

RESUMEN DE PRENSA DEL 26 DE JUNIO DE 2024

MERCADO HIPOTECARIO

GENERALITAT VALENCIANA. MAZÓN ANUNCIA AVALES DE HASTA EL 15% DE LA HIPOTECA PARA VIVIENDA

La Generalitat Valenciana, que preside Carlos Mazón (PP), lanza un programa por el que ofrecerá avales que cubrirán hasta el 15% de la hipoteca para la compra de la primera vivienda a personas con hasta 45 años. Una fórmula con la que busca garantizar el importe que los bancos no suelen cubrir. Según el Gobierno valenciano, los beneficiarios podrán afrontar el pago de la entrada de la vivienda y que en algunos casos se convierte en un obstáculo insalvable para los más jóvenes. Una medida que ya puso en marcha la Comunidad de Madrid hace dos años y que también cuenta con una línea del ICO desde este año.

La Generalitat destaca que en el programa valenciano se eleva la edad, que es de 35 años para el ICO, y el límite precio máximo de compra, de 250.000 euros con el ICO a 277.000 euros.

Expansión también informa que Mazón estima que la Generalitat “va a destinar 20 millones de euros en avales para ayudar a los jóvenes a adquirir su primera vivienda” y destaca que esta cifra “podrá ampliarse si la demanda lo requiere”. La administración ha alcanzado acuerdos con trece entidades financieras para materializar la medida.

(El Economista. Página 34. 1 columna)

MERCADO INMOBILIARIO

VIVIENDA ESTUDIA QUE LOS VECINOS PUEDAN VETAR PISOS TURÍSTICOS

El Gobierno lleva tiempo estudiando la posibilidad de una modificación puntual de la Ley de Propiedad Horizontal para que las comunidades de vecinos puedan vetar en su edificio que una vivienda de alquiler turístico pueda operar, aunque cuente con todos los permisos. La ministra de Vivienda, Isabel Rodríguez, avanzó ayer que su departamento ha concluido, tras analizar la jurisprudencia sobre esta materia que ha emitido el Tribunal Supremo, que habría margen legal para plantear una medida de este tipo. El Alto Tribunal, en dos sentencias publicadas a finales del 2023, concluyó que el alquiler de viviendas para uso turístico es una actividad considerada económica. Los jueces dieron así la razón a dos comunidades de propietarios de San Sebastián y Oviedo, que pedían el cese de esta actividad.

Tras el anuncio del Ayuntamiento de Barcelona de extinguir todas las licencias turísticas en el 2028 y del de Madrid de suspender los nuevos permisos, el Gobierno también movió ayer ficha. La ministra Rodríguez afirmó que la administración central apurará su margen de competencia para intentar reducir la proliferación descontrolada de este tipo de viviendas, muchas de ellas ilegales, que están reduciendo la oferta de alquiler residencial y, por tanto, elevando los precios en las grandes ciudades y las zonas turísticas, principalmente.

La ministra aseguró que “cuando entra en conflicto el derecho al acceso a una vivienda digna y el desarrollo de una actividad económica, ayuntamientos, comunidades autónomas y Gobierno de España, no podemos dudar; tenemos que estar siempre con la ciudadanía y con el derecho de acceso a una vivienda digna”.

El Ministerio de Vivienda y el de Industria y Turismo continúan trabajando de forma conjunta en la adaptación a España del reglamento europeo que regula el fenómeno de las plataformas que ofertan los alojamientos turísticos. El objetivo del Gobierno es acelerar la entrada en servicio de un portal único a nivel nacional sobre viviendas de alquiler turístico para, a continuación, perseguir los inmuebles ilegales que se estén comercializando.

