

## RESUMEN DE PRENSA DEL 17 DE MAYO DE 2024

### MERCADO HIPOTECARIO

#### LA SUSPENSIÓN CONTINUADA DE DESAHUCIOS VÍA DECRETO INQUIETA EN EL CONSTITUCIONAL

El Consejo de Ministros aprobó este martes un Real Decreto-ley por el que aprueba una nueva prórroga de la suspensión de los desahucios de personas vulnerables hasta 2028. Judicialmente, el Ejecutivo acaba de obtener en enero el respaldo del Tribunal Constitucional a este tipo de medidas, después de que la mayoría progresista impusiera su rechazo al recurso presentado por Vox en contra de la prórroga de la suspensión de los casos penales aprobada en verano de 2021. Sin embargo, en el tribunal crece la inquietud por la práctica del Ejecutivo de ir prorrogando esta limitación del derecho a la propiedad, a priori de forma temporal y ligada a la pandemia, mediante sucesivos reales decretos, extendiéndola ya durante varios años. Así lo ha denunciado un tercio de los magistrados del tribunal en un contundente voto particular, al que ha tenido acceso Expansión.

El voto particular expresando su discrepancia del sentido del fallo y su fundamentación fue firmado, concretamente, por los magistrados Enrique Arnaldo Alcubilla, Ricardo Enríquez Sancho, Concepción Espejel Jorquera y César Tolosa Tribiño, que consideran que el recurso debió haber sido estimado.

La norma recurrida por más de 50 diputados del grupo parlamentario Vox fue el Real Decreto-ley 16/2021 por el que se adoptan medidas de protección social para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica, en lo relativo, detalla el tribunal, a “la prórroga temporal de la suspensión de los desahucios y de los lanzamientos para personas económicamente vulnerables sin alternativa habitacional que traigan causa de un proceso penal” durante el periodo comprendido entre el 4 de agosto de 2021 y el 31 de octubre del mismo año.

Frente al visto bueno de la mayoría progresista del tribunal, los cuatro firmantes del voto particular cargan contra la norma argumentando que el Gobierno llegó a efectuar una presentación “explícita y razonada” de la necesidad de aprobarla por la vía del decreto ley, reservada para un “caso de extraordinaria y urgente necesidad”, como establece el artículo 86.1 de la Constitución y la doctrina del propio tribunal. Algo que, apostillan, obvia la sentencia favorable al Gobierno que, critican, se contentó con considerar que la medida tuvo una “justificación sucinta, pero razonable”.

A partir de ahí, los magistrados conservadores denuncian que las explicaciones ofrecidas por el Ejecutivo en el real decreto se limitan a mencionar el aumento de desahucios y lanzamientos “civiles” en los meses previos, evitando detallar cuál había sido la evolución de los penales, que son sobre los que se extiende la suspensión en la norma objeto de recurso.

Los magistrados recuerdan que el tribunal ya había avalado un real decreto de suspensión de lanzamientos penales anteriormente, si bien en aquella ocasión el límite temporal había sido “hasta la finalización del estado de alarma” declarado tras la irrupción de la pandemia de Covid en España, por tanto en un contexto de emergencia que no era equiparable al de verano de

2021. De hecho, recuerdan, aquel primer aval ya obtuvo tres votos particulares en contra, a los que se suma ahora un cuarto que revela el incremento de la inquietud.

En segundo lugar, los magistrados también consideran que, pese a lo manifestado en la sentencia, la prohibición de suspender lanzamientos penales sí que afecta al derecho constitucional de propiedad, vulnerando los artículos 86.1 y 33 de la Carta Magna.

Así, destacan que aunque el segundo estado de alarma al que estaba inicialmente ligada la suspensión de los desahucios no fue prorrogado, eso no impidió al Gobierno “dictar hasta ocho decretos-leyes para ir prorrogando esta medida sin solución de continuidad”, primero hasta el 9 de agosto de 2021, luego hasta el 31 de octubre de aquel año (que es la causa abordada); y así sucesivamente hasta el Real Decreto-ley 8/2023 aprobado el pasado 27 de diciembre, “último por ahora de esta larga lista”, que extiende la suspensión hasta el 31 de diciembre de 2024, rezaba el texto, redactado antes de la nueva prórroga de la suspensión general para colectivos vulnerables hasta 2028 aprobada esta semana .

