

## RESUMEN DE PRENSA DEL 22 DE JULIO DE 2024

### MERCADO HIPOTECARIO

#### LA BANCA MANTIENE EL PUÑO APRETADO CON LAS HIPOTECAS

Los tiempos en los que la banca concedía préstamos por el 100% del valor de tasación de la vivienda -y, en algunos casos, por un porcentaje superior para reformarla -y con criterios laxos parecen superados y las entidades mantienen un férreo control para evitar otro *crack* financiero en forma de impagos como ocurrió con las denominadas *hipotecas basura*.

En el último año, el porcentaje de financiación que conceden de media los bancos a través de hipotecas respecto a lo tasado *-loan to value (LTV)-* se ha mantenido en unos niveles bastante contenidos. Durante el primer trimestre del año, el *loan to value* se situó en el 61,5%, un 2,4% por debajo del nivel que marcaba en el arranque de 2023, según datos del Banco de España. También se han reducido las hipotecas que superan el 80% del valor de tasación, que han retrocedido hasta el 6,7%, un 6,9% menos que en el primer trimestre de 2023. Estos préstamos estuvieron en el germen del *crack* financiero de Wall Street que devino después en una profunda crisis económica mundial de la que todavía quedan cicatrices. El destape sobre todo en Estados Unidos de miles de hipotecas imposibles de pagar por las facilidades dadas por la banca para conceder hipotecas a clientes poco solventes dejó a las entidades con un problema de morosidad que los reguladores atajaron por la vía del *loan to value* al 80%. Cuando llegó la crisis, las autoridades regulatorias entendieron que lo adecuado era fijarlo en ese porcentaje para evitar otra cascada de morosidad que pusieran en apuros al sistema financiero. Así, de casi un 18% de préstamos que superaban este límite en el año 2006 se pasó a poco más del 10% en 2009, aunque luego el porcentaje volvió a subir en 2013 para después iniciar una senda descendente que ahora se ha agudizado hasta rondar mínimos de las últimas dos décadas.

De la mayor dificultad que tienen las familias para acceder ahora a un préstamo hipotecario da también cuenta la última Encuesta de Préstamos Bancarios del Banco de España. Consta, precisamente para evitar situaciones como la de la burbuja, un mayor endurecimiento de los criterios para la concesión de hipotecas. El último informe que la Universidad Pompeu Fabra ha elaborado para el Grupo Tecnocasa también ha constatado que los bancos siguen en una línea conservadora en relación con los criterios de calidad crediticia que se inició tras el estallido de la burbuja. A este respecto, destaca, además del contenido *loan to value* que la proporción de hipotecados con contrato laboral indefinido fue del 83,3% en el primer semestre del año, mientras que el porcentaje con contrato temporal fue de apenas el 3,6%. Los bancos, detalla el análisis, también han reducido hasta una media de 28 años la duración media de las hipotecas para recortar los riesgos de impago. Superado el filtro inicial, aquellos que consiguen una hipoteca del banco lograron entre abril y junio unas condiciones algo mejores, aunque no mucho, lo que se tradujo en un leve descenso de los tipos de interés aplicados y de los márgenes ordinarios, así como en una liviana mejora del *loan to value* que no especifica.

Respecto a la moderación de los precios de las hipotecas, el Banco de España consignó la pasada semana que el tipo de interés medio al que las entidades concedieron créditos hipotecarios en el mes de junio se situó en el 3,71%, lo que supone su nivel más bajo desde

abril de 2023, cuando situó en el 3,683%. De esta forma, el tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años para la adquisición de vivienda libre concedidos por las entidades en España se redujo en 15,1 puntos básicos en el sexto mes del año. En comparación con junio de 2023, el descenso ha sido de 33,5 puntos básicos.

