

## RESUMEN DE PRENSA DEL 25 DE JULIO DE 2024

### MERCADO INMOBILIARIO

#### EL SAREB APRUEBA LA LICITACIÓN DE 3.770 VIVIENDAS PARA ALQUILER ASEQUIBLE

La Sociedad de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria (Sareb) avanza en sus planes para levantar viviendas asequibles en sus suelos. El consejo de administración de la compañía aprobó el miércoles la puesta en marcha del conocido como Proyecto Viena. En una primera fase, este implica edificar unas 3.770 casas. La construcción correrá a cargo de inversores privados, que podrán optar a un total de siete lotes que previsiblemente saldrán a concurso en otoño. De obtenerlos, deberán costear la construcción de los edificios a cambio de obtener la explotación de las casas, con importes de arrendamiento tasados, durante 80 años, al término de los cuales las viviendas revertirán al sector público.

La propuesta a la que ha dado luz verde el consejo en su última reunión antes de vacaciones amplía ligeramente el alcance de la primera fase. Si a finales del año pasado los planes pasaban por construir unas 3.500 casas en 10 comunidades autónomas, finalmente serán casi 3.800 en 12 comunidades: Cataluña, Comunidad Valenciana, Andalucía, Canarias, Galicia, Murcia, Madrid, Castilla y León, Baleares, Castilla-La Mancha, Asturias y Aragón.

La fórmula escogida para desarrollar las casas es la cesión del derecho de superficie a largo plazo. Esta es una fórmula de colaboración público-privada que el Gobierno impulsó hace años con un cambio legal y que, además de la Administración central, algunas comunidades autónomas ya han explorado. En este caso, según indican en el *banco malo*, los adjudicatarios de cada lote tendrán derecho a explotar los suelos durante 80 años a cambio de construir sobre ellos viviendas destinadas a arrendamiento al precio que se fije en los concursos.

Esos importes, señaló la Sareb en una nota, “serán asequibles para rentas medias y se establecerán en coordinación con el Ministerio de Vivienda”. En la compañía no proporcionan información adicional sobre los precios, pero insisten en que las rentas que se pidan por los pisos “rondarán los márgenes que se manejan de manera genérica para la vivienda asequible”. Es decir, en torno al 20%-25% por debajo de los importes de mercado.

El Proyecto Viena forma parte del giro social que Sareb emprendió coincidiendo con la toma de la mayoría de capital por el Estado. Contempla 133 suelos sobre los que se podrían edificar cerca de 15.000 casas. En esta primera fase se movilizará por tanto un 38% de los suelos para levantar un 25% de la vivienda prevista. La construcción de pisos para alquiler asequible en suelos de la Sareb bajo fórmulas de colaboración público-privada está incorporada en los planes de vivienda del Gobierno.

Información también en las ediciones de *El País* y *El Economista*.

(Cinco Días. Página 10. 4 columnas)

## LA VIVIENDA EN COSTA SE ENCARECE POR ENCIMA DE LA MEDIA

La tensión entre la escasa oferta y la intensa demanda de vivienda, que resulta en un crecimiento de los precios con independencia de que el mercado se encuentre en fase expansionista o de moderación, está extendida por toda España. Hay zonas donde esta tensión es mayor y, por tanto, los precios también suben más. Entre estas zonas se encuentran las de costa, donde además de la propia demanda de los residentes también hay que tener en cuenta la de compradores de otros puntos del país que buscan una segunda residencia e incluso de los compradores extranjeros, que cada vez adquieren más vivienda en el país.

Un estudio realizado por la compañía Tiko ha detectado, a partir de los datos de las plataformas de venta de España, que entre el primer semestre de 2024 y el mismo periodo del año pasado el precio de la vivienda en costa se ha visto incrementado un 9%, mientras que la subida de precio de media nacional ha sido del 6%. Es decir, que la vivienda en costa se está encareciendo a un mayor ritmo que la de otras zonas con menos interés por parte de los compradores. La confundadora de la compañía, Ana Villanueva, confirma que la diferencia en las subidas es “debido en parte a la gran demanda por parte de los extranjeros en estas zonas. De este modo, el 89% de las compraventas de extranjeros en 2023 se produjeron en provincias de costa. Aunque la media de compraventas de extranjeras en España representó un 15% en 2023, provincias costeras como Alicante, Baleares, Tenerife o Málaga duplican dicha cifra”.