Información destacada en *Expansión*, *El Economista*, *El Mundo*, *ABC* y *La Razón*. Por su parte, *El País* informa que Exceltur, el centro de análisis del que forman parte 30 de las firmas turísticas más importantes de España, denunció la falta de regulación para contener los pisos turísticos, además de taxis piratas y otras actividades que consideran “economía sumergida”. Con respecto a la reunión de ayer entre el Ministerio de Vivienda y la Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP), en la que la ministra reclamó a los ayuntamientos más implicación en el problema, José Luis Zoreda, vicepresidente de Exceltur, señaló que “aunque haya medidas generales, falta una que se aplique a todos los territorios”. Y pidió “una intervención en las plataformas [de alquileres turísticos]”. “No estamos pidiendo nada más ni nada menos que se cumpla la legalidad”, insistió. Zoreda, además, consideró que las medidas anunciadas por el alcalde de Barcelona, Jaume Collboni, de no conceder más licencias para uso turístico a viviendas residenciales y de no renovar las existentes en noviembre de 2028, es “un paso valiente”.

(La Vanguardia. Página 52. 3 columnas)

MADRID. ALMEIDA PROMETE 45 PISOS COMPARTIDOS PARA JÓVENES

Ayer, en un último pleno del semestre del Ayuntamiento de Madrid, que duró 10 horas, el PP tuvo tiempo para todo. En la sesión extraordinaria, el alcalde, José Luis Martínez-Almeida, se tomó una hora entera para hacer el balance de su primer año de gobierno con mayoría absoluta. El regidor enumeró los logros de todas las áreas, pero se concentró en los temas de vivienda y seguridad, en los que hizo algunas promesas para lo que queda del año: entre ellas, licitar un proyecto piloto de 45 pisos compartidos para jóvenes.

Durante el primer debate del pleno, Almeida arremetió contra la ley de vivienda del Gobierno central y defendió que su modelo, basado en el aumento de oferta, será el que dé “soluciones reales” al déficit habitacional en la capital. El alcalde destacó los proyectos de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid (EMVS) con el que, antes de que se acabe el año, entregarán “740 viviendas nuevas”. Además, anunció un proyecto de 45 pisos de *coliving* municipal — en el que se comparten espacios comunes como la lavandería con los demás vecinos— para los más jóvenes. Solo el 17% de los menores de 30 años tiene capacidad de independizarse en la Comunidad de Madrid, según el Observatorio de Emancipación. El proyecto piloto será de alquiler asequible y está previsto que se licite antes de que acabe el año, según confirmó la EMVS.

Sobre las viviendas de uso turístico (VUT) en Madrid, de las que más del 92% son ilegales, según ha reconocido el propio Consistorio, Almeida aseguró que la capital tiene el “liderazgo en la adopción de medidas”, como la creación de una lista con solo el 7,4% de las VUT que sí son legales. “No vamos a adoptar las medidas del Ayuntamiento de Barcelona”, insistió Almeida, aludiendo al anuncio de su homólogo Jaume Collboni de eliminar los pisos turísticos en los próximos cinco años.

La Razón, por su parte, informa que el Ayuntamiento licitará próximamente en torno a 2.300 nuevas viviendas en dos de los nuevos desarrollos del sureste: los Ahijones y los Berrocales. En esa línea, Almeida cifró en un 30% la vivienda asequible para arrendar.

Del pleno del Ayuntamiento de Madrid informan también *ABC* y *El Mundo*.

(El País. Madrid. Página 27. 3 columnas)

CULMIA NEGOCIA DOS ACUERDOS DE COINVERSIÓN PARA 400 VIVIENDAS

Culmia se encuentra en negociaciones con dos inversores para llevar a cabo proyectos conjuntos que podrían sumar hasta 400 viviendas. Francisco Pérez, CEO de la promotora, dice “que esperamos poder cerrar un acuerdo en septiembre”.

En un principio la alianza con este fondo girará en torno a uno de los suelos que la compañía ya tiene en cartera en Barcelona y que cuenta con capacidad para desarrollar unas 100 viviendas. Si bien, el directivo asegura que el fondo está analizando ampliar el acuerdo lo que supondría llegar a las 300 unidades. Por otro lado, Culmia está en conversaciones, en un estadio más inicial, con otro fondo para llevar a cabo un proyecto de alrededor de 100 viviendas en Madrid. En este caso la ubicación del suelo será en uno de los nuevos desarrollos urbanísticos en los que Culmia está presente en la Comunidad de Madrid.

Según explica Pérez, el perfil de los dos inversores con los que están negociando es internacional y para uno de ellos supondría su entrada en el inmobiliario español.

