

RESUMEN DE PRENSA DEL 5 Y 6 DE OCTUBRE DE 2024

MERCADO HIPOTECARIO

SABER MOVERSE EN LA CAÍDA DEL EURÍBOR

El euríbor se instala por debajo del 3%. El pánico de actualizar la hipoteca que se vivía hace unos meses queda atrás. El cambio de panorama replantea hacia dónde ir si se busca un préstamo o cómo moverse si ya se tiene, sin olvidar que el precio del ladrillo no descansa.

Para el que hoy intente hipotecarse, pese al descenso de la tasa, se apuesta más por el préstamo fijo o mixto. Optar por uno u otro dependerá de cada persona, pero si el banco da buenas condiciones, el fijo prevalece, señala Jorge González-Iglesias, consejero delegado de la plataforma de intermediación Gibobs. Hoy llegan a verse préstamos sobre el 2% TIN fijo y mixtos con el tramo fijo al 1,2% TIN durante cinco años que luego pasa a un variable del euríbor+0,4%, específica. “Hay gente que al ver en cuánto queda la cuota al arrancar el tramo variable se echa atrás”, detalla Ricard Garriga, consejero delegado de la plataforma Trioteca. “Hay grandes precios y ofertas disponibles. Con fijas que llegan al 2,35% TIN, no tiene sentido pensar hoy en una variable, que están en euríbor+0,4% en el mejor caso”, sigue.

Si ya se tiene una hipoteca, el mercado ofrece la posibilidad de subrogar –se cambia de banco– o una novación –revisión con el mismo–. El actual es un momento ideal, porque la ventana abierta por el Gobierno que impide cobrar comisiones por los cambios decae el 1 de enero y volverá a tener un coste. “Normalmente la penalización en un cambio de banco es del 0,25%-0,5% del nominal pendiente. Son hasta 1.000 euros para una hipoteca de 200.000 euros.

El cambio de hipoteca puede reportar un ahorro de unos 200 euros mensuales, sostiene Garriga. “Lo recomendamos sobre todo para quien esté en la primera mitad de su hipoteca, los primeros 10 o 15 años, ya que en la segunda no tiene tanto impacto”. Las mayores peticiones para retocar condiciones y cambiar de modalidad o entidad se da entre hipotecados del 2006-2008 y 2017-2023, “a los que más se le ha incrementado la cuota con la subida del euríbor”, dicen en Gibobs.

Las fuentes consultadas comparten que el euríbor estará por debajo del 3% a final de año, pero no muy lejos de esa cota. ¿Es buena idea esperar a que caiga aún más para comprar? Aunque se prevén nuevas bajadas de tipos, el euríbor ya las va descontando, y los precios no esperan a nadie. “Las hipotecas bajan, pero los precios suben. Si es para una primera vivienda, cuando encuentres la casa que te guste, no esperes...”, apremia Garriga. “El ahorro que se podría generar con el tipo de interés podría quedar en nada o incluso perder dinero ante el encarecimiento de la compraventa”, incide González-Iglesias. La demanda presionará, sobre todo porque la financiación más barata atrae a nuevos interesados: como la cuota será menor, más familias cumplirían la cifra del 35% de ingresos que como máximo deben ir a la hipoteca que marcan las entidades. “Cobrando lo mismo, la capacidad financiera sube”, expone Garriga. La plataforma ve incrementos de precios del 14% interanual en su dato más reciente.

(La Vanguardia. Suplemento Dinero. Página 10. 3 columnas. Domingo 6)
HIPOTECADOS MÁS TARDE

La edad media de quien contrata una hipoteca se ha elevado a los 39,5 años, según un informe de la plataforma de intermediación Gibobs. El grueso de los solicitantes se concentra en los grupos de 25 a 35 años y de 35 a 45 años, que aglutinan el 80% de las peticiones. Entre los 45 y los 65 años se concentra el 18%. En el perfil de solicitantes predominan los hombres (62%).

(La Vanguardia. Suplemento Dinero. Página 10. Media columna. Domingo 6)

LA CONCESIÓN DE NUEVO CRÉDITO CRECE UN 15% Y ALCANZA NIVELES DE 2012

El crédito a familias y empresas se acelera. La banca ha concedido 335.414 millones de euros entre enero y agosto pasado, cifra que implica un aumento del 15,8% en la comparativa interanual y retornar a unos volúmenes de nueva producción desconocidos desde 2012, cuando rozó los 381.800 millones. El resurgir de la financiación llega con el empuje de la bajada de los tipos por parte del Banco Central Europeo (BCE), cuya escalada para combatir la inflación había hundido la demanda en productos como las hipotecas a tasas, en algunos meses, superiores al 18%.