Pero hay puntos concretos donde la presión es mucho mayor, lo que lleva a subidas de precio que alcanzan el doble dígito. Es el caso de Ibiza, un 14,6% más cara que en 2023, y Tenerife, donde ha habido un incremento interanual del 13,4%.

(Expansión. Página 22- 1 columna)

## EL GOBIERNO ENMIENDA UNA LEY PARA ACABAR CON TODAS LAS ‘GOLDEN VISA’

El Gobierno empieza a cumplir su promesa de acabar con las llamadas *golden visa* en España, que han permitido en una década que unos 15.000 extranjeros hayan logrado el permiso de residencia de manera acelerada a cambio de comprar casas de más de medio millón de euros.

El Ejecutivo ha constatado que, a pesar de que estos visados se podían usar también para invertir en otras modalidades en España, la práctica totalidad han servido para compras inmobiliarias. La adquisición de vivienda por parte de extranjeros está aumentando de forma significativa en los últimos años y de forma especialmente concentrada en las localidades españolas con más tensión inmobiliaria, de manera que el Gobierno teme que esté presionando al alza un mercado ya muy tensionado. Por eso, se elimina la *golden visa*, según la exposición de motivos de la enmienda que el miércoles llevó el Grupo Socialista en el Congreso a la Ley de Servicio Público de Justicia, una norma sin relación directa con este asunto, pero que servirá para dar cumplimiento a la promesa que Pedro Sánchez formuló el pasado abril, algo habitual en los usos parlamentarios.

En la enmienda, el PSOE, que cree contar con apoyo claro para aprobar este asunto en poco tiempo, elimina por completo todos los tipos de visados dorados, incluidos los que se ofrecían

a cambio de una inversión en un proyecto empresarial. El Gobierno considera que era prácticamente residual su uso, así que prefiere eliminarlas todas, aunque hubo alguna discusión sobre este tipo cuando el presidente anunció esta reforma y después el Consejo de Ministros estudió en abril un informe para llevarla a cabo.

De las 15.450 *golden visa* autorizadas desde 2013, cuando el Gobierno de Mariano Rajoy decidió aprobarlas en plena crisis económica para atraer capitales, solo 8 se han concedido por compra de deuda pública, 167 por adquisición de acciones, 371 por depósitos bancarios, 214 por inversión en fondos y 114 por proyectos empresariales, según los datos que maneja el Ejecutivo. La inmensa mayoría, 14.576 (casi el 95%) se otorgó por compras de inmuebles, precisamente lo que se quiere frenar ahora en plena crisis de la vivienda. Esto sin contar con el motivo de reagrupación familiar para los allegados de quienes acceden a alguna de las anteriores.

Información también en *El País*, *Expansión* *La Razón* y *La Vanguardia*.

(Cinco Días. Primera página. Página 19)

### LOS NUEVOS PISOS TURÍSTICOS DEBERÁN CONTAR CON PERMISO DE LA COMUNIDAD DE VECINOS

Que los vecinos den el visto bueno a cada apartamento turístico. Esa es una de las ideas del Ejecutivo para frenar la proliferación de casas vacacionales en España, según una enmienda que el grupo socialista presentará en el Congreso. El texto modifica la Ley sobre Propiedad Horizontal para reforzar el papel de las comunidades de propietarios en este asunto e impone, en el caso de nuevos pisos que se vayan a dedicar a este fin, la necesidad de obtener un permiso del resto de vecinos. En caso de no tenerlo, advierte que el presidente, a iniciativa propia o de cualquiera de los vecinos, podrá pedir el cese de la actividad “bajo apercibimiento de iniciar las acciones judiciales procedentes”.

