

RESUMEN DE PRENSA DEL 20 Y 21 DE DICIEMBRE DE 2025

MERCADO HIPOTECARIO

EL PRECIO DE LAS HIPOTECAS PARA COMPRAR CASA SIGUE SIENDO ATRACTIVO

Muchos de los inversores que compran casas para su alquiler posterior recurren a la financiación bancaria. En pleno proceso de estabilización de los tipos de interés en la zona euro, después de una larga etapa de recortes, la banca española sigue poniendo sobre la mesa una oferta tan vasta como atractiva en precios. Según las cifras del Instituto Nacional de Estadística (INE) correspondientes al mes de octubre, el tipo medio de las nuevas operaciones cayó hasta el 2,81% respecto al 2,85% del mes anterior. Es el nivel más bajo desde enero de 2023. Aunque el sector ha elevado el precio oficial de los préstamos de la mano de la subida del euríbor, que ha superado el nivel del 2,3% en tipo diario este mes de diciembre, para los clientes más solventes los tipos siguen siendo muy competitivos. Desde la *fintech* de hipotecas Gibobs.com destacan que “las mejores ofertas alcanzan el 1,75% a tipo fijo e incluso el 1,25% fijo durante los cinco primeros años en las mixtas”.

En estos momentos Openbank cuenta con la mejor hipoteca del mercado a tipo fijo, al 2,98% TAE. Banca March, Coinc e Ibercaja también cuentan con ofertas oficiales muy competitivas entre el 3,01% y el 3,10% a tipo fijo, donde se ha concentrado el grueso de la contratación de hipotecas a lo largo de este año. A tipo variable, las mejores condiciones son las de Kuxabank, que establece un tipo fijo inicial sobre el euríbor del 1,55% el primer año, y después un diferencial sobre el índice hipotecario del 0,49%. Son los tipos más bajos en ambos conceptos.

(Expansión. Suplemento Del Inversor. Página 8. Media página)

RASTREATOR, EL SABUESO DE LOS COMPARADORES QUE CRECE EN ENERGÍA E HIPOTECAS: “TENEMOS PODER PARA NEGOCIAR”

Reportaje sobre Rastreator. Víctor López, presidente y CEO del comparador, comenta que están “multiplicando por tres” sus cifras en el comparador de tarifas de energía -luz y gas-, en Internet y telefonía y en productos financieros, como préstamos cuentas bancarias e hipotecas, donde lo único que les falta es ir al notario acompañando al cliente. “Los agentes lo hacen casi todo, hasta tal punto que, incluso, negocian con el banco y consiguen mejores condiciones”, comenta López, debido a que Rastreator tiene fuerza de negociación sencillamente por el volumen de operaciones en las que intermedia.

El perfil medio que busca y compara hipotecas en Rastreator son familias en capitales de provincia de 39 años de media y unos ingresos aproximados de 4.000 euros con contrato indefinido. Fuera de capitales, hay más personas solteras con una edad media de 35 años e ingresos aproximados de 1.500 euros. El tipo medio al que se firman las hipotecas se encuentra sobre el 2,25%, principalmente a tipo fijo, que representan el 93% del total.

(Actualidad Económica. Revista económica de El Mundo. Páginas 20 a 22. Semana del 21 al 27 de diciembre)

MERCADO INMOBILIARIO

LA SOCIEDAD PÚBLICA CASA47 LANZARÁ PISOS ASEQUIBLES CADA TRIMESTRE Y LOS ADJUDICARÁ POR SORTEO

Casa47, ha puesto ya los cimientos para arrancar con el parque público de alquiler. La nueva entidad estatal de vivienda espera que para principios de 2026 tengan las primeras viviendas habitadas, tal como avanzó Leire Iglesias, presidenta de Casa47, en una reciente entrevista. A esto se sumará que cada trimestre la empresa lanzará nuevas ofertas de alquiler, que se adjudicarán por sorteo, avanza responsables de la entidad.

Durante este último año, el Ministerio de Vivienda ha transformado la antigua Sepes, destinada a desarrollar suelo, en Casa47. Pero a la vez, la empresa pública ha ido definiendo su modelo de actividad y preparándose para comenzar con su nuevo cometido de crear y gestionar el parque público de vivienda. Por sorteo y web específica. Aunque no será por niveles de renta dentro de esa horquilla como se otorguen los arrendamientos, sino por un sorteo ante notario. La intención de la sociedad es que estas viviendas lleguen al máximo de población posible, dejando fuera a las familias más vulnerables que dependen de la vivienda social y de otros recursos públicos como ayudas sociolaborales, y también a los hogares con recursos suficientes para acceder a una residencia a precios de mercado. Será la propia Casa47 la que adjudique las viviendas, en un principio, ante notario, aunque también trabaja en un modelo de sorteo en el que se pueda apoyar en Loterías y Apuestas del Estado para agilizar la adjudicación.

