

## RESUMEN DE PRENSA DEL 24 DE JULIO DE 2024

### MERCADO INMOBILIARIO

#### LOS EXPERTOS DUDAN SOBRE EL PLAN EUROPEO DE VIVIENDA

Ursula von der Leyen ha puesto el problema de la vivienda en el centro de las políticas de la Unión Europea. El nombramiento de un comisario específico y el impulso de un plan comunitario suponen reconocer por primera vez un reto que afecta de forma transversal al conjunto de los socios y que hasta ahora no estaba entre las prioridades de Bruselas. El esfuerzo de los fondos Next Generation en rehabilitación de edificios, por ejemplo, sextuplicó al de construcción de obra nueva. Ahora, la intención es crear una “plataforma paneuropea” a través del Banco Europeo de Inversiones para duplicar la inversión pública y privada y ayudar a las ciudades a levantar nuevas casas, relajando a la vez las reglas de las ayudas de Estado para facilitarlas. El plan tiene virtudes como focalizarse en el segmento de vivienda asequible, coinciden varios expertos consultados, pero estos disienten al valorar sus posibles efectos.

A falta de que el Ejecutivo comunitario abunde más en lo que de momento es solo un anuncio, en el fondo del asunto se encuentra el reto de enfriar el mercado, cuyos precios han subido en Europa en la última década un 17%. En algunos Estados ese porcentaje ha sido muy superior, como en España, con un repunte que supera el 50% en nueve años.

No hay precedentes de un abaratamiento de la vivienda en una etapa expansiva de la economía y, de hecho, antes de la crisis de 2008, la construcción desaforada no sirvió para bajar los precios. Por eso, la opción que abre Von der Leyen divide a los especialistas. “El mercado es muy difícil de combatir y no conozco a nadie que haya conseguido limitar los precios”, señala Carme Trilla, exdirectora de Vivienda de la Generalitat de Catalunya. En contraste, el catedrático de la Universidad Pompeu Fabra José García Montalvo, más convencido, comenta que “si los precios aumentaron en 2006, cuando la oferta crecía, es porque también crecían al infinito los créditos y ahora eso no es así”.

El inmobiliario es un sector particular, como demuestra el contrasentido teórico en el que hoy está inmerso el mercado español: los precios siguen subiendo pese a que se venden menos casas. En opinión de no pocos expertos, cada medida con la que se intenta rebajar la presión inflacionista es descontada por quienes compran, venden o alquilan casas. Es lo que explica Sergio Nasarre, catedrático de Derecho Civil en la Universidad Rovira i Virgili y máster en Economía inmobiliaria por la Universidad de Cambridge, quien sostiene que el bono joven al alquiler que puso en marcha el Gobierno “acabó generando incrementos de precios”. A su juicio, hay posibilidad de que la propuesta europea funcione si la inyección de liquidez comunitaria “es menos burocratizada” que la de los fondos de recuperación. Nasarre reclama un mecanismo más dinámico y que vaya directo a la raíz del problema, focalizado en zonas donde hay una mayor concentración de rentas bajas, que es precisamente donde el problema de la vivienda se cebaba más con la población. “Lo difícil de eso es que los políticos prefieren ir a zonas de clase media, donde tienen más votantes –señala– en vez de concentrar más recursos en zonas con menos gente, pero más necesitadas”.

La concentración de los problemas en la franja menos pudiente de la población es lo que permite pensar a García Montalvo que un plan masivo de oferta, con más vivienda asequible, sí permitiría bajar los precios siguiendo un efecto de mancha de aceite. “Habrá familias que gastan más del 40% de sus ingresos en vivienda [lo que sucede casi en uno de cada tres hogares que viven de alquiler] que se irán a viviendas asequibles”, dice. Esa nueva situación, señala, liberará pisos más caros, lo que supondrá que el efecto rebaja se traslade también a esos inmuebles.

Podría darse una excepción en esa tónica general, el mercado al que acuden los más ricos, que seguiría su propia lógica, según Ignacio Ezquiaga, economista y autor del estudio *El sistema ya no financia burbujas: escasez de vivienda y caída del crédito*. Cree que “solo con la construcción 100.000 nuevas viviendas, en España tendría que notarse un montón [en los precios]”. “Tenemos un problema de vivienda insatisfecha, que provoca precios inadecuados, y también un exceso de suelo urbanizable no desarrollado que heredamos de la burbuja”, resume. Y “esos descampados son el elemento diferencial que puede permitir rebajar los precios”.