La reforma se aprovechará para reforzar una facultad que ya tienen las comunidades de propietarios desde 2019: vetar los pisos turísticos en el edificio. Esto requiere el voto favorable de tres quintas partes de los vecinos y ahora se especificará que debe hacerse por “acuerdo expreso” en el que se “apruebe, limite, condicione o prohíba” los pisos turísticos. Es decir, que incentiva a que el asunto tenga que tratarse en la reunión de escalera. Esos mismos términos son los que se aplican para el permiso individual que deben obtener los nuevos apartamentos. En el caso de que un piso se alquile sin ese permiso, como sucede con otras actividades consideradas nocivas o insalubres, o simplemente que no forman parte del uso residencial que a priori deberían tener las viviendas, la fórmula es que el presidente dé el aviso “a iniciativa propia o de cualquiera de los propietarios u ocupantes”. Es decir, que también un inquilino puede requerir ese paso, aunque la norma, con carácter general, establece que en el caso de tener que demandar judicialmente se requiere el acuerdo de la junta de propietarios, en la que no participan los arrendatarios. Las nuevas exigencias no podrán aplicarse con carácter retroactivo.

Información en *Expansión*, *El Economista*, *El País*, *ABC*, *La Razón* y *La Vanguardia*.

(Cinco Días. Página 20 5 columnas)

## FINANZAS

### EL SANTANDER MEJORA LAS PREVISIONES DE AÑO TRAS GANAR 6.059 MILLONES HASTA JUNIO

Banco Santander ha ganado entre enero y junio 6.059 millones de euros, un 16% más que en el mismo periodo de 2023. La buena marcha del negocio en todas sus áreas, además, le permite elevar las previsiones para el cierre del ejercicio, y le lleva a pronosticar una rentabilidad por encima del 16% actual o un incremento de los ingresos de un dígito alto para el conjunto del ejercicio.

El margen de intereses, que mide la marcha del negocio típicamente bancario, se ha incrementado un 12%, hasta marcar un récord de 23.457 millones. Las comisiones, por su parte, han aumentado un 6%, hasta 6.477 millones. Esto deja el margen bruto en 31.050 millones, un 10% más. Los costes se incrementaron un 3% hasta 12.913 millones. Los recursos de los clientes se incrementaron un 5%. El alza la ha respaldado la subida del 2% de los depósitos, de entre lo que destaca el avance del 12% de los depósitos a plazo. Los préstamos crecieron un 2%, hasta 1,03 billones, por la pujanza de la rama de crédito al consumo, banca de inversión, banca privada y pagos, que compensaron una ligera caída en la parte *retail*. El banco presume de presentar un crecimiento en ingresos en todas sus áreas de negocio.

Por geografías, destaca el crecimiento del beneficio del 55% en España con respecto a 2023, impulsado por el incremento de los ingresos en el negocio *retail*, que avanza un 15% en total, mayores comisiones por la venta de fondos (suman un 5% en el semestre) y una reducción del 20% de las dotaciones. El Santander gana así en España 1.756 millones en el trimestre, con un margen de interés de 3.656 millones.

Asimismo, la entidad ha elevado el ROTE (rentabilidad sobre el capital tangible) en un 16,8%. La ratio de capital CET 1 *fully loaded* suma 20 puntos básicos en el trimestre, hasta el 12,5%, con la ratio de morosidad en el 3,02%, frente al 3,1% precedente. Las dotaciones se incrementaron un 8%, hasta 3.139 millones.

La acción de Santander subió el miércoles un 3%.

Todos los diarios informan de los resultados del Santander en sus ediciones.

(Cinco Días. Primera página. Página 4)

### GRISI, SOBRE LA OPA DEL BBVA: "A RÍO REVUELTO, GANANCIA DE PESCADORES"

El consejero delegado del Banco Santander, Héctor Grisi, explicó el miércoles que la entidad espera sacar provecho de la opa del BBVA al Banco Sabadell y la posible fuga de clientes que pueda producirse desde ambas entidades: "Como dicen en España, a río revuelto, ganancia de pescadores". "Hay que convertir las crisis en oportunidad. Siempre hay que encontrar las oportunidades y tratar de ganar algo", afirmó.

También, sostuvo que tratan de ser lo más competitivos posible y ganar en el mercado, si bien matizó que no están lanzando una campaña dirigida contra ninguna entidad en concreto. “Nuestra obligación es salir al mercado con el mejor producto y seguir ganado mercado. Si sucede o no la opa, eso no nos concierne”, aseguró. Sí descartó entrar en la guerra por comprar el Sabadell o algún otro banco español. Explicó que están “tranquilos y contentos” con el tamaño actual del banco y su escala, si bien no descartó seguir creciendo y ganado cuota de mercado de manera orgánica. En contraposición a los recelos del Gobierno por la falta de competencia en el sector, derivada de la concentración bancaria, describió al mercado nacional como muy competido, fundamentalmente en los depósitos, donde les “aprieta el zapato”.