(El Economista. Página 20. 4 medias columnas)

TRAMPA, PENSIONES Y VIVIENDA

Artículo de opinión de Jesús Rivasés, quien escribe: “En España, como en casi todas partes, los Gobiernos intentan agradar a su clientela para conservar sus votos. Las pensiones son uno de los retos pendientes de la economía española que nadie se atreve a coger por los cuernos. La vivienda, por otra parte, con la llegada y permanencia de la extrema izquierda al poder, se ha convertido en uno de los grandes problemas del país”.

Expone que el *think tank* Fedea y el Consejo General de Economistas (CGE), también acaban de insistir ‘en la trampa de la política de vivienda’, que no solo “no ha ayudado a mitigar el problema de la oferta, que lo ha incrementado, al reducir la rentabilidad y aumentar el riesgo de la inversión en inmuebles para su venta o alquiler”. Los expertos de Fedea y del CGE

reclaman una política a largo plazo y plantean “recuperar el régimen de libertad contractual establecido en 1985 por el Decreto Boyer”, que debe su nombre al desaparecido ministro socialista del primer gobierno de Felipe González. También piden retirar las medidas de control de precios y restaurar una seguridad jurídica del derecho de propiedad similar a la del resto de Europa.

(La Razón Página 25. Media página)

FINANZAS

BBVA DUPLICARÍA SU EXPOSICIÓN AL LADRILLO TÓXICO AL INTEGRAR SABADELL

La integración de los activos tóxicos será otro de los asuntos que BBVA deberá tratar en caso de que la fusión con Sabadell llegue a buen puerto. Ambas entidades, como la mayoría de las que componen el sistema bancario nacional, están expuestas a activos inmobiliarios adjudicados devenidos, mayoritariamente, de la última crisis financiera.

BBVA cuenta con 943 millones de euros en activos nocivos a nivel grupo, según recogen sus cuentas anuales de 2023, donde figuran los últimos datos disponibles de activos adjudicados. En España cuantifica una cartera de activos inmobiliarios adjudicados de 469 millones de euros.

Banco Sabadell tiene 939 millones de euros en activos improductivos, según arrojan las cuentas del primer trimestre. De salir adelante la opa y, posteriormente la fusión, BBVA duplicaría su exposición al ladrillo tóxico. BBVA elevaría casi un 100% su cartera de activos inmobiliarios adjudicados, hasta los 1.882 millones de euros, de acuerdo con los últimos datos disponibles de cada entidad. El banco resultante estaría más expuesto al ladrillo tóxico que CaixaBank, que contabiliza 1.545 millones de euros de activos adjudicados; o Unicaja, que tiene 1.202 millones de euros en activos nocivos. Santander tiene una cartera de activos inmobiliarios adjudicados de 2.773 millones de euros.

La integración de Sabadell dejaría a BBVA como el segundo banco más expuesto al ladrillo tóxico de entre los cotizados españoles. Este tipo de operaciones tienen un impacto importante en el balance de la entidad resultante, que en este caso sería BBVA.

Las últimas integraciones de Bankia en CaixaBank y de Liberbank en Unicaja son una muestra de cómo dispara el banco resultante su exposición al ladrillo tóxico, entre los múltiples efectos. Por ejemplo, CaixaBank elevó su cartera de activos improductivos en 1.539 millones de euros, hasta 2.469 millones, tras la integración de Bankia. Unicaja acrecentó su cartera de activos adjudicados en 1.282 millones, hasta 2.323 millones, tras absorber a Liberbank.

(Expansión. Primera página. Página 13. 5 medias columnas)

EL ASESOR DE VOTO ESPAÑOL ALERTA DEL EFECTO SOCIAL DE LA OPA SOBRE SABADELL

Pleno de recomendaciones de voto a favor de la ampliación de capital con la que BBVA busca sufragar la opa sobre Banco Sabadell. Corporance, el *proxy advisor* español, ha seguido a los internacionales ISS y Glass Lewis y recomienda votar a favor de este punto en la próxima junta extraordinaria de accionistas, pero alerta del efecto de la opa, sobre los empleados y la clientela.