Las primeras solicitudes deberán llegar a través de los canales en línea existentes de Casa47 y del Ministerio de Vivienda, para optar a los alquileres baratos en cada municipio donde haya oferta. No obstante, la entidad estatal ha adjudicado a la consultora EY el desarrollo de un portal web específico (que todavía no tiene nombre, y podrá ser distinto del de la empresa pública) donde a partir de inicios del año que viene se solicitarán las casas.

Casa47 también tiene decidido el modelo de cálculo de los alquileres que ofrece a la ciudadanía. De inicio, el precio base es el 30% de los ingresos medios del municipio donde salga la convocatoria. Pero, luego, la entidad establece dos factores de corrección: que todo lo que lance esté siempre por debajo de precios de mercado y, en segundo lugar, se establecerá un importe máximo por vivienda. Esto se hace porque hay municipios que pueden tener rentas medias muy altas y, aun así, necesiten de un parque destinado a rentas asequibles.

La empresa se apoyará en otras entidades para gestionar el parque público de vivienda asequible (*servicers*). La intención es apoyarse en este tipo de firmas para la gestión y que la propia Casa47 se dedique a controlar la calidad del servicio público. Desde Casa47 también buscan apostar por los proveedores sociales de vivienda, una figura de empresas de lucro limitado que está funcionando en Europa, pero que en España apenas está desarrollada. También podrán participar en la gestión entidades públicas de las distintas Administraciones. Reportaje publicado también el sábado en *El País*.

ALQUILERES EN MADRID Y BARCELONA: DÓNDE SUBEN Y DÓNDE EMPIEZAN A BAJAR

El mercado del alquiler suma más de tres años y medio de subidas. En los últimos doce meses el precio de las rentas ha aumentado un 7,4% en su variación interanual, hasta situarse en los 14,10 euros/m² al mes en noviembre, según datos de Fotocasa. Este incremento es el más moderado del año y por primera vez en siete meses no se produce una subida de doble dígito. Este cambio de ritmo apunta a un posible punto de inflexión. Esta misma tendencia se aprecia también en Madrid y Barcelona, los mercados más caros para arrendar una vivienda en España. En este extenso trabajo se detallan los precios de los distritos de ambas ciudades.

En la capital, el precio del alquiler empieza ya a mostrar señales incipientes de desaceleración. En noviembre, ha registrado el alza interanual más moderada de los últimos 46 meses, con un avance del 0,5%. “Aunque en el segundo semestre de 2025 abandonó los crecimientos por encima del 10%, el dato de noviembre es un hito. Sugiere que, tras tres años consecutivos de récords históricos, uno de los mercados más tensionados ha tocado techo; eso sí, todavía no significa una corrección generalizada”, explica María Matos, directora de Estudios de Fotocasa. Así, en estos momentos, en Madrid se pagan 21,95 euros/m² al mes. Es decir, la renta media para una vivienda tipo de 80 metros cuadrados está en los 1.756 euros al mes.

En la Ciudad Condal el precio se ha incrementado en noviembre un 2,9% respecto al mismo mes del año anterior. En Barcelona el cambio de ritmo se produjo antes. Dejó atrás los incrementos de doble dígito en septiembre de 2023 y desde entonces ha mantenido subidas más contenidas. De todas formas, sigue siendo la urbe donde más cuesta arrendar un piso, hasta 23,48 euros/m². Esto implica que la renta de un inmueble de 80 metros cuadrados supone más de 1.878 euros.

“A pesar de compartir niveles de precios muy elevados con Madrid, su dinamismo urbano e inversor es distinto, con una drástica reducción de la oferta y un menor parque de viviendas, lo que ha favorecido una transición más temprana hacia un escenario de mayor estabilidad. La evolución de este mercado indica también una fase de moderación sostenida, más que un nuevo ciclo de fuertes incrementos”, apunta Matos.