Declaraciones destacadas también en *El Economista*, *ABC*, *El País* y *La Vanguardia*.

(Cinco Días. Página 4. 3 medias columna)

#### KUTXABANK LOGRA 264 MILLONES CON UN ALZA DEL 34,4% EN EL MARGEN DE INTERESES

Kutxabank cerró el primer semestre con un beneficio neto de 263,7 millones de euros, un 5,4% más que en el mismo periodo de 2023. La evolución del resultado responde a un crecimiento del 23,7% del negocio bancario, que superó los 1.000 millones. De hecho, la coyuntura de tipos de interés en niveles altos propició un incremento del margen en este ámbito del 34,4%, al totalizar 686,7 millones. Además, las comisiones por la gestión de seguros y de productos como fondos de inversión, fondos de pensiones y carteras delegadas crecieron un 5,7%, hasta 321,1 millones.

En base a esos beneficios, la junta de accionistas del banco, a propuesta del consejo de administración, ha propuesto destinar la mitad del resultado al pago de dividendos a los accionistas, las fundaciones BBK, Kutxa y Vital.

De los resultados de Kutxabank informan también *Expansión* y *El Economista*.

(Cinco Días. Página 6. 3 medias columnas)

#### BANKINTER: ALZA DEL 5% TRAS LAS CUENTAS Y OBJETIVO RÉCORD EN 8,76 EUROS

Bankinter convence en Bolsa tras la presentación de los resultados del segundo trimestre. Las cuentas, que han superado las previsiones, han sorprendido a analistas e inversores.

El crecimiento del 13% del beneficio atribuido, un aumento del 9% del margen de intereses y de un 10% del margen de explotación, han permitido a la entidad dar un nuevo salto en Bolsa. En las cinco sesiones celebradas desde la publicación de resultados, el pasado 18 de julio, la acción de Bankinter ha ganado un 5,16% (sólo Santander iguala esta marca desde entonces) hasta los 8,22 euros. El banco firmó nuevos máximos históricos de 8,27 euros el martes 23. En lo que va de año, Bankinter gana un 42%. Pero después de las revisiones de precios objetivos realizadas por los analistas, queda recorrido alcista.

Bestinver, Redburn, Mediobanca, CaixaBank, Morgan Stanley o BNP han elevado sus valoraciones sobre Bankinter en los últimos días. El resultado es que el precio objetivo medio del banco se ha disparado hasta niveles nunca vistos de 8,76 euros por acción. Por lo tanto, los analistas están valorando la entidad en 7.874 millones de euros, casi un 6,5% por encima de la capitalización de 7.394 millones € que el banco alcanzó al cierre de la sesión del miércoles 24.

La resistencia del valor tras el gran rebote provocado por los resultados (la acción subió un 4,7% el día 18 y otro 1,24% el 19) tiene que ver tanto con las nuevas compras de los grandes fondos como con las prisas de los *hedge fund*. Los que han apostado a la baja contra el valor se están viendo obligados a cerrar parte de sus posiciones cortas para evitar que crezcan las pérdidas. Para ello tienen que recomprar las acciones que tomaron prestadas para venderlas y apostar por una caída de la cotización, lo que está fortaleciendo a Bankinter en Bolsa.

(Expansión. Página 19. 2 columnas)

#### DIRECTIVOS DE BBVA, CAIXABANK Y EN BANKINTER HACEN NEGOCIO CON EL RALLY DE LA BANCA EN BOLSA

La banca sigue dando alegrías a sus inversores en 2024. Las entidades financieras están disparando su cotización gracias a unos beneficios récord que han estado impulsados por la continua subida de tipos de interés por parte del Banco Central Europeo (BCE) durante los dos últimos años. Y banqueros de BBVA, CaixaBank y Bankinter han aprovechado ese rally en Bolsa para hacer negocio vendiendo acciones.