La advertencia de los magistrados iba más allá. “Y no se crea que el día siguiente a la última prórroga, es decir, [en el asunto juzgado] el 1 de enero de 2025, las suspensiones acordadas bajo la vigencia de cualquiera de estas redacciones de la norma decaerán”, avisaba el texto, puesto que la propia medida ya matiza que “solo se reanudarán” después si el propietario se somete a un procedimiento de conciliación o intermediación con el ocupante y solicita la reanudación del lanzamiento.

En definitiva, concluyen los magistrados disconformes con el fallo, la suspensión de los desahucios en causas penales ligadas a delitos de usurpación de viviendas sin violencia o intimidación, y la consecuente limitación del derecho a la propiedad, vigente ya “durante casi cuatro años” gracias a “ocho decretos-leyes adicionales y sucesivos” no puede considerarse una limitación temporal y critican a sus compañeros porque “aíslan los periodos de la vigencia de cada decreto como si fueran compartimentos estancos”. Una argumentación que promete servir de artillería judicial contra el decreto de extensión aprobado esta misma semana.

(Expansión. Página 24. Editorial, página 2)

## **MERCADO INMOBILIARIO**

### **LA VENTA DE VIVIENDA SIGUE CAYENDO, TRAS EL DESPLOME DEL 20% EN MARZO, PERO LOS PRECIOS NO BAJAN**

El descenso en el número de compraventas de vivienda en 2023 fue del 9,7% y la firma de hipotecas retrocedió un 17,8 %, la mayor caída desde 2013. Y el arranque de 2024 ha seguido – con la salvedad de febrero– la misma tónica. El primer trimestre no fue bueno: un total de 152.020 casas cambiaron de manos, lo que significa un recorte del 5,6% si se compara con los tres primeros meses del año anterior, según las cifras difundidas este jueves por el Instituto Nacional de Estadística (INE). No obstante, y a diferencia de lo ocurrido en otros ciclos inmobiliarios, el precio de la vivienda se resiste a bajar y según los expertos no es fácil que lo haga.

El último dato oficial de importes es todavía relativo a 2023, cuando las casas se encarecieron un 4%, acercándose ya a los niveles de la burbuja, según el INE. Pero de acuerdo con los portales inmobiliarios, que ofrecen precios de salida y no de cierre de la operación, en lo que va de año la escalada ha continuado. En abril, el precio aumentó un 6,9% respecto a un año atrás, de acuerdo con Idealista; y un 7,4%, según Fotocasa.

El Banco Central Europeo mantiene hace meses los tipos de interés en el 4,5%. Y a pesar de que, con las previsiones apuntando a bajadas de tipos en verano, algunos bancos ya han empezado a abaratar la financiación, el mercado pierde compradores. Lo hace porque los precios siguen siendo insostenibles y porque la falta de ahorro previo marca el paso de quien quiere comprar y no puede, algo especialmente evidente en el caso de los jóvenes, abocados a un alquiler que se ha vuelto, si cabe, más prohibitivo.

“Los precios han dejado fuera del mercado a la población joven que está formando hogares y ha quedado en manos de minorías acomodadas y de la inversión extranjera, que puede permitirse esos precios”, sostiene el economista Ignacio Ezquiaga. De hecho, los extranjeros marcaron otro récord en la compra de casas en 2023: se hicieron con un 15% de las viviendas vendidas. La evolución negativa del acumulado del primer trimestre se explica porque marzo, cuando cayó la Semana Santa, fue una piedra en el camino para la vivienda. La compraventa se desplomó un 19,3% con respecto al mismo mes de 2023, hasta un total de 44.878 operaciones, según el INE. Es la cifra más baja de compraventas en un mes de marzo desde 2020, cuando España adoptó los primeros confinamientos por la pandemia de covid. Particularmente negativo es el resultado de Baleares, donde las transacciones descendieron un 39% en marzo. Aunque tiene lógica: “Es donde más han subido los precios”, apunta José García Montalvo, catedrático de Economía de la Universitat Pompeu Fabra, a quien ha sorprendido “que la tendencia positiva de febrero no se mantuviera”. Solo dos comunidades, Navarra (37,6%) y Cantabria (3,5%), vendieron más viviendas que en el mismo mes de 2023.

Esta vez ni la vivienda nueva ni la de segunda mano fueron capaces de contener la fuerte caída. En marzo, se firmaron 8.971 ventas de casas a estrenar, un 14% menos que un año antes. La segunda mano, que representa el 80% del total de operaciones globales, se saldó con 35.961 casas, un 20,5% inferior al dato registrado en marzo del pasado año.

