

## RESUMEN DE PRENSA DEL 19 DE NOVIEMBRE DE 2024

### MERCADO HIPOTECARIO

#### LA BANCA PROMETE MÁS CLARIDAD EN PRECIOS Y CONTRATOS CON LAS TASADORAS INMOBILIARIAS

La banca trata de poner punto final al choque con el Banco de España por las tasaciones inmobiliarias. Las entidades financieras ultiman informes individualizados que deben remitir al regulador bancario antes de fin de año. En ellos, según afirman fuentes de los bancos, responden a las cuestiones que esta institución les había afeado durante el verano y proponen propuestas de mejora que se centran en dos aspectos: garantizar tanto la transparencia en la contratación de los trabajos como la independencia de las tasadoras.

Aunque estos informes aún no están completamente rematados, los bancos han despejado balones y explicado las dudas que tenía el Banco de España. A nivel general, puesto que cada entidad presenta sus particularidades, los dos aspectos fundamentales que regirán estos informes, según aseguran fuentes financieras, son un compromiso con la transparencia en la adjudicación y la elaboración de los trabajos, así como la formación de precios, y la independencia de las tasadoras. En concreto, los compromisos de los bancos pasan por justificar que carecen de capacidad de presión sobre las tasadoras y garantizar que no conozcan el valor de tasación de un inmueble antes de la emisión del informe. También han acordado incrementar la transparencia de los contratos, para demostrar que, por ejemplo, no aplican descuentos a los bancos a costa del cliente o de forzar a las tasadoras a aceptar precios excepcionalmente bajos que comprometan su viabilidad. Igualmente, los bancos han tratado de explicar al Banco de España que algunos de sus recelos son infundados. Entre los aspectos que más preocupa al regulador es la posible existencia de sesgos que orienten la contratación hacia unas tasadoras u otras, algo que los bancos han tratado de demostrar que no es cierto. También han intentado convencer al regulador de la ausencia de tasaciones corregidas por el banco; es decir, tasaciones que, conocido por el banco que el valor de la tasación era inferior al de compra, instaban a reelaborar los trabajos para elevarlo.

Con respecto a los precios, y a las denuncias de algunas tasadoras de que los bancos presionan tan a la baja que comprometen su sostenibilidad, las entidades también han respondido a este aspecto. Han alertado al Banco de España de los problemas que puede generar intervenir el mercado y evitar que las tasadoras formen los precios de manera libre, lo que reduciría la competencia y podría afectar a la calidad de los trabajos.

En cualquier caso, todas las cuestiones a solventar se centran en aspectos procedimentales, y no tanto por una posible sobrevaloración de los activos, lo que podría terminar por provocar otra crisis financiera como la de 2007. Es, más bien, poner la venda antes de la herida e intentar evitar un posible foco de inestabilidad a futuro. El propio organismo excluye en su último informe a la vivienda como un factor de riesgo para el sistema, si bien lo monitorizaba cuidadosamente, toda vez que el precio ha vuelto a tocar niveles del bum inmobiliario.

(Cinco Días. Primera página. Página 3)

## MERCADO INMOBILIARIO

### LA COMPRA DE VIVIENDAS SE DISPARA UN 41,5% TRAS LAS REBAJAS DE TIPOS

La compraventa de viviendas se dispara un 41,5% en septiembre respecto al mismo mes del año pasado, impulsada por las rebajas de tipos de interés en los últimos meses, lo que ha provocado que el número de transacciones alcance las 61.887 unidades, de acuerdo con los datos publicados ayer por el Instituto Nacional de Estadística (INE), la mayor cifra en un mes desde 2007, cuando la burbuja inmobiliaria estaba a punto de estallar. Unas cifras que han llevado a que los expertos prevean un renovado optimismo en el mercado y empiecen a hablar de un boom en la recta final del año y los meses posteriores.

Septiembre supuso un notable acelerón respecto de los meses previos. Así, el número de transacciones se disparó después de crecer un 0,9% en agosto y un 19,4% en julio, si bien se anotó sendos retrocesos en mayo y junio. Esta dinámica aparentemente errática se explica porque la rebaja de tipos de interés por parte del Banca Central Europeo (BCE) a partir de junio ha provocado que muchos compradores retrasaran su decisión a la espera de unas mejores condiciones financieras pero, una vez que se ha abierto la espita, la avalancha de transacciones se hace cada vez más patente, ya que la demanda embalsada se suma a la de quienes tratan de prevenir los futuros incrementos de precios. Los expertos celebran que en septiembre se alcanzara el récord de operaciones de los últimos diecisiete años y apuntan a que, probablemente, este año se superarán las 600.000 operaciones, frente a las 583.651 de 2023, en un momento en el que las familias están tomando el relevo de los inversores.