A juicio de Ricardo Sousa, CEO de Century 21, “más que techo, habrá una moderación condicionada por la capacidad de pago. Cuando la renta se aleja del ingreso disponible la demanda se vuelve más selectiva y se desplaza a zonas más asequibles”. Eso sí, “sin más oferta, es difícil esperar bajadas generalizadas: habrá estabilidad en algunos segmentos y tensión en otros”, defiende Sousa.

(Expansión. Primera página. Páginas 32 y 33)

ALQUILAR VIVIENDAS PARA GANAR UN 6%

La adquisición de una vivienda para su arrendamiento posterior ofrece rentabilidades muy atractivas que volverán a ser un gran reclamo para los inversores en 2026. Según datos del portal inmobiliario Fotocasa, el rendimiento medio de esta modalidad se sitúa en el 6%, aunque las diferencias entre las distintas provincias españolas son muy acusadas. A la cabeza

se sitúan cinco provincias del interior del país, con Zamora al frente. Comprar para alquilar en la provincia castellano-leonesa ofrece una rentabilidad del 9,6%. Por encima del 9% sólo la acompaña Toledo. En un escalón inferior, entre el 8,1% y el 8,9%, se encuentran las provincias de Ciudad Real, Ávila y Soria. La primera zona costera es Huelva, con una rentabilidad del 7,9%. Por su parte, en las dos grandes locomotoras económicas del país, Madrid y Barcelona, los retornos son del 4,9% y del 7,6% respectivamente.

En el lado de la balanza de los rendimientos más bajos se encuentran grandes áreas turísticas como Baleares, Málaga y Santa Cruz de Tenerife, con rentabilidades de entre el 4,3% y el 4,8% que, en cualquiera de los casos, más que doblan los retornos de las Letras del Tesoro en todos los plazos. Y también superan con claridad la de los mejores depósitos a plazo y cuentas remuneradas del mercado español.

El atractivo de esta modalidad de inversión depende de los retornos esperados para el alquiler en los próximos meses que, a su vez, están condicionados por el precio de adquisición de la vivienda. Según datos de Tinsa by Accumul, el precio del metro cuadrado se situó de media en España en 2.018 euros en el tercer trimestre, un 11,7% más que un año antes. En algunos puntos de la geografía española los precios han marcado récords. Hasta siete capitales superaron los máximos de la burbuja en verano, frente a las cuatro del trimestre previo. A las ciudades de Palma de Mallorca, Madrid, Málaga y Santa Cruz de Tenerife se añadieron Valencia, Pontevedra y Melilla.

Pero el efecto de un precio de compra de la vivienda mucho más alto se compensa de forma significativa por la fuerte subida que, en paralelo, está experimentando el precio del alquiler. Según datos de Fotocasa, el precio de la vivienda en alquiler sumó en noviembre 45 meses de subidas interanuales ininterrumpidas. El mes pasado, las rentas crecieron en 16 de las 17 comunidades respecto al año anterior, con Castilla-La Mancha (13,8%), Cataluña (13,1%), Extremadura (9,9%), Aragón (9,2%), Canarias (8,7%) y Murcia (8,2%) al frente. Las viviendas más caras para alquilar se ubican en Madrid: 20,66 euros por metro cuadrado al mes. Un récord a nivel nacional a pesar de que en noviembre la Comunidad de Madrid registró una suave caída del 0,3% interanual.

(Expansión. Suplemento Del Inversor. Página 8. Media página)

LA DÉCADA DE LOS ALQUILERES IMPOSIBLES

“Los precios suben más rápido que mis ahorros”, resume en este reportaje un joven ingeniero de 27 años que vive en alquiler. Y los datos le dan la razón: desde 2016, los salarios han crecido en España en torno a un 24%, mientras que los arrendamientos que se anuncian en los portales inmobiliarios lo han hecho, de media, un 92%. Un decenio, en suma, de alquileres cada vez más imposibles.

La ley estatal de vivienda sitúa las “condiciones asequibles” de la vivienda en el 30% de los ingresos del hogar. Es decir, no destinar más de ese porcentaje a todo lo que supone la casa. Un cálculo aproximado (la norma habla de ingresos netos y contempla no solo el pago de la renta o hipoteca, sino de suministros básicos como agua o internet) apunta a 2016 como un

momento clave en la encrucijada de la vivienda. En torno a ese año, un piso de tamaño mediano (80 metros cuadrados) comenzó a superar, según los precios de oferta de los portales, el 30% de un salario medio bruto. El año pasado se superó el 40%.