Hasta el pasado año las familias estaban más preocupadas en quitarse deuda y amortizar hipotecas para mitigar el impacto de los tipos en sus cuotas de amortización que en pedir dinero, y no acababan tampoco de reactivarse las peticiones de financiación a mayores plazos de las empresas, asociadas a proyectos de inversión.

La propia banca constató que la demanda conjunta de familias y empresas ha vuelto a aparecer hace pocos meses en la Encuesta de Préstamos Bancarios que realiza el BCE para tomar el pulso a la actividad bancaria en la zona euro. Cuando se baja la lupa al tipo de concesión su composición es, no obstante, diferente a otros momentos porque crece a ritmos del 17,75% en crédito al consumo y al 16,41% en empresas y un 12,39% en hipotecas, productos estos últimos con mayores plazos de amortización.

Conforme a las estadísticas del Banco de España, entre enero y agosto, la banca otorgó 41.658 millones en préstamos para compra de viviendas frente a los 37.067 millones comparables del año previo; otros 24.588 millones en consumo versus 20.881 millones un año antes, y 257.032 millones a empresas (220.803 millones entre los meses de enero y agosto de 2023).

(El Economista. Primera página. Página 12. 4 medias columnas. Editorial en página 3)

LA ESCALADA DE LOS PRECIOS DE LA VIVIENDA SE COME LAS TASACIONES

El Banco de España daba la señal de alarma. Los bancos recibían una carta del supervisor antes del verano alertando de deficiencias en las tasaciones de inmuebles. El movimiento, conocido a finales de septiembre y a falta de detalles sobre las supuestas irregularidades, despertaba viejos temores, con la burbuja inmobiliaria que dio lugar a la crisis que arrancó en 2008 con la caída de Lehman Brothers en la mente de muchos.

“¿Burbuja? Lo preocupante son los precios, no las tasaciones. Con la evolución de los precios de la vivienda en términos reales, las tasaciones, de hecho, se están quedando todas cortas. Desde luego, no están por encima de mercado. Es más, a los tres meses se pueden quedar obsoletas por la realidad que marcan las propias promociones. Nunca había tenido tanto sentido que tengan una validez limitada en el tiempo, seis meses en este caso”, asegura un pequeño promotor inmobiliario. La cuestión de fondo, por tanto, remite a la teoría económica clásica y al juego de la oferta y la demanda. En España se crean el doble de hogares que de viviendas. Además, el interés que han despertado las propiedades españolas entre los inversores extranjeros añade presión sobre los precios y acentúa una descompensación que ha convertido la vivienda en un bien escaso y cada vez más caro. El propio Banco de España estima que se necesitan 600.000 inmuebles más hasta 2025 para equilibrar el mercado. “No hay oferta, es muy escasa. Pensemos que al año se crean medio millón de hogares y solo hay 100.000 viviendas nuevas disponibles. Por lo tanto, el ajuste se produce vía precios y se traslada al resto de los segmentos del mercado, provocando una enorme tensión. No hay más que comprobarlo con el alquiler. Las tasaciones no deberían ser un problema mayor en esta coyuntura”, expone el exdirector de un prestigioso servicio de estudios.

El verdadero impacto en los balances vendría por una actualización a la baja del valor de los activos, un movimiento que bien podría provocar la intervención política –vía regulación–, y un deterioro de la economía que impidiera a los hipotecados hacer frente a sus obligaciones. Por ahora, no es el caso. Eso sí, las tasadoras juegan un papel clave en el proceso de fijar el importe de la hipoteca. Los bancos conceden crédito por hasta un 80% del precio de la vivienda o del valor de la tasación, el que sea más bajo de los dos. Eso significa que, si la tasación es más reducida que el precio que paga el comprador, el banco financia menos dinero, y el cliente debe contar con un mayor volumen de ahorros, lo que puede dar al traste con la operación, teniendo en cuenta el rompecabezas que supone en muchos casos reunir la entrada para comprar la casa. En ese sentido, un alto directivo de uno de los principales bancos considera que, si se presiona para que las tasaciones caigan por debajo del precio de mercado, se pondría un obstáculo más al acceso a la vivienda. “En 2008 podría haber una preocupación por parte del Banco de España, porque había bancos y cajas gestionados de forma poco profesional. Pero ahora los bancos trabajan con entre 10 y 15 tasadoras de primer nivel. Y el cliente puede ir con la tasadora que quiera siempre que esté homologada. Las tasaciones reflejan la realidad. El problema es que no hay oferta y los precios están disparados”, detalla.