“La rebaja de tipos ha provocado que muchas familias hayan adelantado su decisión de compra”, señaló el portavoz de Idealista, Francisco Iñareta, que añade que los compradores también tratan de anticiparse también a un mayor incremento de los precios. También se mostró especialmente optimista la directora de Estudios de Fotocasa, María Matos, quien destacó que “estas variaciones tan abultadas indican el inicio de un nuevo boom en la compraventa de vivienda” y explicó que el cambio de ciclo hipotecario viene impulsado por la desescalada de los tipos de interés, y respaldado por otros factores como la tasa de ahorro de los hogares, lo que permitirá extender este avance el próximo año. El director de Estudios de Pisos.com, Ferrán Font, indicó que “esta reactivación de la actividad [compradora], junto con una oferta cada vez más escasa, harán que los precios sigan aumentando”, lo que a su vez dificultará cada vez más el acceso a la vivienda para los jóvenes.

El incremento de las compras ha sido especialmente fuerte en la vivienda nueva, que sumó 12.531 compraventas en septiembre, un 54,9% más que el mismo mes del año anterior, 16,5 puntos por encima del avance de la vivienda usada, mientras que en el conjunto de los nueve primeros meses del año el avance de la obra nueva (12,2%) también destaca frente al estancamiento de la segunda mano (0,1%). Además, aunque el crecimiento ha sido generalizado en toda España, hay grandes diferencias entre las distintas provincias.

Información también en *Cinco Días*, *El Economista*, *La Vanguardia* y *El País*.

(Expansión. Primera página. Página 29)

## BARCELONA CONSTRUYE MÁS VIVIENDA SOCIAL

En los últimos años, Barcelona ha sacado adelante diferentes iniciativas para favorecer el acceso de todas las personas a un hogar en condiciones, como la declaración de Barcelona como Zona de Mercado Residencial Tensionado y la aplicación del índice de referencia de los precios del alquiler, además de eliminar, en el plazo de cuatro años, más de 10.000 licencias de viviendas de uso turístico (HUT) existentes en la ciudad.

Con la vivienda como prioridad estratégica, el Ayuntamiento se dota del Pla Viure. El nuevo plan responde a la creciente demanda de vivienda accesible. El objetivo principal es coordinar y optimizar los esfuerzos para ampliar la oferta de vivienda social y asequible. Esto incluye desde la movilización de solares hasta la creación de un nuevo Departament d'habitatge Protegit y la Oficina Pla Viure, destinados a planificar, coordinar e implementar las acciones necesarias. Como punto de partida, se prevé que de aquí al 2027 se entreguen las llaves de 3.300 viviendas terminadas, mientras existen otras 2.000 en construcción. Mientras tanto, se completará toda la tramitación necesaria (planeamiento y gestión urbanística) para iniciar la construcción de 10.000 viviendas adicionales. Una de las estrategias del Pla Viure es fomentar la colaboración entre el sector público, el privado y el social para acelerar la construcción de vivienda asequible.

La colaboración con las distintas administraciones es fundamental para desarrollar vivienda social en la ciudad. Así, el Ayuntamiento trabaja conjuntamente con la Generalitat de Catalunya y el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana para garantizar una respuesta coordinada y eficaz frente a la emergencia habitacional. Con la Generalitat se ha firmado un convenio para construir 637 viviendas en once terrenos cedidos por el consistorio barcelonés. Y el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana se ha comprometido a invertir en la construcción de viviendas de alquiler asequible en solares municipales para facilitar el acceso a personas inscritas en el Registro de solicitantes de vivienda de protección oficial.

Actualmente, la ciudad de Barcelona dispone de 5.000 viviendas en diversas fases de ejecución, de las que se prevé que más de 3.300 se entregarán en este mandato.

(La Vanguardia. Páginas 22 y 23)

## FINANZAS

### DEUTSCHE BANK PREVÉ QUE BBVA AÑADA 2.000 MILLONES EN EFECTIVO A LA OFERTA POR SABADELL

Un informe del departamento de análisis de Deutsche Bank apunta a que finalmente BBVA se verá obligado a mejorar la oferta para hacerse con Banco Sabadell. Pese a que BBVA ha repetido insistentemente que no mejorarán la puja, esta casa de análisis apuesta por que introduzca un tramo de la oferta en efectivo –actualmente, consiste en una acción de BBVA más los 0,29 euros de dividendo por cada 5,01 títulos de Sabadell– y cuantifica en 2.000 millones el valor de esa eventual parte de la puja.

“Creemos que es bastante probable que BBVA finalmente aumente su oferta, con una cantidad significativa en efectivo, alcanzando potencialmente una prima cercana al 20% de la actual capitalización bursátil de Sabadell”, afirma este informe.