En la reducción del coste de las hipotecas ha tenido que ver la batalla que han desatado las entidades con mejores ofertas al calor del fin del periodo de subidas de tipos de interés por parte del Banco Central Europeo (BCE) -en la reunión del pasado jueves los mantuvo estables en el 4,25%- una vez que la inflación ha dado algo de tregua a la economía.

Se han beneficiado también los que ya tienen un préstamo para vivienda gracias a la marcha favorable a sus intereses del euríbor. El indicador más utilizado en España para calcular las hipotecas a interés variable se situó el viernes en el 3,502%, el nivel más bajo desde marzo de 2023, lo que anticipa nuevas rebajas en las cuotas en las próximas revisiones. Tras varias sesiones a la baja, la media de julio desciende ya hasta el 3,561%, por debajo del 3,65% registrado en junio y muy por debajo del 4,149% que registró en julio del año pasado.

A pesar del respiro que está dando el euríbor a los hipotecados que están revisando su hipoteca en los últimos meses, las hipotecas referenciadas a un interés variable aún soportan una subida del 58% por cada 100.000 euros de capital prestado, en comparación con el momento en que el indicador estaba en negativo. En concreto, según los datos del cierre de junio de 2021, con el euríbor en el -0,48 %, la cuota mensual de una hipoteca media era de 355,24 euros, en tanto que en 2024, tomando como referencia un euríbor en el 3,65%, la misma cuota se eleva a los 564,38 euros, según la asociación de usuarios financieros Asufin.

(La Razón. Páginas 24 y 25)

#### TSB VA A LOS JUZGADOS POR UNA RECLAMACIÓN DE 70 MILLONES

TSB, filial británica de Banco Sabadell, afronta mañana una audiencia preliminar en el Tribunal Superior, en Reino Unido, por el caso conocido como de 'los prisioneros de las hipotecas'. Se trata de 3.000 de los clientes que heredó en 2016, cuando se quedó un paquete de préstamos de este tipo del antiguo banco Northern Rock. Esta entidad quebró coincidiendo con la crisis financiera de 2008 y sus hipotecas fueron vendidas por partes. TSB se quedó con un paquete denominado *Whistletree*, con 27.000 clientes.

Mañana tendrá lugar una vista sobre varios asuntos que ha planteado Marcus Parker, el despacho que representa a esas 3.000 personas, cuya reclamación global asciende 60 millones de libras (71 millones de euros), a razón de una media de 20.000 libras (23.700 euros) por afectado. Marcus Parker argumenta que sus representados fueron tratados injustamente durante hasta ocho años y tuvieron que pagar hipotecas 2,5 puntos porcentuales más altas que otros clientes del TSB. Los 'prisioneros de las hipotecas' son quienes están atrapados con condiciones peores porque ningún otro banco les presta dinero.

(Expansión. Página 11. 1 columna)

## MERCADO INMOBILIARIO

### SOLO HAY VIVIENDA PARA UN TERCIO DE LOS NUEVOS HOGARES QUE SE CREAN EN ESPAÑA

En España solo se construye vivienda para un tercio de los nuevos hogares que se crean cada año, según un estudio realizado por CaixaBank Research: con datos de abril, en los últimos doce meses se han visado 114.700 viviendas, con un crecimiento interanual del 14,4%, cuando en el 2023 se crearon 208.000 nuevos hogares, según el Nacional de Estadística (INE), una cifra que este año se prevé alcance los 330.000 hogares y que siga a este ritmo hasta 2028.

Judit Monturiol, economista sénior del servicio de estudios de CaixaBank y autora del estudio, asegura que “el crecimiento demográfico ha desbordado las previsiones y el crecimiento en la construcción de vivienda es completamente insuficiente para atenderlo”.