Javier Kindelan, director de living en España de CBRE, relaciona la caída de compraventas con “un elemento más temporal que estructural, fundamentado principalmente por las subidas acumuladas de los últimos años, aunado a los altos tipos de interés y un mayor coste de vida que está tensionando el mercado”. Cree que parte de la demanda puede estar esperando a que bajen los tipos y el euríbor en junio y julio, y espera que este año haya una caída de las transacciones respecto a 2023. “Por lo tanto, es normal que haya descensos”, indica. Cierta planificación observa también García Montalvo. “El retraso de los bancos centrales en tomar la decisión de bajar los tipos puede haber hecho que algunas familias decidan posponer la compra. De hecho, el gran aumento de la firma de hipotecas mixtas (de fijo a variable) indica que la gente espera que en el futuro tipos más bajos”.

Francisco Iñareta, portavoz de Idealista, achaca la caída tan brusca de marzo a la cada vez menor oferta disponible en el mercado y no tanto al hecho de que los precios sean cada vez más altos.

“Las caídas observadas desde 2023 se corresponden con un descenso muy importante en la oferta, más que con una reducción de la presión de la demanda. Mientras esta se mantenga elevada, los precios seguirán tensionados y, más que caer, seguirán subiendo en la mayoría de mercados”.

Los precios no van a bajar por culpa de la falta de oferta, insiste Beatriz Toribio, secretaria general de la patronal de los promotores y constructores APCEspaña. “Estas oscilaciones, estas subidas y bajadas en las compraventas que hemos visto en febrero y marzo, se pueden repetir en determinados meses a lo largo de 2024 en un contexto de encarecimiento y restricción financiera”. El gran desequilibrio entre oferta y demanda de vivienda explica que la poca que se produce tenga una rápida salida. El economista de la Universitat de Barcelona Gonzalo Bernardos va mucho más allá: “En 2024, habrá bum inmobiliario, a partir del segundo semestre”.

Información también recogida en *El País*, *El Economista*.  
(Cinco Días. Página 22)

### EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA O LA PROLETARIZACIÓN DE LAS CLASES MEDIAS

Artículo de opinión de José Luis Ruiz Bartolomé en el que reflexiona sobre que el dato que ofrece la última encuesta financiera de las familias del Banco de España: la tasa de vivienda en propiedad de los menores de 35 años se desploma desde casi un 70% en 2011 al 31% del momento de la toma de datos (2022). ¿Qué está pasando? ¿Cómo es posible este descenso brutal? Y, lo más importante, ¿cómo podemos revertir esta tendencia? Si es que realmente hay voluntad política de que así sea... Porque da la sensación de que todos los pasos que se dan desde el ámbito político van dirigidos a que los jóvenes no puedan acceder jamás a la vivienda en propiedad.

Ha querido la casualidad que el mismo día que se conocía esta noticia las agencias se hicieran eco de que el Gobierno prorrogaba hasta 2028 la moratoria para suspender desahucios por impago de hipotecas que se puso en marcha en 2013. Pues bien, esta ley es y sigue siendo una de las herramientas que ha facilitado y propiciado que la tasa de propiedad caiga de manera implacable en los últimos años. Podemos comprender que Rajoy, nada más llegar al poder y en un escenario de default nacional, aplicara esta medida de manera temporal y con fecha de caducidad. Y, en efecto, estaba planteada con una duración inicial de dos años. Pero posteriormente el propio Rajoy la amplió, primero a cuatro, y luego a siete años. Después, Pedro Sánchez la ha ampliado primero a once años y, desde esta semana, a un total de quince años. De momento.

La vigencia de la norma significa, simple y llanamente, que una entidad financiera que conceda una hipoteca no puede ejecutar la garantía real aparejada. Esto es, que cada vez que preste dinero para comprar un piso no va a poder contar con ese piso como garantía si llega el caso de impago. Por tanto, ¿qué interés va a tener el banco en conceder hipotecas? Especialmente a aquellas personas o familias que estén en situaciones de lo que la ley considera vulnerabilidad, o que presumiblemente puedan llegar a estarlo. Y por eso el número de transacciones financiadas ha pasado del 60% en 2007 al 45% el año pasado. Y con un número de transacciones infinitamente menor.