Los altos directivos bancarios reciben parte de su sueldo en títulos de la empresa. La retribución de un ejecutivo se suele componer de una parte fija en efectivo y otra variable (bonus) que incluye un pago en acciones. Se trata de una forma de incentivar a las personas que toman decisiones dentro de la organización a que el banco tenga un buen desempeño, a que no tomen riesgos excesivos y de esa forma ligan sus intereses a los de los accionistas. En teoría, una buena marcha de los negocios debería elevar la cotización en Bolsa y de esa forma se revalorizarán las acciones, por lo que ganarán más. Más allá del sueldo, los directivos pueden adquirir títulos por su cuenta.

En este reportaje se detalla que varios banqueros de BBVA venden acciones por más de 4 millones, ejecutivos de CaixaBank se desprenden de títulos por 705.000 euros y en Bankinter liquidan tenencias por 603.000 euros

Los bancos españoles se han ganado el favor del mercado, impulsados por resultados récord gracias a la política monetaria del BCE. Y es que las entidades patrias, con un negocio fundamentalmente minorista, están más expuestas a un alza o rebaja del precio del dinero. Y con tipos de interés altos más tiempo estas firmas han experimentado un particular rally en Bolsa que ha permitido a algunos directivos rentabilizar sus acciones. Tanto BBVA (+24%) como CaixaBank (+49%) y Bankinter (+43%) superan el desempeño en lo que va de año de índices como el MSCI World Banks (+18,6%), compuesto por los 73 mayores bancos del mundo.

(Cinco Días. Página 13)

### BBVA SE SIENTE VÍCTIMA DE UNA “CAUSA GENERAL” POR EL CASO VILLAREJO

BBVA ha recurrido su procesamiento como persona jurídica en el caso Villarejo y ha pedido el archivo de las pesquisas que se han dirigido en su contra desde julio de 2019. En un recurso presentado ante la Sala de lo Penal de la Audiencia Nacional, la entidad carga duramente contra la Fiscalía Anticorrupción por desarrollar una “gigantesca causa general contra el banco, sin precedentes en ningún otro procedimiento”, así como contra el juez instructor por afirmar que hay indicios para juzgar al segundo banco español y a ocho de sus ex altos cargos en una resolución que “reproduce palabra por palabra” el escrito que el ministerio público presentó el 17 de mayo para instar la continuación de procedimiento contra estas mismas personas y la compañía.

Asimismo, la entidad asegura que se siente discriminada frente a otras empresas que también se vieron salpicadas por la contratación del comisario jubilado José Manuel Villarejo, como Repsol y CaixaBank, y que fueron exoneradas mucho antes de quedar al borde del banquillo de los acusados.

La defensa de BBVA afea a los investigadores que la instrucción de la novena pieza separada de la macrocausa sobre los trabajos privados de Villarejo ha sido “desproporcionada” porque se ha centrado en su presunta responsabilidad como persona jurídica más que en las conductas de las personas físicas investigadas.

(Cinco Días. Primera página. Página 3)

### EL BCE APRIETA A LA BANCA PARA QUE MEJORE SU GOBERNANZA

El Banco Central Europeo (BCE) sube el listón de la supervisión bancaria. La institución celebra el progreso que las entidades de la zona euro han hecho en materia de gobernanza en los últimos diez años, pero detectan deficiencias que quiere que se corrijan. Para ello, ha publicado una nueva guía de Gobernanza y Cultura del Riesgo. Se trata de un documento que aclara las expectativas del BCE sobre cómo deben estar compuestos y funcionar los órganos y comités de gestión de los bancos, detalla las funciones y responsabilidades de control interno, enfatiza la importancia de la cultura del riesgo y describe las expectativas con respecto a los marcos de apetito de riesgo de las entidades. “Pese a la mejoría que se ha llevado a cabo hasta la fecha, los bancos siguen teniendo que trabajar en implementar los estándares de gobernanza al tiempo que el BCE trabaja en intensificar su vigilancia sobre las entidades y toma las acciones apropiadas para asegurarse de que se implementan concretas mejoras”, señalan desde el supervisor.

Aunque el BCE considera que distintos modelos de gobernanza son posibles y sanos, vela porque se cumplan los estándares recientemente aprobados por la Autoridad Bancaria Europea (EBA). Para ayudar a los bancos a saber cómo afrontar los cambios necesarios, el supervisor incluye en su guía ejemplos de lo que se consideran buenas prácticas.

(Expansión. Página 16. 4 medias columnas)