Esto, unido al impulso a la compra que supone la bajada de los tipos de interés, ha llevado a la entidad a elevar su previsión de ventas para este año, hasta las 564.000 transacciones (frente a las 550.000 que preveía en febrero) y un incremento más alto de los precios, del 5% este año frente al 2,7% que había previsto en su anterior informe. Según Monturiol “la fortaleza de la demanda y la escasez de oferta condicionan el sector inmobiliario”. “En el desajuste entre oferta y demanda hay una gran heterogeneidad entre regiones” y es especialmente sangrante en la Comunidad Valenciana (la construcción de vivienda solo cubre un 19,1% de la creación de hogares), Catalunya (20,2%) y Canarias (21,7%). Pero no existe un equilibrio en ninguna comunidad, con los menores desequilibrios en Asturias 78,3% y Navarra (73,1% de cobertura).

La escasez de pisos nuevos, y el aumento de los costes de construcción, hace que “no sorprenda su fuerte subida de precio”: comprar un piso nuevo es hoy un 35% más caro que en el máximo de la burbuja, en 2008, aunque descontando el efecto de la inflación está aún un 1,8% por debajo. Son viviendas que “satisfacen mejor las preferencias de los compradores por sus mejores prestaciones, localización y mayor eficiencia energética”, añade la entidad.

El informe de CaixaBank Research destaca la necesidad de incrementar la oferta de vivienda asequible. “El acceso a la vivienda es ya el segundo problema percibido, según el CIS, y no solo afecta a personas vulnerables sino a grandes capas de clase media baja y a los jóvenes”. A su juicio, aunque no hay recetas mágicas, la única vía es potenciar la colaboración público-privada, especialmente para promover vivienda en alquiler. Otro de los problemas del sector, añadió, es la falta de mano de obra que impide producir toda la vivienda que se necesita.

Pese a la fortaleza de la demanda de compra de vivienda, las transacciones, a juicio de Monturiol, tienen poco margen para seguir creciendo. “Los grandes mercados, las provincias de Madrid y Barcelona, que suponen el 12% y el 10% de las compraventas que se cierran en España, están en niveles de actividad muy superiores a los anteriores a la pandemia. Y aunque las ventas sean algo inferiores a las de 2023 no tienen margen para seguir creciendo”. Monturiol destacó que pese a la subida de los precios no hay burbuja inmobiliaria.

(La Vanguardia. Página 45. Media página)

## LOS 'EXPATS', UN MOTOR DEL MERCADO INMOBILIARIO Y DE LA HOSTELERÍA

Los *expats*, extranjeros que pasan temporadas largas en España, son uno de los motores del mercado inmobiliario en las zonas de costa y las grandes capitales, pero también de la hostelería, según un estudio pionero realizado por CaixaBank Research analizando los pagos con tarjeta realizados en los comercios con TPV de la entidad.

Judit Monturiol, economista sénior del servicio de estudios de CaixaBank, asegura que estos “extranjeros vinculados” gastan menos en alojamiento porque se alojan en una segunda residencia de su propiedad o en alojamientos especializados como residencias de estudiantes o *colivings*. Por nacionalidades, el estudio destaca que la mitad son nacionales de Francia, el Reino Unido, Estados Unidos, Alemania e Italia, aunque por su capacidad adquisitiva destacan británicos y estadounidenses.

Estos “extranjeros vinculados” tienen mayor presencia en las provincias donde es mayor la compra de viviendas por extranjeros. Lideran el ranking Baleares, Girona, Barcelona, Alicante, Málaga y Tenerife.

(La Vanguardia. Página 45. Media página)

## EL PP ARREMETE CONTRA LA MINISTRA DE VIVIENDA POR “CLASISTA”

Las declaraciones de la ministra de Vivienda, Isabel Rodríguez, sobre el problema que en esta materia sufre la población de Málaga han levantado una auténtica polvareda política, hasta el punto de que desde el PP malagueño se han tildado las palabras de Rodríguez como “clasistas”. Rodríguez dijo el pasado viernes que “si los malagueños no tienen un lugar en el que vivir, ¿quién va a atender a esos turistas? ¿Dónde se van a alojar los camareros que después nos sirven un vino y un espeto? ¿Dónde estarán los hijos de quienes barren estas calles? ¿Dónde estarán y dónde tendrán que acudir a dormir cada noche quienes vigilan nuestras calles para darnos seguridad?”.