Pero ese camino hacia la inasequibilidad de los alquileres no ha sido lineal. En la serie se ven leves altibajos, que la economista Paloma Taltavull atribuye a ligeras mejoras por la subida del salario mínimo profesional. Porque lo que esta catedrática de la Universidad de Alicante tiene claro es que “el problema de accesibilidad a la vivienda no es solo un problema de altos alquileres, sino de bajos sueldos”. “Gran parte de los demandantes de alquiler no pueden comprar una propiedad, esta es una de las barreras que se encuentran desde la crisis financiera”, explica. Y toda la demanda no satisfecha en la compra, alimentada por la continua creación de nuevos hogares ha complicado más las cosas desde el punto de vista inmobiliario. “El cóctel está servido, y resulta en una aceleración brutal de los precios”, resume Taltavull.

La subida general que se observa en los datos de Fotocasa, del 92%, palidece al poner la lupa en algunas zonas. Entre las diez ciudades más pobladas de España, tres de ellas (Valencia, Alicante y Murcia) han visto duplicarse los precios que se piden por los arrendamientos desde 2016. Málaga queda cerca de esa marca (un 96% más) y en todas salvo Barcelona los importes, como mínimo, han multiplicado por dos el incremento salarial medio. En la capital catalana, la única de las diez urbes donde se aplican controles de precios conforme a la ley estatal, el incremento es menos abultado, pero partía de niveles muy altos y sigue siendo la más cara.

Que los alquileres discurran por un camino tan distinto al de los sueldos o el propio coste de la vida (el IPC general ha subido un 26,4% desde 2016) tiene consecuencias a la hora de buscar piso. “Detectamos una brecha cada vez más profunda entre las expectativas de los inquilinos y la realidad que ofrece el mercado”, asegura la directora de Estudios de Fotocasa, María Matos. Los sondeos de mercado que realiza ese portal apuntan que un 46% de quienes viven de alquiler lo hacen por obligación, porque no pueden comprar. “Se trata de un fenómeno en aumento, que ha crecido ocho puntos porcentuales desde 2013”, completa Matos. A eso se suman otras dificultades: un 30% de quienes buscan piso acaba arrendando una habitación porque no encuentran otra cosa; un 35% de los encuestados asegura que no tiene suficiente dinero para la fianza y los gastos iniciales de un alquiler; y un 58% dice tener dificultades para el pago mensual de la renta. Muchos de los indicadores que contempla el estudio demoscópico de Fotocasa han empeorado en los últimos años.

(El País. Páginas 32 y 33. Editorial en página 16. Domingo 21)

FOMENT CARGA CONTRA LA REGULACIÓN DEL ALQUILER DE TEMPORADA EN CATALUNYA

Foment del Treball calificó el viernes como un “atentado contra la propiedad privada” la regulación del alquiler de temporada y de habitaciones contemplada en el proyecto de ley aprobado el pasado jueves por el Parlament de Catalunya. Según expuso la entidad en un comunicado, el paquete de medidas urgentes en materia de vivienda y urbanismo, que salió adelante con el apoyo de Psc-units, ERC, Comuns y CUP, “es una muestra inaceptable e inasumible de intervencionismo”.

Desde el punto de vista del mercado, la patronal también advirtió que esta regulación tendrá como consecuencia una posible reducción de la oferta, ya que “cuando el riesgo regulatorio crece, muchos propietarios retiran las viviendas del mercado”, y eso acaba por tensar los precios, con lo que la reforma producirá efectos opuestos a los que pretendía. Por ello, según la patronal catalana, el texto legislativo no es una medida técnica orientada a ampliar el parque de vivienda, sino “una norma punitiva e ideológica que acabará perjudicando, sobre todo, a las personas que buscan piso”.

Información destacada también en *El Economista*.

(La Vanguardia. Página 65. 4 medias columnas. Sábado 20)

VENDO MI PISO PARA VIVIR MÁS DESAHOGADO

Pocos activos se han revalorizado al ritmo que lo están haciendo las casas. Quien compró su vivienda habitual hace 5 o 10 años —y no digamos entre 2008 y 2013, periodo en el que el precio bajó tras el pinchazo de la burbuja— tiene un bien que ha incrementado su valor de forma considerable.

