

RESUMEN DE PRENSA DEL 20 Y 21 DE JULIO DE 2024

MERCADO HIPOTECARIO

LA FIRMA DE HIPOTECAS CAE UN 18,2% Y EL INTERÉS SE MODERA AL 3,25%

El número de hipotecas sobre vivienda se desplomó un 18,2% interanual en mayo. Las 27.435 operaciones (mínimo en un mes de mayo desde 2020) suponen la mayor caída desde noviembre del año pasado. El importe medio de las hipotecas para vivienda disminuyó un 0,3% y se situó en 141.457 euros (el dato más alto registrado desde noviembre de 2023) y el plazo medio de los préstamos fue de 24 años. El tipo de interés medio al que se concedieron esos préstamos se situó en el 3,25%, el más bajo desde agosto de 2023. Con todo, lleva ya 14 meses por encima del nivel del 3%. El detalle de las operaciones desvela que en más de la mitad de las firmas (55,4%) se escogió el tipo fijo, con un tipo de interés medio de inicio del 3,42%, mientras que el resto (44,6%) optó por un interés variable, con un tipo medio al inicio del 3,07%.

Hay que tener en cuenta el ‘efecto Semana Santa’ en los datos que publicó el viernes el Instituto Nacional de Estadística (INE). Que este año cayera a finales de marzo contribuyó a la subida del dato de abril -tanto en la firma de hipotecas como en la compraventa. Pero más allá de los efectos de calendario, la tendencia de disminución en la firma de hipotecas es una realidad desde que los tipos de interés iniciaran el camino de ascenso en 2022.

(El Economista. Página 39. Media página)

LAS HIPOTECAS CAEN UN 4,5% EN UN LENTO COMIENZO DE AÑO

El mercado hipotecario español mostró en los cinco primeros meses del año una menor actividad que en el arranque de 2023. En concreto, la concesión de hipotecas para viviendas cayó un 4,5% interanual entre enero y mayo, puesto que alcanzaron las 161.712, por debajo de las 169.341 del mismo periodo del pasado año, según los datos del Instituto Nacional de Estadística (INE). La caída interanual exclusivamente de mayo es aún más pronunciada, del 18,2%. Son datos congruentes con la desaceleración en las compraventas de vivienda.

Estos datos son el reflejo del impacto de los tipos de interés: entre enero y mayo del pasado año los tipos pasaron del 2,50% al 3,50%, mientras que en el mismo periodo de 2024 han permanecido en 4,50%, lo que significa hipotecas mucho más caras. Esto, unido al hecho de que los precios en el mercado inmobiliario no han parado de crecer en los últimos años, ha provocado que las rentas más bajas no puedan plantearse adquirir una vivienda. Eso sí, los expertos del sector vislumbran un cambio de ciclo motivado por la recientemente iniciada senda de bajada de los tipos de interés. Apuntan a la segunda mitad de año como un momento en el que se recuperarán hipotecas y compraventas.

De los datos publicados por el INE informa el sábado también *La Vanguardia*.

(Expansión. Página 19. 3 medias columnas)

HIPOTECAS DE TODOS LOS COLORES PARA VIVIENDAS CADA VEZ MÁS CARAS

Reportaje en el que se comenta el caso de tres parejas que acaban de firmar un préstamo hipotecario para la compra de su vivienda. Todos ellos reconocen que la oferta actual de créditos hipotecarios es muy amplia y variada y algo más competitiva que hace tan solo unos meses. Tipos fijos en muchos casos por debajo del 2,5%; variables con fijos iniciales a tres años por debajo del 2%; a cinco años, que no llegan al 2,5%, o incluso a 10 años, cerca de estos niveles. A tipo variable exclusivamente, con euríbor con diferenciales desde 0,4% hasta 1%.

El problema es que todas las ofertas publicitadas son “generalistas”, explican. En cada una de las hipotecas al alcance de los consumidores hay bastante letra pequeña; condiciones que deben cumplirse para mejorar los tipos de interés (desde suscribir los seguros pertinentes, hacer aportaciones a fondos de inversión o incluso financiar viviendas sostenibles...) hasta requisitos de plazos, nóminas, recibos, comisiones... De ahí, se apunta, que no sea posible darle el título de “mejor hipoteca” a ninguna de las ofertadas; cada una de ellas será mejor o peor en función de quién la necesite.