El secretario general del PP de Málaga, José Ramón Carmona, dijo; “frente a esta imagen tan clasista”, esta provincia “es la que más crece, genera empleo y atrae talento”. Apunta que “tenemos problemas que hay que afrontar, entre ellos el de la vivienda” y al respecto, criticó que “los que tenéis la posibilidad de cambiar las cosas no estáis haciendo nada”, y afirmó que el problema de la vivienda “no se resuelve con reuniones de la ministra con el PSOE, sino con más recursos y menos normas e impuestos” que favorezcan la compraventa e incremente la oferta de alquileres.

(El Mundo. Página 16. 1 columna)

## ESPAÑA ES UNO DE LOS PAÍSES DE LA OCDE QUE MÁS TASAS TIENE SOBRE LA PROPIEDAD

España se alza ya por tercer año consecutivo como uno de los países desarrollados que más grava la propiedad privada dentro del conjunto de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE). Solamente le supera Italia en presión fiscal.

Las reformas tributarias de la última legislatura hicieron que el país pasase de ocupar el puesto 33 en 2020 en el ranking de impuestos a la propiedad del Índice de Competitividad Fiscal Internacional, elaborado por Tax Foundation, a ostentar el número 37 en 2022 y así se mantuvo durante el año pasado, lo que implica un retroceso de cuatro puestos en dos años según la clasificación del laboratorio de ideas de EE. UU. Los expertos del *think tank* norteamericano analizan, miden y comparan la base imponible y el conjunto de impuestos que están vigentes dentro de la ley fiscal española que atañen a la actividad inmobiliaria. Al mismo tiempo, realizan una investigación sobre otro tipo de gravámenes que se aplican indirectamente sobre las propiedades, como es el caso del impuesto sobre el patrimonio.

En el caso de España, son varios los componentes que la relegan a la penúltima posición del listado. Entre la lista de gravámenes a la vivienda destaca la influencia del Impuesto de Sucesiones y Donaciones y el Impuesto sobre el Patrimonio; a los que se suman los impuestos de transferencias de propiedad, gravámenes sobre activos corporativos, los derechos de capital o los impuestos de transacciones financieras en la adquisición.

En concreto, la lista de impuestos española que gravan de lleno la vivienda es la más larga de todos los países de la OCDE. Los inmuebles están gravados por el Impuesto sobre la Renta imputado al propietario para segundas viviendas, Impuesto sobre el Patrimonio, Impuesto sobre la Renta a los No Residentes por el alquiler, Impuesto anual sobre Bienes Inmuebles (IBI), Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, y el Impuesto sobre el Incremento de Valor de Terrenos de Naturaleza Urbana, que comúnmente se conoce como la plusvalía municipal.

Son las haciendas autonómicas las que bonifican el impuesto sobre el patrimonio, como es el caso de Madrid o Andalucía, que bonificaban el 100%. En el caso de Galicia, Asturias, Aragón, Cataluña y Baleares, bonifican hasta el 50%.

(El Economista. Página 22)

## FINANZAS

### LA GRAN BANCA GANARÁ UN 13% MÁS HASTA JUNIO

Los seis principales bancos españoles -Santander, BBVA, CaixaBank, Sabadell, Bankinter y Unicaja Banco- obtuvieron un beneficio conjunto cercano a los 14.000 millones de euros en la primera mitad del año, según las estimaciones de los analistas, lo que supone un 13% más que un año antes. El resultado ascendería a 14.044 millones, un 13,4% más que un año antes, y marcaría un nuevo récord para el sector, a pesar de haber pagado a comienzos del ejercicio casi 1.478,6 millones, por el gravamen extraordinario.

(La Razón. Página 24. Media columna)