Por desgracia, la misma imposibilidad que tienen los bancos para ejecutar sus garantías la tienen los particulares que alquilan sus viviendas. Y así nos encontramos con el cóctel perfecto para que la vivienda se esté convirtiendo en el mayor problema de la sociedad y en la pesadilla de la juventud: los bancos sólo financian situaciones solventes, los particulares sólo alquilan a inquilinos solventes, las administraciones anuncian planes de vivienda fútiles y que son incapaces de ejecutar, y las depauperadas clases medias y trabajadoras se sienten abandonadas por todos. El buenismo socialdemócrata ha dejado sólo a los fondos institucionales con capacidad de vérselas con el cada vez mayor intervencionismo público en el mercado de la vivienda.

Hasta hace muy poco tiempo, España era el país de Europa occidental con la mayor tasa de vivienda en propiedad. Un país en el que era difícil encontrar una familia en la que los padres no animaran a sus hijos emancipados a adquirir un piso. Un país en el que era habitual que nuestros padres y abuelos hubieran atesorado varios pisos a lo largo de su vida laboral. Un argumento que ha prosperado en ámbitos académicos para explicar esta singularidad es el fuerte incentivo a la compra de vivienda —en detrimento del alquiler— iniciado por Franco, y que ya no cesó hasta que la crisis —y los políticos que las administraban— se llevase por delante las cajas de ahorros, y antes de que el buenismo arrasara la regulación racional de hipotecas y arrendamientos.

En aquella España se apostó claramente por la vivienda en propiedad, en un reflejo del poco conocido distributismo, tercera vía económica entre las dos grandes corrientes del siglo pasado: socialismo y capitalismo. Esbozado por el Papa León XIII y desarrollado por Chesterton, el distributismo apostaba por que la propiedad privada estuviera distribuida lo más ampliamente posible entre la población. La idea de fondo es evitar que las familias estén absolutamente en manos bien del gran capital, bien de un Estado elefantiásico, y mantengan la independencia mínima que supone ser propietario de la propia vivienda y de una porción de terreno que le permita la autosubsistencia. En la medida en que el éxodo rural de mediados del siglo XX impedía poner en práctica esta teoría en toda su extensión, al menos sí que era posible proporcionar la vivienda en propiedad a prácticamente todas las familias. Y así lo explicaba Arrese, el ministro que lo impulsó: “No queremos una España de proletarios, sino de propietarios”. Fue este pensamiento el que inspiró a Thatcher en las privatizaciones de empresas públicas británicas y, curiosamente, la medida que verdaderamente transformó el régimen soviético, cuando Boris Yeltsin permitió a toda la población que no tenía nada en propiedad convertirse de un día para otro en propietaria, por vía de la privatización —totalmente gratuita— de las viviendas estatales que tenían en régimen de “usufructo”. De nuevo, de proletarios a propietarios.

Lo que estamos viviendo en la España de las últimas décadas es una progresiva proletarización de las clases medias; impulsada por regulaciones y políticas públicas que, en vez de permitir la realización del individuo en un marco de libertad e independencia, en el que la propiedad es su mayor reflejo, están abocando a la sociedad a la dependencia de ayudas públicas. Y cada vez más se busca que todos los servicios sean prestados con intervención pública. Es fácil dejarse atrapar por los cantos de sirena, es cómodo dejar en manos de terceros (el Estado) la provisión de lo que en buena lid nos corresponde a cada uno. Por eso hay que reivindicar cada vez con más fuerza leyes justas y pocas, y dejar que los mercados funcionen solos. Basta con mirar

Madrid a vista de pájaro para entender que la carestía y escasez de vivienda sólo puede deberse a la deficiente gestión pública, no a un sector que lleva siete décadas proveyendo de vivienda a millones de personas.

(Expansión. Página 46)

#### CRITERIA SE CONVIERTE EN EL PRIMER ACCIONISTA DE COLONIAL

Criteria redobla su apuesta por la inmobiliaria Colonial. El holding inversor de la Fundación Bancaria la Caixa elevará su posición en la socimi hasta el 17%, convirtiéndose así en el mayor accionista de la cotizada por delante del fondo soberano de Qatar, QIA.

La operación se efectuará mediante una ampliación de capital de Inmobiliaria Colonial, a la que CriteriaCaixa acudirá con una combinación de activos e inversión en efectivo, según el acuerdo alcanzado por ambas compañías. De este modo, el brazo inversor de la Fundación elevará su cuota accionarial del 3% actual al 17% y adelantará al fondo catari, que actualmente posee títulos equivalentes al 19,028% del accionariado, una posición que se diluirá tras la ampliación de capital.

Concretamente, desde Colonial estiman que se producirá una “ligera dilución del resto de accionistas”, de modo que QIA se situará en el 16%, seguido del 12,13% de Finaccess. La participación de Grupo Puig se situaría en el 6,5-7%, mientras que Grupo Santo Domingo se posicionará con el 6%.