En su discurso, Von der Leyen se refirió a “vivienda asequible” y aunque habló de desbloquear “la inversión privada y pública necesaria”, no diferenció entre vivienda protegida o libre. El año pasado se construyeron 8.600 pisos de protección oficial en España. Es un volumen similar al promedio de la última década pero inferior a las 60.000 que se construían años atrás, recuerdan en CaixaBank. Carme Trilla lo tiene claro. “Se ha de hablar de vivienda social, con precio marcado por la Administración”, dice. Y avisa: “Enfriar el mercado es muy difícil, pero sobre todo no se deben tomar medidas que engañen al mercado sin resolver el problema”.

Artículo también en *Cinco Días*.

(El País. Página 26. 3 columnas)

### BARCELONA, PALMA Y MÁLAGA, CAPITALES QUE EXIGEN MÁS INGRESOS PARA ALQUILAR

El mercado inmobiliario español continúa por unas sendas de crecimiento difícilmente sostenibles para las rentas medias españolas, indica el último informe del portal inmobiliario Idealista. Tanto para la compra como el alquiler, el porcentaje de ingresos de los hogares necesario para costear la vivienda, lo que se conoce como esfuerzo, va a más. En el caso del alquiler, esta tasa pasó de un 32% en junio de 2023 a un 36% en el mismo mes de este año. Mientras, en la compra la evolución fue del 21% al 23%. El porcentaje alcanza cotas aún mayores en las capitales, donde se acentúa el gran problema del inmobiliario español: una demanda muy por encima de la insuficiente oferta, que provoca una tensión al alza de los precios, mientras que los ingresos de los hogares no han crecido con la misma intensidad.

En alquiler, son seis las capitales que superaron a mitad de año un esfuerzo del 35%: Barcelona (46%), Palma (45%), Málaga (42%), Valencia (41%), Madrid (38%) y Alicante (37%). Estas capitales tienen un denominador común: su músculo turístico. Efectivamente, el mercado en estas ciudades es muy activo por una demanda con un fuerte peso extranjero y un poder adquisitivo alto, lo que ha llevado al alza y por encima de la media nacional los precios del alquiler y de compra.

Por su parte, en la compra, hay tres capitales que superan el porcentaje del 35%. Son Palma de Mallorca (44%), San Sebastián (39%) y Málaga (38%). En este caso, además del componente turístico de la primera y la tercera ciudad se le suma el factor de escasa demanda de la ciudad vasca, que, pese a tener una renta por encima de la media nacional, también se trata de la capital con un precio de la vivienda más caro de toda España, con 5.461 euros por metro cuadrado.

(Expansión. Página 30. Media página)

## FINANZAS

### GUINDOS: “LA MEJORA DE RENTABILIDAD DE LA BANCA HA ALCANZADO UN TOPE”

Luis de Guindos, vicepresidente del Banco Central Europeo (BCE), mira de cerca al sector financiero y lanza una advertencia: el buen momento que viven las entidades no durará para siempre. El banquero lleva tiempo llamando a la prudencia y solicitando a la banca que no se acomode en sus beneficios récord. Ayer, en una entrevista con *Europa Press*, Guindos dio a entender que ese momento de cambio de ciclo ya ha llegado y afirmó que “la mejora de rentabilidad de los bancos europeos y españoles ha alcanzado un tope”.

A juicio del vicepresidente del BCE, la rentabilidad de la banca empezará a bajar ya porque “factores favorables, como la subida de tipos”, se irán reduciendo. Pero que el impulso en la rentabilidad de las entidades vaya a perder fuerza a partir de ahora desde niveles récord no quiere decir que el sector sea vulnerable. Todo lo contrario. Guindos quiso resaltar la solidez de la banca e hizo hincapié en la fortaleza del sector en España. “España tiene un sistema financiero solvente y capaz de dar crédito, y ese es otro de los pilares de la economía española”, aseguró.

En lo que respecta a la política monetaria, todos los focos están puestos en la posibilidad de que el BCE pueda bajar los tipos de interés de nuevo en septiembre. Guindos no fue más allá de lo detallado por el Consejo de Gobierno en la cumbre de la pasada semana, que planteó valorar reunión a reunión si recortar el precio del dinero. Sin embargo, sí hizo especial hincapié en que las citas en las que se ofrecen nuevas proyecciones macroeconómicas, una vez por trimestre, son más relevantes a la hora de tomar este tipo de decisiones.