Las tres parejas, además, representan bastante fielmente lo que está sucediendo en el mercado hipotecario en los últimos meses. Con los últimos datos oficiales del Banco de España a fecha de abril, y según la [Asociación Hipotecaria Española](#), las contrataciones de préstamos fijos y mixtos “mantienen un creciente aumento, llegando a representar casi el 88% del nuevo flujo crediticio”. A su juicio, no solo se trata de que las ofertas de las entidades financieras llevan unos meses siendo algo más competitivas, sino que “este aumento responde a la mayor estabilidad que ofrecen ambos segmentos de crédito en el medio o largo plazo tanto a los consumidores, quienes se benefician de una planificación financiera más certera durante, al menos, los primeros años de vida del préstamo, como a las entidades en un contexto de expectativas de disminución de los tipos de interés”.

No solo es una cuestión de tranquilidad, también de “precios”. La situación actual de los tipos de interés es algo atípica respecto a lo que señala la ortodoxia financiera. Los préstamos para adquisición de vivienda a interés variable son, en promedio, según datos del Banco de España, más caros (un 4,41%) que los de interés mixto (3,98%, para periodos de entre 1 y 10 años) y que los fijos (2,99%). Los datos de Gibobs Allbanks, plataforma de intermediación financiera en el sector inmobiliario, abundan en esta tendencia: de abril a junio, el 41% de las hipotecas firmadas fue a tipo fijo, mientras que el 40% fue a tipo mixto, y un 19% a tipo variable, demostrando, a su juicio, “que el anuncio de las bajadas de los tipos de interés por parte del Banco Central Europeo (BCE) ha ayudado a la reactivación de este tipo de hipotecas”. Desde esta plataforma, sin embargo, ponen también el dedo en la llaga. “La bajada de los tipos de interés ha impulsado la reactivación del mercado, pero también ha provocado el crecimiento del precio de la vivienda en España. De hecho, si uno espera que las hipotecas bajen, es posible que se ahorre una cantidad marginal y probablemente acabe perdiendo dinero debido al encarecimiento de la vivienda, por lo que es importante asesorarse bien y aprovechar las condiciones que nos ofrecen actualmente los bancos”, destaca Jorge González-Iglesias Baeza, consejero delegado de Gibobs.com.

(El País. Página 15. Domingo 21)

EMPRESAS Y FAMILIAS PIDEN MÁS CRÉDITO POR PRIMERA VEZ DESDE 2021

El dinamismo vuelve al crédito después de dos años de frenazo a raíz de las subidas de tipos de interés oficiales del Banco Central Europeo (BCE). Según la última encuesta de préstamos bancarios se refleja que la demanda de crédito aumentó en España en todos los segmentos por primera vez desde 2021. Empresas y familias vuelven a tirar de financiación tanto para sus operaciones a corto plazo como a medio y largo plazo.

En las familias, la demanda crece tanto para vivienda como para consumo por diversas razones. “En el caso de las solicitudes de préstamos de los hogares para adquisición de vivienda, el aumento se explicaría por la mayor confianza de los consumidores, así como por un aumento de la competencia, factores que habrían compensado el efecto negativo asociado al ligero empeoramiento en las perspectivas sobre el mercado de la vivienda. Por último, en el segmento de préstamos a las familias para consumo y otros fines, el mayor gasto en bienes de consumo duradero y la mayor confianza de los consumidores habrían impulsado al alza la demanda”, dice el documento hecho público por el Banco de España.

Más allá de ello, también se ha producido un “endurecimiento de los criterios de concesión de los préstamos”, que en el caso de los destinados a adquisición de vivienda se debe a “la menor tolerancia al riesgo de algunas entidades bancarias”. Y en el caso del crédito al consumo, “el endurecimiento habría sido consecuencia, principalmente, de un cierto deterioro de las perspectivas económicas generales y de la solvencia de los prestatarios”.

Las entidades financieras creen que el crédito aumentará su dinamismo en la segunda parte del año. De hecho, fuentes del sector apuntan a que uno de los segmentos que más debería repuntar en la última parte del ejercicio, último trimestre, está en las hipotecas. Los bancos están preparando su oferta comercial para después del verano y harán buena parte de su fuerza en el crédito para vivienda. Las hipotecas son un producto que, a los tipos actuales y pese a la bajada del euríbor, suele ser bastante rentable para las entidades y además sirve para fidelizar a los clientes. Las entidades financieras están pensando ya en ofrecer hipotecas fijas por debajo incluso del 3% de manera generalizada para el último trimestre del ejercicio, aunque todo dependerá también del ritmo de bajadas de tipos del BCE.