Los datos de la Sociedad de Tasación en 2019 cifraban el precio de la vivienda nueva en 2.453 euros por metro cuadrado en las capitales de provincia y en 3.627 euros en Madrid. Las cifras a mediados de 2025 colocan el precio medio por metro cuadrado en España en 3.151 euros, con Madrid y Barcelona superando los 4.000 euros (Madrid, con 4.893 euros en junio). La evolución es similar en vivienda usada. Según Fotocasa, el precio acumulado ha subido en España un 29% en los últimos 10 años, un 18% en el último lustro y un 7% en 2024. La revalorización ha sido muy significativa fruto del desequilibrio entre oferta y demanda. “Hay comunidades en las que una vivienda vale 160.000 euros más que hace 10 años, como en el caso de Baleares”, indican en el portal inmobiliario. Ese enriquecimiento sobrevenido es lo que lleva a algunos propietarios a plantearse vender la casa en la que residen para comprar un inmueble más barato y así obtener liquidez, ya sea para vivir de forma más desahogada, liquidar la hipoteca o hacer frente a ciertos gastos. Y, además, ahorrar en mantenimiento, seguros, energía, comunidad e impuestos. Es lo que en el sector se llama *downsizing* inmobiliario, es decir, mudarse a una propiedad más pequeña con la finalidad de reducir gastos.

Algunos expertos señalan que en estos momentos no hay oleada de ventas por presión financiera, ya que “la cuota hipotecaria media representa aproximadamente un 32% del salario medio. En Madrid, la cifra asciende al 40%, niveles elevados, pero dentro de los estándares de prudencia europeos”, sostiene Ricardo Sousa, consejero delegado de Century 21 para España y Portugal. Insiste en que el patrón dominante sigue siendo el cambio de vivienda motivado por proyectos vitales, como la formación o disolución de pareja, nacimientos, teletrabajo o herencias, aunque reconoce que hay ajustes puntuales de venta para aligerar cargas. Es decir, no hay sobreendeudamiento extendido, pero sí hay hogares con necesidad de vivir más desahogados. “Cada vez hay más casuística, vender para obtener liquidez no está mal visto. Antes se veía como una pérdida de nivel social y ahora está más integrado en la sociedad”, estima Manuel Domingo, bróker de Re/Max Ability.

(El País. Suplemento Negocios. Página 10. Domingo 21)

EL PUEBLO DE SORIA QUE OFRECE TRABAJO PERO NO RESIDENCIA: “PREFIEREN TENERLAS VACÍAS”

En San Pedro Manrique (Soria, 650 habitantes) hay trabajo. En este reportaje se explica que, a pesar de contar con varias fuentes de empleo, sufre la escasez inmobiliaria en su pulso para sobrevivir a la despoblación. La localidad subsiste gracias a la población migrante, que contrarresta el éxodo de décadas. Algunas viviendas sociales, construidas hace años, muestran el ajetreo de vecinos, la mayoría extranjeros. Se ve que el pueblo funciona: polideportivo casi nuevo, ayuntamiento lustroso, pero junto a un bloque abandonado, consultorio médico renovado, parque de bomberos de la Diputación, sede de la Mancomunidad, cuartel de la Guardia Civil, gasolinera y taller, hostelería... aunque sufre el abismo residencial.

“Es como si España hubiera implosionado entera, hasta en pueblos como este hay una brecha con la vivienda, el pueblo se ha mantenido cuando ha habido viviendas, es igual una persona de Cáceres que de Perú”, explica Teo Martínez, director de una empresa que lleva 40 años creciendo, necesitada de empleados que apenas quedan en las proximidades. Su compañía ejerce a veces de gerente inmobiliaria y social para afianzar a su plantilla y ayudarlos a matricular a los críos en el colegio o dar ocupación a las parejas completas. “La única solución es la vivienda, si no los pueblos se quedarán como polígonos industriales sin gente”, insiste Martínez.

El alcalde, José Antonio Hernández, lamenta: “Crecemos en puestos de trabajo, pero la gente que viene apenas se puede quedar y fijar población porque no hay vivienda”. “Vienen de Soria al día entre médicos, trabajadores forestales, guardias civiles, trabajadores... unas 100 personas, que si trajeran a las familias...”, comenta Hernández, fustigándose porque la Junta tiene pendiente de construir 10 viviendas en régimen de alquiler y otras seis, ya edificadas bajo régimen de compra, “deberían estar ya ocupadas, había gente deseando y se acabaron yendo porque tardan más de un año en poner la luz, es un castigo”. El regidor también añade que hay vecinos recelosos a arrendar o que dejan la morada vacía muchos meses para ocuparla solo en vacaciones.