En *Cinco Días* se destaca que en esta entrevista Guindos también se refirió al vacío de poder en la cúpula del Banco de España tras la salida del gobernador Pablo Hernández de Cos. “Es una situación anómala que no haya gobernador designado. Por ello, esperamos que antes del 10 de septiembre se nombre. Nuestra recomendación general es que sean personas con experiencia en asuntos monetarios o bancarios”, afirmó.

(Expansión. Primera página. Página 17, Media página)

## SABADELL RESPONDE A LA OPA DEL BBVA CON UN MACRODIVIDENDO Y BENEFICIOS RÉCORD

Banco Sabadell pasa al ataque en la opa hostil de BBVA con dividendos y beneficios. La entidad catalana anunció ayer que pagará en octubre un dividendo a cuenta, de 0,08 euros por acción, lo que multiplica casi por tres los 0,03 euros que abonó el año pasado. El banco, además, cierra el mejor primer semestre de su historia, con un beneficio de 791 millones de euros un 40% mayor. Las acciones repuntaron ayer un 1,5% en la apertura del mercado, para luego caer a negativo y volver a subir hasta el 2% al cierre.

El banco ya esgrimió una generosa política de pagos a los accionistas como principal argumento para rechazar, en mayo pasado, la que entonces era una propuesta de fusión del BBVA que después se convirtió en una opa hostil. El consejo del banco catalán entonces prometió distribuir a sus accionistas 2.400 millones en los próximos dos años como principal argumento para respaldar que los 4,83 títulos del Sabadell por cada acción del BBVA que la entidad vasca ha puesto encima de la mesa infravaloran el recorrido en solitario de la catalana. Ahora, coincidiendo con la primera presentación de resultados tras la opa hostil lanzada por BBVA, el banco reiteró esa promesa y la amplía. Prometió abonar a sus accionistas 2.900 millones entre 2024 y 2025, a razón de 53 céntimos por título. Amplió la cifra en 500 millones gracias a la suma de 250 millones de euros por un menor impacto de Basilea IV y otros 250 millones del programa de recompra que estaba en marcha cuando el BBVA lanzó la opa y quedó en suspenso. La cifra es un 27% de la capitalización bursátil del banco, de cerca de los 11.000 millones, y supone triplicar los 846 millones de los últimos dos años.

Como muestra del compromiso, el consejo del banco ha acordado pagar un macrodividendo de ocho céntimos por acción el próximo mes de octubre, que supone el 15% de la remuneración total estimada para estos dos años. Esto supone casi triplicar el pago a cuenta del año pasado, de tres céntimos por título, y por cuatro el de 2022. Será el mayor pago de un dividendo a cuenta en efectivo desde 2010, hace 14 años. Y solo con este pago –a expensas del dividendo complementario, que suele pagar a inicios de año– ya supera los seis céntimos que pagó el año pasado entre los dos pagos.

Pese a que la entidad tiene constreñida su política de pago de dividendos por el deber de pasividad del consejo que marca la norma de opas, el pago sí encaja con la política en vigor del banco y previsiblemente contará con el plácet de la Comisión Nacional del Mercado de Valores. Así, el consejo ha decidido situar el *pay out* en el 60%, si bien la política de la entidad establece una horquilla de entre el 40% y el 60%. El banco, además, se ha comprometido a devolver a sus accionistas el capital que supere el objetivo mínimo de la entidad, en el 13%.

En cuanto a los resultados del primer semestre del año, el margen de intereses se incrementó un 9,8%, hasta los 2.493 millones, mientras que las comisiones netas descendieron un 3,3%. El margen bruto se elevó un 9%, hasta los 3.061 millones de euros, pese a la primera bajada en los tipos de interés que ha acometido el Banco Central Europeo (BCE). La entidad atribuyó la mejora del beneficio a la buena evolución del negocio en el mercado español. Destacó, especialmente, el incremento en la producción de crédito a empresas. En cuanto a las hipotecas, la concesión de estos préstamos se incrementó un 14% hasta junio, mientras que el

crédito al consumo sumó un 17%. El saldo de crédito aumentó un 0,9%, hasta los 155.164 millones.

En contraste con las cifras del mercado español, su filial británica TSB redujo el beneficio un 25% frente al mismo periodo del año anterior, hasta los 79 millones de libras (93 millones de euros), de modo que aporta al total del grupo 95 millones de euros, la mitad de lo aportado en todo 2023. La concesión de hipotecas se incrementó un 43%, por un 60% en la producción de préstamos personales.