CriteriaCaixa realizará una aportación dineraria de 350 millones de euros y, además, aportará ocho inmuebles provenientes de la cartera de su filial InmoCaixa en diferentes ciudades españolas por valor de 272 millones. El importe total de la transacción está valorado en 622 millones de euros. Los activos del portafolio de InmoCaixa que formarán parte de este acuerdo son tres edificios de oficinas situados en Madrid y Barcelona, con un total de más de 20.000 metros cuadrados, y otros cinco edificios residenciales en régimen de alquiler situados en Madrid, Zaragoza y Málaga, que suponen más de 600 viviendas.

La ampliación de capital deberá ser aprobada en una próxima junta general extraordinaria de accionistas de Colonial. Tras el cierre de la operación, se prevé que CriteriaCaixa designe a dos miembros del consejo de administración de Colonial.

En paralelo, la inmobiliaria ha anunciado un ambicioso plan de inversiones bautizado como Alpha X en el que comprometerá 385 millones de euros, con una rentabilidad desapalancada de más del 9%. Este montante servirá para transformar cuatro activos en París, Madrid y Barcelona en un calendario de ejecución y entrega entre 2026 y 2028.

Superará como mayor inversor al fondo soberano de Qatar, que se diluirá del 19% al 16%  
Informan todos los diarios consultados.

(El Economista. Página 7)

## SANTANDER CAMBIA AL PRESIDENTE DE MERLIN Y CIERRA UNA ETAPA DE TENSIONES

Javier García-Carranza deja su puesto como presidente de Merlin. Este cambio en la socimi está originado por la remodelación de la cúpula que ha llevado a cabo Banco Santander, que es el principal accionista de la inmobiliaria patrimonialista con el 22,26% del capital.

José Luis de Mora, que acaba de ser nombrado vicepresidente ejecutivo de Digital Consumer Bank en la entidad, asumirá su puesto al frente de la socimi en representación del banco, también como consejero dominical.

Este movimiento en Merlin puede tener un impacto positivo en la operativa del órgano de dirección de la socimi, dando por cerrada una etapa de tensión entre García-Carranza e Ismael Clemente, consejero delegado de la compañía patrimonialista. De hecho, llega en un momento clave para la socimi, que debe decidir sobre el futuro de su negocio de data center.

Al relevo de García-Carranza en la presidencia de Merlin se suma además un cambio en los estatutos de la socimi, que se aprobó la semana pasada en la Junta General de Accionistas, por el que se retira al presidente el voto dirimente en caso de empate en las votaciones. De este modo, Santander pierde su posición de ventaja en la toma de decisiones de la socimi.

(El Economista. Página 8)

## FINANZAS

### GUINDOS VE A LA BANCA COMO “FUENTE DE RESILIENCIA” DEL EURO

De parte del problema a parte de la solución. Así ve el Banco Central Europeo (BCE) al sector bancario de la región que, con su solidez y sus colchones de capital y liquidez, ha contribuido “como una fuente de resiliencia” a la mejoría de la estabilidad financiera detectada en el último semestre.

“Los bancos están en muy buena posición y han ayudado a absorber *shocks* como el de la tormenta bancaria de Estados Unidos y Credit Suisse que vivimos el año pasado, señaló ayer Luis de Guindos, vicepresidente de la autoridad monetaria y responsable del área de Estabilidad Financiera que, sin embargo, ha indicado que “no podemos ser complacientes porque hay muchos desafíos en el horizonte”.

Para Guindos, el sector bancario de la zona euro está bien preparado para afrontar los riesgos. A pesar de ello, el banquero central recomendó a las diferentes autoridades macroprudenciales que “mantengan los colchones de capital existentes para asegurar que estén disponibles para los bancos en caso de adversidades, junto con medidas basadas en los prestatarios que garanticen estándares de préstamo sólidos”.

En ese sentido, el vicepresidente del BCE celebró la decisión del Banco de España de activar su propio colchón anticíclico, que alcanzará el 0,5% a finales de este año en un camino que lo llevará

al 1% (ver página 18). A juicio de Guindos, “España toma la decisión correcta en la situación actual”.

Pese a sus buenas palabras sobre la banca, Guindos ha hecho también un llamamiento a la cautela. Según indicó en la comparecencia de la nueva edición del Informe de Estabilidad Financiera del BCE, “la preocupación sobre la calidad de los activos de la banca está creciendo, dadas las señales de deterioro en algunas carteras más sensibles al ciclo económico y, especialmente, al sector inmobiliario comercial”.