“BBVA enumera los posibles beneficios de la operación para el mercado, sus clientes, empleados y sobre todo sus accionistas. Sin embargo, dudamos que se hayan tenido en cuenta también las potenciales desventajas de esta absorción para otros grupos de interés, en especial los clientes y empleados de Banco Sabadell. Entre ellas destaca la potencial destrucción de empleos, la reducción de la variedad entre las ofertas para los clientes y la disminución de la competencia, el elevado coste de la cancelación de contratos con proveedores, incluyendo el cierre de oficinas, y el riesgo de excesiva concentración bancaria en el mercado español”, afirma el informe, que pondera si el BBVA, “líder en sostenibilidad”, “ha analizado con rigor los efectos que esta potencial fusión tendría sobre todos los *stakeholders*”.

En este sentido, el informe recuerda los factores de riesgo que Sabadell ha incluido en su folleto continuado en el marco de la opa. En concreto, cita “las consecuencias sobre acuerdos estratégicos en el área de seguros de vida, gestión de activos y depositaría institucional (además de los costes), la posible pérdida de personal cualificado en busca de otras oportunidades profesionales ante el riesgo de pérdida del empleo en caso de prosperar la opa, y finalmente las pérdidas de oportunidades como consecuencia de las limitaciones a la actuación de los órganos de administración y dirección”.

En cualquier caso, el informe apunta a que no es ahora el momento de pronunciarse sobre la opa y su recomendación de voto se centra en exclusiva en la junta extraordinaria del próximo 5 de julio. En ella, BBVA ha propuesto a sus accionistas ampliar capital en hasta el 19% para atender el canje previsto para los accionistas de Sabadell, a razón de un título del banco de origen vasco por cada 4,83 del catalán.

En cuanto a la ampliación de capital y lo que afecta puramente a los intereses de los accionistas de BBVA, refrenda esta transacción. Considera que las condiciones de la ampliación “son razonables”. También considera que la autorización al consejo de que den todos los pasos pertinentes para completar la opa y la fusión de la entidad catalana “no plantea problemas de gobernanza”.

Información también en *Expansión*.

(Cinco Días. Primera página. Página 3)

BLACKROCK ALCANZA UNA POSICIÓN RÉCORD EN SABADELL

Nuevo movimiento de BlackRock en el accionariado de Banco Sabadell. La mayor gestora del mundo elevó ayer su posición en la entidad hasta el 6,751%, según recoge la Comisión

Nacional del Mercado de Valores (CNMV). La entidad norteamericana tiene una posición récord en Sabadell en medio de la opa hostil de BBVA, donde también figura como máximo accionista con el 7,2% del accionariado.

BlackRock poseía el 6,596% de Sabadell tras realizar ligeras desinversiones en las últimas dos semanas. La gestora ha recuperado el terreno perdido y ha tomado la mayor posición en Sabadell desde que entró en el capital en 2010, de acuerdo con los registros de la CNMV.

(Expansión. Página 13. 5 medias columnas)

LA AUDIENCIA VE CONNIVENCIA DEL AUDITOR CON LOS GESTORES DE POPULAR

La Sala de lo Penal de la Audiencia Nacional ha ratificado el procesamiento del auditor de Popular, José María Sanz Olmeda, socio de PwC, por falsedad contable y estafa en relación con la ampliación de capital de 2016. El juez ha desestimado el recurso.

La Audiencia Nacional sostiene que la información financiera facilitada a los inversores no reflejaba la imagen fiel del banco porque no se correspondía con la verdadera. Y considera que el auditor puede tener responsabilidad penal por ello. Y, por tanto, debería sentarse en el banquillo, junto con el resto de acusados, entre los que están varios consejeros de Popular, incluido Ángel Ron.

(Expansión. Página 15. 1 columna)

LA AEB PROPONE UNA MEJORA SALARIAL DEL 11% A LAS PLANTILLAS

La Asociación Española de Banca (AEB) elevó ayer su propuesta salarial para el nuevo convenio colectivo hasta el 11% durante tres años. Los sindicatos y la patronal se verán el 11 de julio.

(Expansión. Página 15. Breve)