El banco, además, situó su ratio de capital *CET 1 fully loaded* en el 13,48%, 18 puntos básicos por encima del cierre del primer trimestre. Las provisiones descendieron un 16%, con la morosidad en el 3,21%, por debajo del 3,46% del primer trimestre, una tasa de cobertura de activos problemáticos del 56% y una ratio de liquidez del 198%.

Informan de los resultados del Sabadell todos los diarios consultados.

(Cinco Días. Páginas 4 y 5)

#### LOS ANALISTAS AÚN VEN EN BANKINTER UN POTENCIAL DE HASTA EL 47%

Bankinter atraviesa por un momento dulce tanto en resultados como en su evolución en Bolsa. En el primer caso, la entidad española publicó hace unos días unos beneficios que han batido su propio récord al ganar 473 millones de euros hasta junio, un 13% más que un año antes, y en el segundo, su acción está en máximos. Ayer subió un 0,24%, hasta 8,27 euros. Pese a las excelentes perspectivas planteadas por su consejera delegada, Gloria Ortiz, el pasado jueves durante la publicación de las cuentas semestrales, algunas firmas de análisis revisaron a la baja su recomendación para Bankinter, cuyas acciones se revalorizan más del 40% este año. En este grupo se encuentran Renta 4 y Alantra. Mientras que la primera revisa a la baja su recomendación desde sobreponderar a mantener, la segunda opta por poner al valor en vender desde neutral.

Desde Renta 4 revisan al alza el precio objetivo un 5,4%, hasta los 8,33 euros por acción “que recoge el mayor ROE estimado para 2025 (16,7% calculado frente al 15,5% anterior) en un entorno de mejor comportamiento esperado de los ingresos. No obstante, la falta de potencial a precio objetivo con las nuevas estimaciones lleva a la firma de análisis a reducir la recomendación a mantener. Con el valor en máximos, aún hay valoraciones de algunos bancos de inversión que están por encima de la cotización actual de la entidad y que, por tanto, ofrecen recorrido. La más alta de las que forman el consenso de Bloomberg es la de JB Capital Markets en 12,20 euros, lo que supone un potencial del 47% respecto al precio actual de cotización. Por su parte, la firma francesa BNP Paribas tiene un precio objetivo de 9,7 euros por acción y en 9 euros es la valoración de CaixaBank BPI.

(Cinco Días. Página 16. 2 medias columnas)

### LOS BANCOS ESPAÑOLES COTIZAN BARATOS PESE AL RALLY BURSÁTIL DEL AÑO

La banca del Ibex 35 cotiza con un precio/beneficio por acción (PER) estimado medio al cierre de año de 6,83 veces, frente a las 7,39 veces del conjunto de sus competidores europeos y las 10,88 veces del Ibex 35. Ello pese a la revalorización del 30,22% de media desde enero, frente al 21,64% que avanzan en conjunto sus comparables europeos y el 10,99% del Ibex 35.

En este amplio trabajo se analizan los datos de Banco Sabadell, Santander CaixaBank, Bankinter, BBVA y Unicaja. Los valores bancarios lucen su atractivo por precio en plena temporada de resultados y copan la zona noble del principal indicador de la Bolsa española en esta parcela. Sólo IAG, con un PER de 3,32 veces y Repsol, con 5,37 veces, logran hacerse un hueco entre las entidades.

(Expansión. Página 20)

### LOS SINDICATOS PACTAN CON LA AEB UNA SUBIDA SALARIAL DEL 11% A TRES AÑOS

Después de trece meses de negociaciones, los sindicatos llegaron ayer a un preacuerdo con la patronal bancaria AEB con relación al nuevo convenio colectivo. Los bancos asociados (Santander, Sabadell, Bankinter y BBVA, entre ellos) aplicarán una subida salarial del 4,25% en 2024, del 4% en 2025 y del 2,75% en 2026. En total, un 11,40%. Este convenio afecta a 90.000 empleados en España.

La negociación del convenio ha coincidido con el mejor año de beneficios del sector en la historia, gracias a diez subidas consecutivas de tipos de interés. Cuando se firme, su aplicación será con efectos retroactivos desde el 1 de enero.

A esos aumentos se añadirá hasta un 2% adicional si el IPC fuese superior al incremento acordado.

Información también recogida en *La Vanguardia*.

(Expansión. Página 16. 3 columnas)