(ABC. Páginas 34 y 35. Domingo 21)

DISCRIMINADOS POR PADECER PATOLOGÍAS NO LIMITANTES

Uno no suele ser consciente de las limitaciones que tienen las personas que padecen una patología. Pero las tienen y muchas, pese a que una buena parte de ellos pueden realizar con total normalidad y eficacia su trabajo. Tener una enfermedad tan poco limitante que el propio sistema sanitario descarta que tengan discapacidad alguna. Pero, pese a ello, son rechazados en los concursos de oposiciones de la Administración, no pueden acceder a un seguro de vida o pedir una hipoteca. Limitados en sus derechos y sin posibilidad de acción. El derecho de olvido oncológico existe, como también las normas que impiden discriminar a nadie por tener el virus del VIH u otras patologías. Pero hay ciudadanos que se encuentran en un limbo, se comenta en este reportaje.

Hace un año se publicó el real decreto que incorpora el derecho al olvido oncológico en la normativa española, texto que establece este derecho en la contratación de seguros y productos bancarios de los pacientes largos supervivientes, es decir, pacientes de patologías oncológicas una vez transcurridos cinco años desde la finalización del tratamiento sin recaída. Pero el decreto tiene una laguna jurídica “importante” en lo que respecta a las personas que son portadoras de una mutación genética, pero que no tienen por qué desarrollar un cáncer, denuncia una afectada. “Cuando vas a pedir una hipoteca, no te preguntan tus hábitos, si fumas o bebes, y eso que las consecuencias de esos hábitos pueden ser malas en un futuro. Sin embargo, si tienes una mutación genética, te rechazan, y eso que nadie sabe qué ocurrirá en el futuro”, explica.

(La Vanguardia. Páginas 30 y 31. Domingo 21)

MERCADO INMOBILIARIO

SIETE CAPITALES, EN RÉCORD DE PRECIO EN COMPRA Y ALQUILER

El mercado inmobiliario en siete capitales de provincia está en una situación límite. En ellas, los precios de compra y los del alquiler alcanzaron, al cierre del mes de junio, su máximo histórico, según datos del portal inmobiliario Idealista. Muchas de ellas, además, son algunos de los lugares clave para la creación de empleo en el país, por lo que la demanda para adquirir una vivienda o ser inquilino en ella es muy alta. Son Madrid, Barcelona, Palma, Málaga, Cádiz, Valencia y Las Palmas de Gran Canarias.

Además, en cinco de ellas (todas menos Málaga y Cádiz) el precio del alquiler ha subido más en los últimos doce meses que el de compra, provocando mayores estrecheces entre aquellos que no se pueden permitir adquirir una vivienda y mermando la capacidad de ahorro de aquellos que solo ven en el alquiler un estadio previo a la compra de vivienda, mientras acumulan el dinero suficiente para poder permitirse el pago de la entrada.

A la cabeza de la subida de los alquileres están las tres grandes capitales del país, y por tanto con gran demanda: Valencia sube un 19%, hasta los 14,1 euros por metro cuadrado; Madrid, un 17,9%, hasta los 19,8 euros; y Barcelona, un 17,8%, hasta los 22,1 euros, la capital de toda España donde el alquiler es más alto. Les siguen Palma, con otro 17,8%; Málaga, con un 16,5%; Las Palmas de Gran Canaria, con un 13,5%; y Cádiz, con un 6,1%.

En compra, la mayor subida de precios en el último año ha ocurrido en Málaga, con un 19,9% para alcanzar los 3.016 euros por metro cuadrado. Tras ella, está Valencia, con un 14,7%; Madrid, con un 12,4%, Cádiz, con un 11,1%; Palma, con un 9,4%; Las Palmas de Gran Canaria, con un 8,3%; y Barcelona, con un 7,2%. Las más caras de esta lista son Madrid, con 4.514 euros por metro cuadrado y Barcelona, con 4.430 euros. Pero hay una capital en España aún más cara: San Sebastián, que ha llegado a los 5.557 euros por metro cuadrado.

(Expansión. Página 19. 3 medias columnas)

DÓNDE COMPRAR UNA SEGUNDA VIVIENDA Y SACAR RENTABILIDADES DE HASTA EL 10%

En los últimos años, la búsqueda de apartamentos costeros por debajo de los 140.000 euros se está convirtiendo en una tarea cada vez más difícil –por no decir imposible– de lograr. La demanda de vivienda (especialmente en estas zonas), sumada a la escasez de inmuebles y a la falta de suelo para la edificación, ha dejado prácticamente sin posibilidades a quienes buscan adquirir una primera o segunda vivienda en las regiones litorales del país a un precio más o menos asequible. A pesar de todo, hay opciones disponibles si los interesados se fijan en municipios alejados de los principales núcleos urbanos costeros u optan por viviendas que necesitan de una reforma para ser habitables. O incluso deciden cambiar el paisaje marino por una vivienda en el ámbito rural. Además de que con los precios actuales la rentabilidad de la compra de una segunda residencia como inversión puede llegar a superar el 10%.