El mercado, según han transcurrido los meses desde que BBVA se acercó a Banco Sabadell, ha ido ajustando la oferta. La prima está en el 3,7%, si bien durante algunos momentos de los últimos meses ha llegado a estar por debajo del 1%. Los analistas difieren de las razones de este fenómeno. Unos argumentan que el mercado da por hecha la operación. Otros lo atribuyen más bien a los problemas para la acción de BBVA por los resultados electorales de México y Estados Unidos. En el caso de que la prima pase a ser negativa, este sería un claro indicio de que el mercado descuenta una mejora de la oferta.

Desde que se conoció la primera propuesta de fusión de BBVA, las acciones este banco caen en torno al 14%. Las de Sabadell, en cambio, suben un 6% desde esa misma fecha. Información también en *El Economista y Expansión*.

(Cinco Días. Página 4. Media página)

#### LOS BANCOS DAN IMPULSO AL IBEX 35

El Ibex 35 cerró ayer con una subida del 0,33%, hasta los 11.674 puntos. Encadena tres jornadas en positivo, un hito que no lograba desde mediados de octubre, en las que se ha anotado el 2,62%. Fue gracias a los avances de la banca. El Ibex 35 Bancos sumó el 0,99%, con todos sus valores en positivo. Las alzas más relevantes fueron las de Bankinter, el 2,47%; CaixaBank, el 1,46%; y Banco Sabadell, el 1,03%.

Los demás índices europeos registraron cierres mixtos. La jornada careció de citas económicas o empresariales de calado y los inversores siguen evaluando los nombramientos y primeros anuncios del próximo gobierno estadounidense. El Ftse Mib cedió el 1,27% y el Dax, el 0,11%. El Ftse 100 subió el 0,57% y el Cac 40, el 0,12%.

(Expansión. Página 21)

#### EL IBEX SE CORONA COMO LA BOLSA EUROPEA CON MAYOR RENTABILIDAD POR DIVIDENDO

Es un clásico ya que el Ibex ocupe uno de los primeros puestos entre los índices más rentables por dividendo de todo el mundo, algo que se repite año tras año. Una elevada rentabilidad por dividendo es una de las señas de identidad de las Bolsas europeas, donde las cotizadas tienden a primar el reparto al accionista frente a sus homólogas de Estados Unidos o Japón. Ahora, dentro de Europa, el Ibex 35 ha sobrepasado un nuevo hito, al lograr superar por primera vez al FTSE Mib italiano en rentabilidad por dividendo, al situarla en el 4,2% con datos de septiembre, frente al 4,1% del selectivo italiano, tras bajar este 0,4 puntos porcentuales, según el último boletín trimestral de la CNMV.

Entre los sectores que más han contribuido a esta mejora de la rentabilidad por dividendo está el sector bancario, que cuenta con una elevada presencia en la Bolsa española y en la italiana,

pero que, en cambio, carece de empresas de corte tecnológico. La época de subida de los tipos de interés ha impulsado una mejora de los márgenes del sector financiero y la obtención de beneficios récord, propiciando que se hayan convertido en las cotizadas que más aportan a la cifra global de dividendos, según los últimos informes elaborados por Janus Henderson. Una situación que, por ahora, no se ha invertido con el proceso de normalización de las tasas, de ahí que, en los últimos meses, prácticamente todas las entidades cotizadas españolas hayan mejorado sus pagos al accionista.

Así, en octubre, en pleno proceso de compra de Banco Sabadell, BBVA desembolsó el dividendo más alto de su historia. Concretamente, la entidad financiera presidida por Carlos Torres repartió 29 céntimos de euro brutos por acción, un 81% más que un año antes. Con este pago, el banco repartió en octubre cerca de 1.700 millones en efectivo entre sus accionistas. Desde 2021, BBVA ha distribuido cerca de 15.000 millones de euros entre dividendos y recompras de acciones a sus inversores.

Sabadell puso toda la carne en el asador en cuanto a retribución al accionista se refiere y también en octubre abonó un dividendo 0,08 euros brutos por acción, frente a los 0,03 que repartió un año antes, un 166% más. La entidad catalana es el valor del Ibex con la mayor rentabilidad por dividendo estimada para 2025, hasta el 8,9%, según datos de FactSect facilitados por Link Securities.

Santander mejoró su último pago de noviembre un 23%, desembolsando 1.500 millones de euros entre sus inversores. El importe total que devolverá a los accionistas como remuneración a cuenta de la primera mitad del 2024 será de unos 3.050 millones de euros, el 50% del beneficio atribuido de Santander en el primer semestre.

CaixaBank pagó el pasado noviembre un dividendo a cuenta del 40% del beneficio consolidado del primer semestre, por un importe de 1.070 millones de euros (14,88 céntimos brutos por acción).