(Cinco Días. Página 27)

LOS DESAHUCIOS A LOS ‘INQUIOKUPAS’ SE ETERNIZAN

El Gobierno quiere volver a prorrogar un año más la moratoria antidesahucios, que tiene paralizados entre 30.000 y 60.000 lanzamientos. La medida, que caduca el 31 de diciembre, se introdujo durante la pandemia como parte del escudo social en el Real Decreto Ley 11/2020 para evitar que miles de inquilinos perdieran su hogar por quedarse sin trabajo o encontrarse en situación de vulnerabilidad. En este artículo se destaca que casi seis años después y en un contexto de crecimiento económico, el Ejecutivo y sus socios, “presionados por organizaciones como el Sindicato de Inquilinas, siguen abogando por extender la norma llevando a la desesperación a miles de propietarios que no pueden recuperar sus casas ni tampoco cobrar la renta. Ante la coyuntura y el sudoku legal en el que se ha convertido expulsar a los inquilinos morosos, la alternativa que han encontrado muchos caseros es la de llegar a acuerdos extrajudiciales con sus arrendatarios, con dinero de por medio habitualmente”.

No son casos aislados. El *lobby* de los propietarios con viviendas en alquiler, Asval, cuantifica que el 80% de los pisos que recuperaron sus asociados en 2024 se obtuvieron por la vía extrajudicial. “Los particulares no acuden al sistema judicial para defender su propiedad, sino que llegan a acuerdos con los *okupas* o intentan soluciones ajenas a las instituciones jurídicas, algo que es preocupante”, relatan desde la asociación, que exige a la Administración encontrar una solución “para que el propietario deje de actuar como escudo social”.

Pero la mayoría de los propietarios siguen acudiendo a la Justicia para tratar de desahuciar a los *inquiokupas*, y eso que los tiempos de resolución se han disparado por encima del año y medio de manera habitual. El nuevo procedimiento de lanzamiento que impone la ley de Vivienda incide mucho en esas demoras por la cantidad de burocracia que exige, “pero nada comparado con el retraso de la ejecución de los desahucios que supone la prórroga anual de la medida de suspensión de los procedimientos de desahucio, relata Inmaculada López, socia del área de procesal civil en Maio Legal.

(ABC. Páginas 36 y 37. Domingo 21)

FINANZAS

BBVA LANZA LA MAYOR RECOMPRA DE SU HISTORIA: 4.000 MILLONES

El BBVA anunció el viernes el lanzamiento de un ambicioso programa de recompra de acciones, por un importe máximo de 3.960 millones de euros. Será el mayor de su historia y dará comienzo el próximo lunes, tras obtener todas las autorizaciones pertinentes. Aunque la entidad ya había adelantado que recompraría títulos propios, el importe está por encima de lo previsto por los analistas, en torno a 3.500 millones, aunque algunos llevaban la cifra hasta los 6.000. La acción subió un 1% en la jornada.

Este programa forma parte de los 36.000 millones que el BBVA prevé tener disponibles para distribuir a sus accionistas entre 2025 y 2028, tanto a través de la remuneración ordinaria como en distribuciones adicionales. El banco anunció este ambicioso programa al tiempo que daba cuenta del fracaso de su opa sobre el Sabadell, indicando en su día que retomaría una “significativa recompra de acciones”. Su presidente Carlos Torres decidió, así, usar la munición dispuesta para la opa, una operación cifrada en unos 17.000 millones, para retribuir al accionista, en una reedición de lo ocurrido en 2020, tras la primera aproximación (también fallida) al Sabadell. El BBVA tiene un ratio de capital CET1 del 13,4%, muy por encima de su objetivo entre el 11,5% y el 12%.

Este nuevo programa se suma a las distribuciones de dividendo ya realizadas en el último trimestre.

Información en todos los diarios consultados.

(Cinco Días. Página 4. Media página)

EL BCE IRRITA A LA BANCA CON LA REFORMA DE LOS COCOS

El Banco Central Europeo (BCE) ha intentado reformar los bonos contingentes convertibles (CoCos o AT1) de la banca y ha salido escaldado. El sector critica las dos opciones que el supervisor ha puesto encima de la mesa y lo acusa de sembrar la confusión. “Es un fiasco”, sentencia la firma de análisis de deuda CreditSights.