En el primer trimestre de este año, la vivienda en los municipios costeros, considerando primera y segunda residencia, subió un 5,7% interanual, hasta los 1.740 euros el metro cuadrado, frente al 3,3% de subida media de la vivienda en España. Si solo se tiene en cuenta la vivienda vacacional, la subida del precio fue del 3,9% interanual, hasta los 2.650 euros por metro cuadrado, según el último análisis de Tinsa. Esta entidad divide el litoral español en 51 zonas. En un 54% de ellas el precio de segunda residencia es superior al de la primera y se sitúa entre el 5% y el 300% por encima. De esta forma, se ha ido borrando el rastro de los pocos chollos que quedaban, especialmente los que se encuentran en primera línea de playa.

Alfredo Millá, director de la inmobiliaria Sonneil, señala a las regiones de Almería, la Costa Cálida (Murcia) y el sur de la Costa Blanca (Alicante) como potenciales ubicaciones donde encontrar vivienda costera a precios más asequibles. Aunque la mayoría con el cartel de reventa “porque hoy en día es imposible levantar pisos nuevos con precios similares a los inmuebles ya construidos”. Ernesto Ferrer-Bonsoms, director de negocio de Solvia, amplía este mapa y apunta que también hay muy buenas oportunidades en Benicarló (Castellón), El Ejido (Almería) o Antequera (Málaga). El promedio del precio por metro cuadrado de estas opciones ronda los 1.090 euros, mientras que la media en toda España, según Statista, se sitúa en 1.865 euros. María Matos, directora de estudios de Fotocasa, apunta a varias zonas donde el precio podría estar ligeramente por debajo o rondando los 100.000 euros, como son las zonas de Ferrol (A Coruña) y Burriana (Comunidad Valenciana). Sin embargo, también aclara que el grueso de los pisos que pueden ser una oportunidad se encuentra entre los 120.000 y 140.000 euros, con un tamaño promedio de 80 metros cuadrados. Con este rango de precios, en las costas se pueden encontrar opciones en zonas como Mazarrón (Murcia), Oliva (Valencia), Tortosa (Tarragona) y Algeciras (Cádiz). Aunque advierte de que el 90% de estas viviendas deben ser reformadas, lo que puede incrementar el precio hasta en unos 60.000 euros.

La subida de precios refleja la nueva realidad del parque español, encarecido año tras año debido a la creciente demanda de vivienda y la insuficiente oferta como respuesta. “Una demanda que se ve acrecentada en el arco mediterráneo y los archipiélagos por la pujanza de los compradores internacionales de alta capacidad patrimonial”, explica Francisco Iñareta, portavoz de Idealista.

Los visados residenciales en los municipios costeros se redujeron un 22,9% en 2023, lo que ha mermado la nueva construcción en costa hasta el 25% desde el 30%, según Cristina Arias, directora del servicio de estudios de Tinsa, quien explica que el stock utilizable heredado de la burbuja ya ha sido absorbido, lo que agudiza el problema la escasez de oferta y presiona al alza a los precios. “Aunque los municipios costeros crezcan hacia el interior, la zona de playa siempre va a ser demandada debido a su ubicación y al buen clima”, matiza Millá.

Matos expone que en los últimos cinco años la rentabilidad en el sector inmobiliario de compra para alquilar ha escalado de manera significativa. Si antes de la covid se situaba en un 4,8%, ahora se ubica cerca del 7%, un dato parecido al que arroja Idealista, que sitúa la rentabilidad bruta de la vivienda en España en un 7,5% en junio de este año. Si bien el dato varía dependiendo de la zona, desde Fotocasa exponen que los municipios donde comprar vivienda para arrendar es más rentable son Mazarrón (Murcia) con un 11,37% de retorno anual; Gandía (Valencia) con un 10,81%, y Laredo (Cantabria) con un 9,62%.