Los bancos tienen varias formas de aumentar la remuneración al accionista. Pueden elevar el *pay out* y repartir más cantidad de dinero. También pueden generar más beneficios. Y esta es la principal razón por la que han engrosado los dividendos. Del mismo modo, si una vez que el BCE ha comenzado una desescalada de tipos de interés, los resultados bancarios se resienten, las recompras de acciones pueden ayudar a mantener el dividendo. Aunque los bancos son los reyes de la rentabilidad por dividendo del Ibex 35, con dividendos de alrededor del 8% estimado para 2025, hay otros valores que copan estos puestos, como Repsol, otro de los clásicos en ocupar las primeras posiciones de los más generosos con los inversores.

(Cinco Días. Primera página. Página 14)

## EL CONGRESO ANTICIPA SU RECHAZO AL TRIBUTO A LA BANCA Y DESBARATA LA REFORMA FISCAL

El inestable juego de equilibrios políticos sobre el que el Gobierno aspiraba a erigir su reforma fiscal comenzó a venirse abajo ayer, cuando el Congreso de los Diputados anticipó su rechazo a

los gravámenes a banca, energéticas, diésel y socimis, dejando herido de muerte el cuerpo central del plan tributario de Hacienda. Como informan todos los diarios, el enfrentamiento en torno a la retirada del impuesto a las energéticas ha provocado el naufragio del resto de grandes medidas recaudatorias, a la espera de la votación definitiva en el Pleno del jueves.

La mayoría de la Comisión de Hacienda del Congreso se manifestó ayer en contra del impuesto a la banca en dos ocasiones (a la hora de incluirlo como transaccional al texto del proyecto de ley, y como enmienda particular). El rechazo se produjo ante el descontento de ERC y Bildu por la retirada del impuesto a las energéticas que el Gobierno concedió a Junts y PNV, lo que ha provocado que voten en contra del tributo bancario –inusualmente alineados con PP y Vox– para forzar la renegociación del paquete fiscal.

La medida volverá a ser tomada en consideración por el Pleno del Congreso de este jueves, pero la bronca y confusa votación de ayer, que requirió recesos y varias intervenciones de los letrados de la Cámara, puso de relieve la división reinante entre los tradicionales socios parlamentarios del Gobierno y la debilidad en que lo sitúa su minoría parlamentaria.

La votación anticipa el rechazo del Parlamento a tres de las medidas con mayor capacidad recaudatoria de la reforma fiscal inicialmente diseñada por Hacienda: los impuestos a banca y energéticas (que conjuntamente han recaudado 2.860 millones este año) y la equiparación fiscal del diésel a la gasolina (que la Airef estimó que arrojaría 2.400 millones).

La votación de ayer también coloca al Parlamento en contra de algunas de las cesiones que el ala socialista del Gobierno había hecho a la de Sumar en su acuerdo tributario, como es el caso de la supresión del régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (socimis), el fin de la exención tributaria sobre las primas de seguros sanitarios, o la creación de un tributo al lujo.

(Expansión. Primera página. Página 26. Editorial, página 2)

### EL BCE PIDE A LA BANCA QUE ESTÉ ALERTA POR LA AMENAZA GEOPOLÍTICA

El BCE advirtió ayer de que el aumento de los riesgos geopolíticos incrementa la posibilidad de acontecimientos adversos para la banca difíciles de predecir y pidió a las entidades prepararse para ellos desde el punto de vista financiero y operacional.

La victoria de Donald Trump hace presumir una mayor incertidumbre mundial, especialmente en relación con el conflicto bélico entre Rusia y Ucrania. “En un entorno de riesgos geopolíticos más altos, la probabilidad de que se materialicen algunos eventos ha aumentado”, dijo la presidenta del Consejo de Supervisión, Claudia Buch. En la comisión de Asuntos Económicos de la Eurocámara, Buch explicó que estos acontecimientos adversos son difíciles de predecir o cuantificar, lo que “podría llevar a un retraso en identificar riesgos emergentes”.

Estos eventos impactan a los bancos a través de riesgos de mercado, liquidez o riesgos operativos. Los bancos deberían “reducir sus vulnerabilidades” a través de “provisiones, planificación de capital, ciberresiliencia, y acuerdos de contratación externa”. “Un aumento de

los precios de la energía puede poner presión sobre las industrias de alto uso energético, exponiendo a los bancos a niveles más altos de impago; la escalada de las tensiones geopolíticas puede aumentar la volatilidad del mercado financiero, generando correcciones de precios de los activos; y las sanciones financieras o ciberataques pueden exacerbar los riesgos”, dijo.

*El País* recoge declaraciones del vicepresidente del BCE, Luis de Guindos, en las que advierte a la banca del alza de las tensiones geopolíticas

(Expansión. Página 1 columna)