La iniciativa del BCE forma parte de sus recomendaciones para la simplificación bancaria, un texto muy esperado por el sector, pero que en materia de CoCos ha supuesto una decepción. Las dos propuestas de hacer esta deuda más arriesgada, “con una capacidad de absorción de pérdidas genuina y clara”, o de eliminarla han irritado al sector. Sobre todo, porque ninguna de las dos opciones está clara. La agencia de rating S&P cree que el BCE se decanta por la primera alternativa. “Parece inclinarse por hacer que estos instrumentos absorban más pérdidas”, señala. Pero solo porque el plan B es más irreal todavía. “La eliminación [de los CoCos] supondría incumplir las normas de Basilea (una línea roja que el BCE no quiere cruzar) e implicaría requisitos adicionales de capital ordinario de nivel 1 (CET1) para los bancos, algo que el BCE desea evitar”, añade la agencia. La conclusión de S&P es que el supervisor “no ha abordado de forma definitiva el diseño y la función” de los bonos AT1.

La Asociación para los Mercados Financieros de Europa (Afme), organización que agrupa a la práctica totalidad de los bancos que operan en los mercados mayoristas y en la que se encuentran Santander y BBVA, entre otros, pide prudencia. “Cualquier cambio en la composición del capital destinado a reforzar la capacidad de absorción de pérdidas en una empresa en funcionamiento debe analizarse cuidadosamente”, recomienda. La voz de los bancos emisores en Europa advierte de que endurecer los CoCos o hacerlos desaparecer puede elevar los costes de financiación de los bancos y penalizar la concesión de crédito. “Sería contraproducente que la simplificación acabara aumentando el coste del capital y reduciendo la competitividad del sector bancario”, avisa.

(Expansión. Página 23. 3 columnas)

ÁNGEL MONZÓN, RESPONSABLE DE LOS TEST DE ESTRÉS DE LA EBA: “LOS COLCHONES DE CAPITAL DE LA BANCA MERECEN SER DISCUTIDOS PARA VER SI SE PUEDEN SIMPLIFICAR”

La Autoridad Bancaria Europea (EBA) acaba de hornear los últimos ejercicios de transparencia en los que la banca española sale mejor parada que en años previos. Sigue arrastrando su histórico talón de Aquiles, la solvencia, pero gana puntos tanto en rentabilidad como en eficiencia. En un momento particularmente boyante en beneficios, el sector afronta por primera vez con determinación el reto de rebajar una carga regulatoria cada vez más pesada y que, a su juicio, frena la competitividad de Europa en el tablero global. En este contexto, Ángel Monzón, responsable de los test de estrés de la EBA, se alinea con el Banco de España y el Banco Central Europeo (BCE) y señala la urgencia de rediseñar las huchas de capital.

En una amplia entrevista comenta sobre los principales riesgos: “Uno de los más importantes es el geopolítico, porque puede aumentar en el futuro y dar malas noticias. Por ejemplo, si se da un deterioro de la calidad de los activos. Puede tener también un impacto en la situación

fiscal de los países por el incremento de las necesidades (de inversión) en defensa y de infraestructura si son financiadas por los gobiernos. El incremento del uso de la tecnología y de la inteligencia artificial aumenta, además, la posibilidad de ciberataques o riesgos de fraude en los bancos. Por último, están las posibles correcciones en los mercados. Hay mucha volatilidad, pero, por ahora, los bancos europeos están en una situación mejor con respecto a los americanos en cuanto a evolución en bolsa”, asegura.

“Pese a la caída de los márgenes de intereses, la situación de los bancos es buena en beneficios y en cuanto a su sostenibilidad hay que mirar varios factores. Es difícil saber si los márgenes de intereses han llegado al suelo. Ahora mismo los tipos de interés a largo plazo son más altos, lo que les beneficia a los bancos. Pero hay otras fuentes de ingreso a las que mirar. En los últimos años han estado incrementando las comisiones. Luego, han estado reduciendo los costes y la eficiencia ha mejorado. Quizás aquí la pregunta es: si en un futuro tienen que invertir más en tecnología, ¿cómo pueden controlar los gastos? Otro aspecto tiene que ver con las provisiones, que han sido muy bajas hasta ahora. Si no vemos un deterioro en la calidad de los activos, en principio seguirán siendo bajas y esto les permitirá mantener también los beneficios”

El Banco de España está evaluando restricciones a la concesión hipotecaria. Sobre esta cuestión se plantea a Monzón si considera que es adecuado establecer este tipo de medida. Comenta: “Existe en muchos países lo que llamamos medidas basadas en el prestatario (*borrower-based measures*) que fijan ciertas normas para la concesión de crédito y tienen también un objetivo macroprudencial. Además de la necesidad de los bancos de valorar en la concesión de préstamos la situación de los prestatarios, en estas medidas hay que también tener en cuenta el impacto que puedan tener en el segmento de la población que tenga más dificultades para obtener préstamos o en jóvenes que son elegibles para un préstamo, pero el *loan to value*, por ejemplo, no se lo permite. Es importante mirar el tipo de medida específica y cómo puede afectar al crédito”.