Junto con ello, el vicepresidente del BCE advirtió de que, pese a que la rentabilidad de la banca ha alcanzado máximos de hace varios años, “podrían verse golpeados conforme los ingresos desciendan por el bajo crecimiento de la concesión de crédito y un descenso de los intereses de los préstamos variables” conforme la propia autoridad monetaria comience a relajar sus políticas. “La baja valoración de los bancos sugiere que los inversores tienen dudas sobre la durabilidad de la rentabilidad de la banca”, apuntó Guindos.

En cualquier caso, Guindos destacó que, para el conjunto de la zona euro, las vulnerabilidades en el terreno de la estabilidad financiera han remitido en los últimos meses gracias a la perspectiva de un aterrizaje suave de la economía. Tras un tiempo estancada, la zona euro tiene ahora menos riesgo de recesión y la inflación se encuentra más controlada, lo que ha llevado a una mejora de la confianza.

“La situación ha mejorado, pero hay que huir de la complacencia, pues el panorama geopolítico sigue oscureciendo la perspectiva”, explicó el vicepresidente del BCE y advirtió que, pese a la mejoría del sentimiento ante la perspectiva de bajadas de los tipos de interés, la situación geopolítica solo necesita “una chispa” para generar un nuevo episodio de volatilidad. “Los mercados están infraponderando la posibilidad de escenarios adversos”, concluyó Guindos.

(Expansión. Página 18)

#### DE COS EXIGE A LA BANCA UN ESCUDO EXTRA DE CAPITAL DE 7.500 MILLONES

El Banco de España activa, por primera vez, el llamado colchón de capital anticíclico para fijarlo en el 1%. Esto se trata de un incremento de los requerimientos de capital de las entidades financieras para reforzar su solvencia de cara a futuras crisis, es decir, para poder absorber en mejor situación los riesgos y las perturbaciones internas y externas que se puedan materializar. Se aplicará de manera gradual hasta 2026, para lo cual ha iniciado ya los trámites previos, y se calcula que exigirá a los bancos unas reservas de capital extra de 7.500 millones.

El supervisor pone en marcha esta medida coincidiendo con los beneficios récord que han cosechado los bancos en 2023, en buena medida gracias a la subida de los tipos de interés oficiales del Banco Central Europeo (BCE). Aprovechar, en suma, la bonanza que vive el sector financiero español para reforzar sus ‘escudos’ frente a futuras crisis.

Fijará el colchón de capital para los bancos en el 1%, en porcentaje de los activos ponderados por riesgo totales. Pero la medida no se aplicará ya con carácter inmediato, sino que será gradual



en el tiempo. Se establecerá en un 0,5% el porcentaje de colchón correspondiente a partir del cuarto trimestre de 2024, a aplicar a partir del 1 de octubre 2025, y en otro 0,5%, en una nueva decisión si los riesgos sistémicos se mantienen entonces en nivel intermedio, el porcentaje del colchón correspondiente a partir del cuarto trimestre de 2025, a aplicar a partir del 1 de octubre de 2026.

Esos 7.500 millones de euros de capital extra con los que la banca deberá reforzar su solvencia en este ciclo es la cantidad que saldría calculada conforme a los balances de cierre de 2023, con lo que para cuando llegue el momento de aplicación de los colchones la cifra será necesariamente distinta.

Tal como señaló el gobernador Pablo Hernández de Cos en su intervención en un foro financiero organizado por FTI Consulting e IESE: «En el nuevo marco se establece un nivel positivo del colchón de capital anticíclico del 1%, cuando se identifique que los riesgos sistémicos cíclicos se sitúan en un nivel estándar, intermedio entre un nivel elevado y un nivel bajo. Con el anterior marco, este colchón solo se acumulaba cuando los riesgos sistémicos cíclicos se situaban en un nivel elevado». Es decir, cambia también el sistema metodológico para establecerse el colchón ya que no se requiere un riesgo elevado sino intermedio o estándar, la situación en que estamos ahora.

Informa también *El Economista*.

(ABC. Página 29)

### BBVA Y EL SABADELL SE ENZARZAN POR EL INICIO DE CONTACTOS Y EL RIGOR DE LAS CIFRAS DE LA FUSIÓN

El BBVA y el Banco Sabadell protagonizaron ayer un encontronazo a cuenta de su frustrada fusión ‘amistosa’, ahora convertida en opa hostil por parte de los vascos. Los motivos de discusión: si hubo o no contactos previos a la propuesta inicial del 30 de abril y el rigor de los cálculos de la operación. Primero golpeó el banco catalán y luego replicó el vasco.