(Cinco Días. Páginas 14 y 15)

LOS MUNICIPIOS DE COSTA MÁS RENTABLES PARA COMPRAR VIVIENDA

La rentabilidad que se puede obtener de media en España por comprar una vivienda para alquilarla está en el 6,5%, pero hay zonas costeras donde se dispara. El inmobiliario se ha convertido en los últimos años en un activo refugio ante las tensiones inflacionistas y en una vía para obtener rendimientos más atractivos que otros productos como, por ejemplo, los Bonos del Estado a 10 años (3,4%).

Hay ciertos puntos geográficos, como las localidades costeras, en los que la rentabilidad supera con creces la media, impulsada por la alta demanda de alquiler y el turismo. “El rendimiento puede duplicarse en zonas del levante y, por segundo año consecutivo, se produce un despunte de la costa valenciana frente a la andaluza. En estos municipios, el precio del alquiler se ha incrementado notablemente, mientras el de la compra ha crecido a menor ritmo”, explica María Matos, directora de Estudios y portavoz de Fotocasa. Por ello, los mercados tradicionalmente destinados a segunda residencia también están presentes en el radar de los inversores. “El rendimiento de la vivienda en la costa se ha convertido en el activo estrella, por su seguridad y rentabilidad en el inmobiliario”, asegura Matos.

Mazarrón, en Murcia, se situó en junio como el municipio costero más rentable del país con un retorno del 11,4%, según un informe de Fotocasa. Completan el top diez el valenciano Gandía (10,8%), el cántabro Laredo (9,6%), el murciano Águilas (9,6%), el granadino Motril (9,5%), el onubense Punta Umbría (9,2%), el coruñés Ferrol (8,8%), el también murciano La Manga del Mar Menor (8,6%), el barcelonés Badalona (8,3%) y el castellanés Burriana (8,2%). El gaditano Algeciras (8,1%) y el tarraconense Tortosa (8,0%) también están entre los que arrojan una rentabilidad superior al 8% en junio.

En total, hasta 36 ciudades registraron una rentabilidad igual o superior a la media nacional (6,5%) a cierre del primer semestre. En los últimos 15 años la rentabilidad de este tipo de

inmuebles se ha multiplicado, ya que en junio de 2009 apenas once ciudades costeras superaban la media (4,4%).

“Las zonas de la geografía española que están generando mayor apetito inversor son Madrid, el mercado con más potencial, y varias regiones costeras como Málaga, Alicante y Valencia”, apunta David Chamas, director general de la *proptech* Huspy en España. Estos destinos atraen “tanto al público nacional como internacional”, añade.

En el otro lado del ranking de rentabilidad de los municipios costeros, las tasas más bajas son las del guipuzcoano San Sebastián (3,7%) y el alicantino Calpe (3,7%). Estas dos localidades tienen en común que el precio de la vivienda en venta está subiendo con fuerza mientras el del alquiler no lo hace al mismo ritmo. Por ejemplo, en el caso de San Sebastián, los inmuebles a la venta se están encareciendo un 8% interanual, pero el alquiler sólo aumenta un 2%. Por su parte, en Calpe el precio sube un 16% y, sin embargo, las rentas sólo un 1,6%.

(Expansión. Páginas 18 y 19)

LA FRUSTRADA REFORMA DE LA LEY DE SUELO PARALIZA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS

“Queremos que la vivienda sea el quinto pilar del Estado del bienestar”, decía Pedro Sánchez tras ser reelegido presidente hace un año. Esta primera parte de la legislatura ha sido especialmente activa en materia de vivienda, que recuperó el rango de Ministerio con Isabel Rodríguez al frente. Entre las promesas, anuncios y medidas, destaca el fracaso de la ley del suelo, que el Ejecutivo retiró horas antes de votarse en el Congreso de los Diputados debido a la falta de apoyo parlamentario. Se trataba de un cambio que el sector llevaba años reclamando, necesario para ampliar la oferta de vivienda en el mercado. En esencia, la norma agilizaba las licencias y daba seguridad jurídica al urbanismo flexibilizando la puesta en carga de suelo. La intención de Rodríguez es que la reforma vuelva a la Cámara Baja tras el verano.

Precisamente, y con el objetivo de agilizar la construcción de viviendas, el Gobierno modificó la licencia básica de obras (orden ECO 805/2003 de 27 de marzo) que reduce los plazos para obtener los permisos. Además, el cambio incorporó nuevas técnicas constructivas, como la industrialización, y otorgó mayor protagonismo a la sostenibilidad.

Una de las grandes promesas que el Gobierno planteó fue habilitar 184.000 viviendas de alquiler social o asequible a lo largo de la legislatura. Hasta el momento, y según confirma el Ministerio de Vivienda, ya han movilizado 80.000 unidades a través de planes estatales, acuerdos con las comunidades autónomas, Sareb, Sepes o el Plan de Recuperación. El objetivo final es elevar al 9% el parque de vivienda social, que actualmente representa el 2,5%.