Entre otras cuestiones comenta que “nuestro informe sobre la eficiencia del marco regulador y supervisor damos propuestas para simplificar el marco regulatorio. Algunas tienen que ver con priorizar algunos mandatos que tenemos y reducir el coste de *reporting*. El tema de los colchones es complicado, porque hay muchas autoridades vinculadas en la discusión, como las macro-prudenciales a nivel nacional. No es tan fácil. Pero es un área que merece ser discutida para ver si se puede simplificar de alguna manera. Hay que mirar a todos los buffers, no solo de capital, también hay de resolución, y las interacciones entre todos ellos”.

(El Economista. Página 14)

LOS ANALISTAS VEN AL BCE INSTALADO EN EL 2% Y DAN POR CERRADO EL CICLO DE RECORTE DE TIPOS

Aunque la decisión del Banco Central Europeo de mantener los tipos de interés invariables en el 2% no ha pillado a nadie por sorpresa, algo ha cambiado en el ánimo de los analistas. Las nuevas proyecciones del banco central, junto con sus comentarios sobre la evolución de la inflación y el crecimiento, han consolidado la idea de que Fráncfort se encuentra cómodo

instalado en ese 2%, donde la política monetaria se considera neutral y dan por cerrado el ciclo de recortes de tipos.

Los analistas de UBS lo tienen claro. “Las nuevas proyecciones macroeconómicas dejaron una impresión más restrictiva de lo esperado, con previsiones de crecimiento e inflación más elevadas de lo que anticipábamos. Según nuestro escenario central, el BCE mantendrá los tipos en el 2% durante un periodo prolongado. Anteriormente, aún veíamos una probabilidad limitada de un último recorte hasta el 1,75% en los próximos meses; a la luz de las previsiones y comentarios del BCE de hoy [por el jueves], esta probabilidad ahora parece mínima”, señalan en un informe. UBS introduce incluso el riesgo de que los tipos puedan subir en el futuro. “Creemos que el riesgo para los tipos del BCE en 2027 está sesgado al alza”, advierten, debido a factores como el aumento del gasto público en defensa e infraestructuras y la reducción de la fuerza laboral, que podrían reavivar presiones inflacionistas.

En la misma línea, Carsten Brzeski, director global de macroeconomía de ING, interpreta que la reunión confirma que el BCE se encuentra en una posición neutral, lejos de cualquier flexibilización. “Mantener los tipos de interés sin cambios durante más de medio año envía una clara señal de que se necesitaría una marcada reducción de la inflación y las expectativas de crecimiento para que el banco central vuelva a recortar. De hecho, la supuesta buena postura del BCE es simplemente una postura neutral en materia de política monetaria. Como se ha señalado, el obstáculo para pasar de neutral a una verdadera flexibilización monetaria sigue siendo alto”, valora.

Konstantin Veit, gestor de carteras de Pimco, subraya que el BCE “se mantiene en una buena posición, con una inflación cercana al objetivo y un crecimiento resistente en niveles similares a los de tendencia”. Según el analista, la mayoría de los miembros del consejo del BCE considera que el tipo del 2% “se sitúa en el punto medio de un rango neutral”. La gestora destaca que las nuevas previsiones siguen apuntando a una inflación estable alrededor del 2%. “Creemos que el BCE querrá preservar el margen de maniobra de la política convencional y pasará por alto las desviaciones a la baja previstas a corto plazo con respecto al objetivo”, explica Veit. En este contexto, el experto coincide con el consenso de los analistas. “El mercado ha descontado por completo cualquier flexibilización adicional de la política monetaria y ahora coincide con nuestra opinión de que el ciclo de recortes ha finalizado en el 2%”, concluye.

Eso sí, también hay voces (aunque en menor medida) que siguen apostando por una flexibilización de la política monetaria. Bank of America ofrece una lectura distinta. Su economista jefe para Europa, Rubén Segura-Cayuela, reconoce que las previsiones del BCE tienen un tono restrictivo, pero considera que todavía existe margen para un recorte.

(Cinco Días. Página 21. Media página)