César González-Bueno, consejero delegado del Banco Sabadell, habló ayer por primera vez tras el inicio del culebrón de, primero, la oferta inicial de fusión del BBVA y, después, la formulación de una opa hostil por la entidad de origen vasco. El ejecutivo no puede referirse, legalmente, a nada respecto a la opa, pero sí habló sobre la propuesta inicial, la cual fue rechazada una semana más tarde habiendo tomado en consideración que debían velar por los intereses de sus accionistas, como se desprende de su intervención.

Señaló, en un foro financiero organizado por FTI Consulting e IESE, que la oferta que mandó el BBVA fue «sin negociaciones previas». Y más adelante comentó las dudas que existieron en su consejo sobre las estimaciones de impacto en capital y costes que había comunicado la entidad vasca, algo que en parte decantó al Sabadell por rechazar la oferta inicial. El banco vasco estimaba unas sinergias de 850 millones de euros, unos costes de reestructuración de 1.450 millones y un impacto en capital de 30 puntos básicos. El consejo de la entidad catalana entendió que no se habían tenido en cuenta, por ejemplo, sinergias comerciales negativas o el coste de ruptura de las alianzas en vigor.

Ante todo ello, el banco vasco reaccionó horas después. Fuentes del BBVA recordaron que su presidente Carlos Torres confirmó que «a mediados de abril tuvimos un encuentro presencial en el que le trasladé (a su homólogo Josep Oliu) el interés del BBVA en hacerle llegar los términos de una fusión. Nos emplazamos para yo transmitirle los términos de esa propuesta el día 30 de abril. Hubo una filtración y esto no permitió que este encuentro tuviera lugar, el 30 de abril». Respecto a las cifras, el BBVA también defendió sus números: «Todas las cifras trasladadas por el BBVA, incluyendo los costes de reestructuración estimados de 1.450 millones de euros (antes de impuestos) y el impacto estimado en CET1 de -30 puntos básicos, han sido calculadas con el máximo rigor, como hacemos en todas las operaciones». Informan todos los diarios.

(ABC. Página 28)

### EL BANCO DE ESPAÑA OBLIGA A BBVA A RESERVAR OTROS 1.200 MILLONES EN CAPITAL

BBVA afronta un nuevo drenaje en sus niveles de capital en plena opa para hacerse con Sabadell. El Banco de España ha decidido activar el colchón de capital anticíclico, lo que supone un requisito adicional de capital del 1%, que mermará el nivel de liquidez disponible para gastar en la operación en unos 1.200 millones de euros hasta 2026.

Para acometer una fusión, los bancos necesitan disponer de capital extra con el que financiarla, ya que una vez unidas las dos entidades, debe ejecutar una reestructuración que suele llevar aparejados gastos por recorte de plantilla, cierre de oficinas o cancelación de acuerdos comerciales. BBVA cuenta con un exceso de unos 3.100 millones de euros de liquidez, pero podría no ser suficiente para afrontar una operación de tanta envergadura, con la que quiere crear el décimo mayor banco europeo.

Actualmente, la entidad ostenta una ratio de capital del 12,8%. Su objetivo es situar este indicador entre el 11,5% y el 12%, por lo que cuenta con 80 puntos básicos extra (traducido en dinero contante y sonante, los citados 3.100 millones de euros). Pero, al menos, tendrá dos grandes impactos.

Por un lado, BBVA estima que la fusión conllevaría unos gastos asociados de 1.450 millones de euros, que restarían 30 puntos básicos de capital una vez fusionada. Además, reconoce que esos costes serán superiores, ya que no ha calculado cuánto dinero supondría romper los acuerdos comerciales que tiene Sabadell con Amundi en el negocio de gestión de activos y con BNP Paribas en el de depositaría. El consejero delegado de Sabadell, César González-Bueno, aseguró el pasado miércoles que la entidad de origen vasco estaba infravalorando en un 60% los costes. Por otro lado, la activación del colchón anticíclico por parte del Banco de España supondrá que parte de ese capital extra lo deberá destinar a una hucha para protegerse ante futuras crisis. El supervisor español elevará esos requisitos de capital al 0,5% en 2025 y otro 0,5% en 2026 sobre los activos ponderados por riesgo en España. Con los datos actuales, eso supone unos 1.200 millones de euros que deberá guardar. Los analistas de Goldman Sachs han calculado que con esta medida el capital de BBVA sufrirá un impacto de 32 puntos básicos, de forma que pasará a

contar con una ratio del 12,4% en 2026, lo que deja un margen muy escaso para poder acometer una mejora de la oferta.