En materia de financiación, el Ejecutivo lanzó un aval hipotecario del 20% para jóvenes, y una línea de préstamos ICO para los promotores dotada con 4.000 millones de euros (que todavía no se ha aprobado). Tampoco se ha concretado la nueva dotación del bono joven del alquiler, ni se ha puesto fecha a la retira de la *golden visa*, que concede el permiso de residencia temporal a los extranjeros que realizan inversiones inmobiliarias de más de 500.000 euros.

Controlar la subida del precio del alquiler -en máximos históricos- ha sido otro de los ámbitos de actuación del Gobierno. El ministerio trabaja para regular los alquileres de temporada, los de habitaciones y los pisos turísticos. Todos ellos se incluirán en una plataforma de registro única que previsiblemente estará lista en otoño. Además, para las viviendas de uso turístico se reforma la Ley de Propiedad Horizontal, permitiendo que los vecinos puedan vetar este tipo de alojamientos.

A lo largo de esta legislatura el Gobierno también ha activado el índice de precios de referencia que regula el alquiler en las zonas tensionadas, un control que sólo se aplica en Cataluña.

(El Economista. Página 8. Media página)

LA ESCASEZ DE VIVIENDA, OTRO CASTIGO PARA LOS MÁS HUMILDES

El parque de vivienda pública en alquiler en la UE está en torno al 7%-8%, cifras muy alejadas de las de España, donde el parque de vivienda pública está en el 1,9%. Esta carencia se explica porque históricamente la acción pública ha priorizado el acceso a la propiedad mediante la vivienda protegida de compraventa, impulsada sobre todo por un sistema de ayudas a la construcción y a la compra con beneficios fiscales.

El escaso desarrollo del parque público o social de vivienda ha sido un rasgo distintivo del entorno español y es un factor más que contribuye a entender los problemas para satisfacer las necesidades de alojamiento y el aumento de la pobreza en el país. En los últimos cinco años (2018-2022) se han promovido cerca de 39.525 unidades con algún tipo de protección, frente a las 347.147 producidas entre 1993 y 1997. Así, actualmente la vivienda protegida representa el 10% de la oferta de obra nueva en España, mientras que hace tres décadas suponía el 27% y ha habido momentos en los que ha alcanzado el 80%.

A la falta de vivienda pública en alquiler y de compra se une el déficit de viviendas nuevas que surge cada año, en torno a 100.000, cuando el número de hogares crece cada año en 200.000. Es decir, poca oferta y mucha demanda, el caldo de cultivo perfecto para calentar los precios de la vivienda que ya están en el mercado y hacerlos más inaccesibles a las familias con menos recursos. Una oferta que también se ha visto restringida por la Ley de Vivienda que obliga a topa los precios del alquiler.

Por otro lado, la tasa de sobreesfuerzo en vivienda, es decir, el porcentaje de la población que reside en hogares en los que el coste (hipoteca o alquiler) representa más del 40% de los ingresos totales que perciben sus ocupantes, ha subido, según un informe de la Fundación La Caixa. Según este indicador, y dividiendo la población en cinco grupos de rentas, en España el 38,4% de las familias con ingresos más bajos se encuentran en esta situación de sobreesfuerzo, lo que supera la media europea. En cambio, entre los hogares del siguiente grupo de rentas esta tasa ya cae al 11%, por debajo de la media continental. Solo en el segmento del mercado de alquiler, la tasa de sobreesfuerzo de la población en general asciende al 43% y es, con mucho, la más elevada de Europa.

(La Razón. Suplemento Dinero&Negocios. Página 4. Domingo 21)

LA ESCASEZ DE VIVIENDA EN ESPAÑA

Artículo firmado por Rafael Domenech, catedrático de la Universidad de Valencia y responsable de Análisis Económico de BBVA Research. Habla del problema de la escasez de vivienda en España: “amplios segmentos de la población padecen las dificultades de acceso a la vivienda de alquiler residencial o de propiedad, especialmente en las grandes ciudades y en las zonas de alta demanda, esta situación se está convirtiendo en un cuello de botella para el empleo”.

Analiza los datos de creación de viviendas y hogares y subraya que las viviendas iniciadas en España son entre la mitad y un tercio que en otros países. Asimismo pone de relieve que el desequilibrio creciente ha dado como resultado un auge de precios.

