de primera línea realizadas habían dado frutos en los ingresos y en las comisiones de Santander Corporate & Investment Banking (CIB), pero la subida de los gastos de personal había penalizado el crecimiento de los beneficios desde el segundo trimestre de 2023. Fue entonces cuando empezaron los fichajes. Credit Suisse colapsó en marzo de ese año y Santander vio pronto la oportunidad de dar la vuelta a su banca de inversión con profesionales del grupo quebrado. Nadie captó más directivos de Credit Suisse que el banco español, que también aprovechó para sumar a sus filas a banqueros de JPMorgan, Goldman Sachs, Bank of America o Nomura, todos ellos con planes de despidos masivos por la caída del negocio de la banca de inversión tras el boom de 2021.

(Expansión. Primera página. Página 13. 5 columnas, Artículo editorial en La Llave, página 2)

LA BANCA EUROPEA REPARTIRÁ MÁS DINERO AL ACCIONISTA EN 2025 PESE A TIPOS MÁS BAJOS

La era dorada de la banca no parece acabarse. Los temores del mercado sobre una posible merma del beneficio ante el comienzo de la bajada de tipos no se han materializado. Desafiando a los analistas, las cuentas de las entidades han seguido brillando en 2024 y sus directivos se han comprometido en resultados iguales o incluso superiores en 2025, manteniendo alto el listón. Buenas noticias para los accionistas, que seguirán disfrutando de una generosa recompensa este año. Los bancos europeos repartirán 80.000 millones en dividendos y ejecutarán 54.000 millones en programas de recompra de acciones en 2025, cantidades ligeramente por encima del año pasado, según estiman los analistas de Citi.

En el Viejo Continente, los bancos que distribuirán los dividendos más jugosos este año serían el británico HSBC (10.000 millones), el italiano Intesa Sanpaolo (6.000 millones) y el francés BNP Paribas (5.500 millones), según la casa de análisis. Entre los españoles, el que remunerará más sería BBVA con 4.000 millones, seguido por Santander y CaixaBank, que abonarían cada uno alrededor de 3.000 millones. En la presentación de resultados anuales, la gran banca nacional ha ido completando su plan de distribución a cargo del ejercicio 2024. En plena opa lanzada por BBVA, Sabadell ha escalado su promesa de remuneración a 3.300 millones para el bienio 2024-2025, frente a los 2.400 millones comprometidos en un origen. Unicaja también impresionó al mercado al garantizar en su plan estratégico que distribuirá el 85% de los 1.600 millones mínimos que se propone ganar entre 2025-2027. Santander ha prometido al menos 10.000 millones para recomprar acciones en 2025-2026, además de comprometerse, por primera vez, a repartir el exceso de capital por encima del 12% CET1 que no utilice para expandir el negocio.

En la política de remuneración al accionista, los que han adquirido un mayor protagonismo en los últimos años han sido precisamente los programas de recompra. En números absolutos, la cantidad repartida por las entidades europeas mediante este instrumento de retribución se ha más que doblado desde 2021, al pasar de 17-18 millones a por encima de 40 el año pasado, según cálculos de Citi.

ING y UBS son los bancos europeos que más programas de recompra se espera que lleven al cabo este año, anotó Citi. Y en España, más allá del caso del Santander, CaixaBank ha notificado que espera seguir teniendo la capacidad de recomprar acciones durante el próximo trienio, aunque no detalló un objetivo concreto de reparto en su nuevo plan estratégico.

(El Economista. Página 13)

EL PARLAMENTO EUROPEO INSTA AL BCE A DISEÑAR UN “PLAN GEOPOLÍTICO”

La era de los conflictos geopolíticos, que se estrenó con la invasión de Rusia a Ucrania hace ahora tres años, ha llegado para quedarse. Así lo ven los miembros del Parlamento Europeo, que consideran que el Banco Central Europeo (BCE) debe estar mejor preparado para afrontar los shocks derivados de estos sucesos. El Parlamento acaba de publicar un documento con

recomendaciones para la autoridad monetaria, tras el debate que mantuvieron el pasado martes con Christine Lagarde, la presidenta del BCE.

Uno de los ejes centrales de la solicitud es el llamado plan geopolítico, por el que los parlamentarios solicitan al banco central que desarrolle un informe de las implicaciones sobre la estabilidad de precios que puedan tener la guerra y otros conflictos similares que puedan surgir entre 2025 y 2030. “La misión central del BCE es clara: asegurar la estabilidad de precios. Durante demasiado tiempo, el BCE ha dado por hecho la falta de conflictos geopolíticos en Europa y, como consecuencia, falló a la hora de anticipar riesgos como los derivados de la invasión de Rusia a Ucrania y actuó demasiado tarde”, asegura Anouk van Brug, eurodiputada de Países Bajos perteneciente al grupo Renovar Europa y encargada de liderar las negociaciones para aprobar el documento.

Los europarlamentarios consideran que el BCE se equivocó al considerar que la inflación iba a ser sólo transitoria y que actuó demasiado tarde. Por ello, instan al banco central a que estudie y actualice sus modelos, basándose en los potenciales nuevos riesgos geopolíticos para dotarse de un mejor plan de choque a la hora de afrontar su impacto en los precios.

(Expansión. Página 14. 2 columnas)