El propio presidente de BBVA, Carlos Torres Vila, expresó la semana pasada en una rueda de prensa para explicar la opa que el banco había presentado su mejor propuesta y que no contaba con margen para elevar la prima que ofrece a los accionistas de Sabadell ni para pagar una parte de la operación en cash, como reclamaban algunos analistas. Este diario ya explicó que el banco se exponía a una ampliación de capital en caso de hacerlo. “La oferta es extremadamente atractiva y la carta lo decía muy claro, no hay espacio para más. Hemos agotado el espacio dado que planteábamos una propuesta con una prima del 30% que tenía sentido para iniciar las conversaciones a mediados de abril. Pero [Sabadell] tuvo un desempeño en Bolsa increíble y decidimos mantener una prima del 50% sobre lo que planteábamos a mediados de abril. El *feedback* de los inversores es claro, es una buena operación, pero no queda espacio para subir la oferta o cambiarla. No hay margen”, aseveró Torres.

(Cinco Días. Página 3.)

#### BANKINTER CRITICA LA PROPUESTA DE AMPLIAR LAS RESERVAS

El sector bancario se ha encontrado con las primeras medidas regulatorias del año y la respuesta no ha sido precisamente optimista. Ayer, el gobernador del Banco de España, Pablo Hernández de Cos, aprovechó su intervención en las Industry Meetings del IESE celebradas en Madrid para explicar cómo se va a instaurar el nuevo mecanismo de los colchones anticrisis. La institución, como avanzó días atrás, va a exigir a las entidades bancarias que amplíen sus reservas de capital en unos 7.500 millones más para 2026. El anuncio no fue bien recibido por Bankinter, cuya consejera delegada, Gloria Ortiz –que también participó en el foro–, no ve problemática la necesidad de articular un colchón anticíclico, pero criticó el “apetito” de los supervisores de pedir “más y más capital”. Ortiz sostuvo que la decisión del banco central, de provisionar un 1% más de forma gradual entre 2025 y 2026, “no va a evitar que un banco caiga, porque el capital no está socializado”.

El supervisor español argumenta que prefiere ser cauto ante los posibles terremotos económicos y que reducirá a nivel “estándar” el riesgo sistémico necesario para exigir a las entidades que activen su colchón de resguardo. En concreto, la institución exigirá un aumento del 0,5% en 2025 y otro 0,5% adicional en 2026 a los bancos en España. El objetivo del supervisor es que todas las entidades cuenten con suficientes fondos propios para absorber potenciales pérdidas.

La directiva, por su parte, consideró que la regulación es necesaria y puso como ejemplo la crisis financiera global de 2008, cuando las normativas que prevenían un posible desastre económico eran “laxísimas”. Sin embargo, también cree que ahora los niveles de capital que manejan los bancos “son más que suficientes” para evitar problemas mayores. Es más, consideró que una regulación desmesurada provoca “inacción” en los bancos y que estos destinen la mitad de su tiempo para abordar cuestiones regulatorias.

(Cinco Días. Página 3)

### SANTANDER E IBERPAY LANZAN TRANSFERENCIAS INSTANTÁNEAS

Banco Santander e Iberpay lanzarán el 14 de mayo sus respectivas plataformas tecnológicas de pagos para procesar las primeras transferencias instantáneas internacionales basadas en el esquema OCT Inst, iniciadas y finalizadas en diferentes áreas monetarias.

El esquema One-Leg Out permite a los proveedores de servicios de pago del área SEPA procesar transferencias instantáneas internacionales de sus clientes hacia y desde países fuera del área euro, en muy pocos segundos, las 24 horas del día y los 365 días del año, evitando así los desfases horarios entre las diferentes áreas monetarias del mundo.

Esta operativa consigue mejorar la experiencia de usuario del cliente, facilita la creación de nuevos casos de uso y permite el desarrollo de servicios de pago muy innovadores que compitan con los nuevos actores en el sector de los pagos internacionales. Este esquema ha sido diseñado para mejorar la eficiencia de los pagos internacionales que requieren un cambio de divisa en términos de velocidad, disponibilidad, coste, accesibilidad y transparencia.

(El Economista. Página 9)