Un reciente estudio de BBVA Research aborda los factores que explican la oferta insuficiente. Primero, la escasez de suelo finalista. “Aunque las ciudades disponen de terrenos para viviendas, la proporción de suelo listo para construir es limitado y los procesos son excesivamente largos y complejos”, Segundo, la incertidumbre regulatoria. “La legislación en vivienda ha experimentado recientemente cambios importantes, alterando los planes de desarrollo de promotores y la oferta de alquiler. Algunas medidas han desincentivado la inversión, introduciendo inseguridad jurídica e incertidumbre regulatoria para constructores y propietarios”. Tercero, un presupuesto público reducido para políticas de vivienda. Cuarto, el auge de la vivienda turística. Quinto, las tensiones de precios de materias primas y la crisis energética ha dado lugar a que el coste de la construcción residencial cerrase 2023 un 34% por encima del registrado en 2019. Sexto, la escasez de mano de obra. Séptimo, la productividad en la construcción permanece en cotas próximas a los mínimos de 2007 y muy por debajo de la productividad total de la economía y de la del sector en la eurozona. Octavo, el escaso apetito a la financiación de proyectos de construcción. Además de la menor rentabilidad, el tratamiento prudencial de las exposiciones de las entidades financieras a vivienda y suelo penaliza con un mayor consumo de capital la financiación respecto a otras actividades.

Comenta que la solución a estos problemas es lenta y compleja, Mientras tanto la escasez de vivienda irá en aumento a corto plazo.

(Actualidad Económica, Revista económica de El Mundo. Páginas 26 y 27. Del 21 al 27 de julio)

FINANZAS

BBVA, CAIXABANK Y SANTANDER DISPARAN SU RENTABILIDAD

La rentabilidad de los tres mayores bancos españoles alcanzará una nueva cota en el segundo trimestre del año, según las previsiones de los analistas de Goldman Sachs. Según el banco americano, si bien el resultado de las entidades españolas en los últimos tres meses será mejor que el obtenido el trimestre anterior, augura que no podrán mantener este nivel para el conjunto del ejercicio.

En el caso de Santander, los analistas del banco de inversión estadounidense prevén un retorno del capital tangible (Rote) del 17% en el segundo trimestre. Esto supone crecer más de

dos puntos porcentuales respecto al primer trimestre, cuando llegó al 14,9%. Para el conjunto de 2024, anticipan una ligera caída de la Rote, hasta el 16%. Aunque esta cifra es superior a la del año pasado. La entidad presentará unas tendencias “generalmente robustas” en los ingresos de sus negocios clave, que “más que compensarán” los mayores costes y el repunte de las provisiones por pérdidas. Santander registra un “fuerte crecimiento” de sus ingresos empujados sobre todo por el margen de intereses en España, Brasil y México. En todo el grupo, esta partida crecerá un 16% en términos interanuales. Los buenos resultados permitirán al banco generar de forma orgánica 12 puntos básicos de capital de máxima calidad en el trimestre, de manera que la ratio *CET1* alcanzará el 12,4% en el periodo.

La rentabilidad será más alta en BBVA. La entidad presentará una Rote del 22,1% en el segundo trimestre, según prevé Goldman Sachs. Este nivel de retorno del capital supondría subir más de cuatro puntos porcentuales por encima de lo alcanzado en el primer trimestre de 2024, cuando alcanzó el 17,7%. También vapulea las proyecciones para el conjunto del año, ya que BBVA no conseguirá mantener tanta rentabilidad en los trimestres que restan de ejercicio. Goldman espera que la entidad finalice el curso con un 18,3%. Son varias las razones que llevan a los analistas del banco de inversión a prever un fuerte crecimiento de la rentabilidad de BBVA. Por un lado, los ingresos del grupo se elevarán un 27% con respecto a los del mismo periodo del año anterior, así como un 11% en comparación con los tres primeros meses de 2024. El margen de intereses de los dos principales mercados del banco, México y España, traerá buenas noticias, con incrementos interanuales del 14% y del 18%, respectivamente. En paralelo, los costes se elevarán de manera “moderada”, lo que permitirá mejorar la ratio de eficiencia hasta el 38% en el trimestre.

También por encima del 20% se situará el retorno del capital de CaixaBank en el trimestre. La entidad registrará una Rote del 20,4% entre abril y junio, con las previsiones de Goldman. Son casi cuatro puntos porcentuales por encima de la previsión de rentabilidad para el conjunto de 2024 (Rote del 16,6%), ya que los analistas creen que la entidad no será capaz de mantener el ritmo de beneficios del trimestre para todo el ejercicio. Los analistas consideran que el nuevo entorno de tipos beneficia al banco, ya que el crecimiento de los gastos de financiación se ha frenado, mientras que la entidad todavía mantenía una gran parte de su cartera de préstamos hipotecarios pendiente de actualización, lo que se traducirá en mayores ingresos en el trimestre.

(Expansión. Página 14. 4 medias columnas)

QUBE ENTRA EN SABADELL CON UNA PARTICIPACIÓN DEL 1%

El fondo Qube Research & Technologies notificó el viernes una participación del 1,02% en Banco Sabadell. Se ha posicionado como accionista significativo, aunque no a través de la compra directa de acciones, sino con *swaps*. Con estos instrumentos financieros Qube mantiene 55,4 millones de acciones que, al precio actual de 1,943 euros por título, se valoran en 107,64 millones de euros.

(Expansión. Página 14. 4 medias columnas)

BBVA-SABADELL, TALGO, GRIFOLS, OPDENERGY, NATURGY... LA MANO DE MONCLOA EN LAS OPAS

El Gobierno ha estado muy presente en muchas de las ofertas de adquisición de acciones (opas) formuladas sobre empresas de primera línea españolas. La ofensiva de BBVA sobre Sabadell, la de IFM en Naturgy y más recientemente también de Taqua; de los húngaros Magyar Vagon sobre Talgo, el interés del fondo de inversión Brookfield sobre Grifols o la de Antin Infrastructure Partners sobre Opdenenergy son algunos ejemplos, con diferentes planteamientos.

En BBVA el Ejecutivo plantea un rechazo total a que compre Sabadell y vetará la fusión, aunque su posición fue modulando con el tiempo. El ministro de Presidencia, Félix Bolaños, la recibía como “una buena noticia” y pedía “prudencia” por no haber procedido el Ejecutivo a analizarla. La ministra portavoz, Pilar Alegría, trasladaba poco después su “respeto” cuando el consejo del Sabadell la rechazó por infravalorar al banco. Pero BBVA decide ir adelante en vísperas de las elecciones catalanas pese a que el ministro de Economía, Carlos Cuerpo, le avisó del veto la víspera. Cambia el tono hacia un rechazo frontal por la “excesiva concentración” y sus “nocivos” efectos. No impedirá la opa -requiere el permiso del BCE, de la CNMV y de la CNMC-, aunque frustraría el objetivo de integrar las entidades y lograr la rentabilidad prevista.

(El Economista. Página 9. Media página)

EL BANCO DE FRANCIA VE “RAZONABLES” OTROS DOS RECORTES DE TIPOS

Christine Lagarde no se permitió en su discurso del jueves ni una sola concesión verbal sobre la llegada de un nuevo recorte de los tipos de interés en septiembre. Pero ese muro hermético levantado por la presidenta del Banco Central Europeo (BCE), construido de la cautela y la prudencia inherente a su cargo, se agrieta cuando los que se pronuncian al respecto son otros miembros del consejo de gobierno.

La última prueba de ello la protagonizó el viernes el gobernador del Banco de Francia, François Villeroy, en una entrevista con la radio gala *BFM Business*. “Las expectativas del mercado sobre la evolución de los tipos de interés me parecen bastante razonables en este momento”, dijo cuando se le preguntó si estaba de acuerdo con las expectativas de un posible recorte en septiembre y otro en diciembre.

Villeroy afirmó que la desinflación se está produciendo “como se preveía”, y espera que la inflación siga retrocediendo “aunque un poco más lentamente”. La gran preocupación: la inflación del sector servicios. “Sigue por encima de nuestro objetivo y de su media histórica, está en el 4,1% en la zona euro. Se ha vuelto algo pegajosa, pero en términos generales estamos bien encaminados para llevar la inflación al 2% en 2025”, señaló.

El gobernador negó que haya seguidismo a la Reserva Federal. “El BCE es independiente de las decisiones de Estados Unidos. Tomamos la decisión de bajar tipos en junio y pese a ello la tasa de cambio del euro frente al dólar no se ha visto afectada”, insistió.

Las declaraciones de Villeroy son similares a las efectuadas por otros miembros del Consejo de Gobierno. En junio Olli Rehn, gobernador del Banco de Finlandia, empleó el mismo calificativo, “razonable”, para referirse a la idea de dos bajadas de tipos adicionales este año. Información publicada también el sábado en *El País*.

(Cinco Días. Página 21. 2 columnas)