Del mismo modo, el antiguo director del servicio de estudios de un banco explica que no debería de haber incentivos perversos en la actuación del banco y la tasadora. “Si una firma tasa habitualmente de más, el banco le va a parar los pies porque no va a poder asumir según qué niveles de riesgo. La política prudencial la gestionan las entidades. Y el interés de la tasadora será hacerlo bien si quiere seguir teniendo encargos, además de que puede incurrir en responsabilidad si infla las valoraciones. Dicho lo cual, si hay una mala praxis, sanciónese, pero no es razonable demonizar a un sector entero”, remacha.

(Cinco Días. Páginas 4 y 5)

MERCADO INMOBILIARIO

LA BATALLA DE LA VIVIENDA ABRE UN NUEVO CISMA ENTRE LOS PARTIDOS

Los partidos políticos quieren hacerse con el control de la agenda social, y la vivienda es clave para capitalizar el descontento creciente entre la ciudadanía. El próximo 13 de octubre más de 30 entidades sociales han convocado una manifestación en Madrid para reclamar la bajada de los precios de los alquileres. El PP ultima una propuesta de ley de Vivienda que está desgranando estos días Alberto Núñez Feijóo en comparecencias monotemáticas, y el Gobierno abordará la emergencia habitacional en la conferencia de presidentes autonómicos que se celebrará en Cantabria. En paralelo, ERC, Bildu y BNG, socios habituales del PSOE, reclaman un pleno monográfico sobre vivienda en el Congreso, una petición que Sumar apoya.

El malestar social es mayúsculo en un contexto en el que los precios de los alquileres están disparados y cuando resulta casi imposible frenar el incremento de pisos de uso turístico. El acceso a la vivienda se ha convertido en uno de los problemas que más impactan en la ciudadanía, ya sean familias vulnerables con dificultades para acceder a la escasa oferta de vivienda social o personas con ingresos que no encuentran pisos a precios asequibles acorde con sus salarios.

El PP y el Gobierno están capitalizando esta batalla de la vivienda y esgrimen modelos económicos e ideológicos, que en el caso de los populares inciden en la oferta, mientras que para el PSOE y Sumar debe intervenir desde el flanco de la demanda.

El PP registrará este mismo mes en el Congreso su propuesta de ley de la Vivienda. El objetivo es finiquitar la norma actual, impulsada por PSOE y Podemos hace año y medio, que establece un tope del precio del alquiler en las zonas tensionadas y que ninguna comunidad gobernada por los populares ha aplicado. Los dirigentes populares consideran que la ley vigente es un fracaso que no ha contribuido a solucionar la problemática. La apuesta está dirigida a fomentar la oferta desde un marco liberal y propone flexibilizar la ley del suelo para eliminar trabas burocráticas. Así propone recuperar los incentivos fiscales por compra o alquiler y rebajar el índice de vulnerabilidad para facilitar los desalojos en caso de impago del alquiler, entre otras cuestiones, al tiempo que urge a movilizar todo el suelo posible para agilizar la construcción de los 600.000 pisos que, según el Banco de España, se necesitarán en 2025. Los populares ven margen para ganar votos entre los jóvenes, uno de los colectivos más afectados.

El PSOE, que lidera en esta legislatura las políticas de vivienda, reclama a las comunidades del PP el cumplimiento de la ley actual para que adopten el tope de las rentas. Como no lo hacen – las competencias en materia de vivienda están en manos de las autonomías –, el Ministerio de Vivienda ha decidido premiar a aquellas autonomías que cumplen con la normativa incrementando las ayudas. En paralelo, el Gobierno mantiene el programa de construcción de 24.463 viviendas de alquiler asequible y repartirá 200 millones de euros en el bono de 250 euros durante dos años para el alquiler joven. También está multiplicando las ayudas a la vivienda social, pasando de 470 millones durante el gobierno de Mariano Rajoy a 3.500 ahora.

Fuentes del Ministerio de Vivienda sostienen que la propuesta de ley del PP puede provocar un colapso social si se reducen los índices de vulnerabilidad para facilitar los desalojos, ya que la ocupación, según los últimos datos oficiales, solo afecta al 0,06% de las viviendas en España. Además señalan que se está experimentando una tendencia a la baja de estos delitos en los últimos años.

El freno a los apartamentos turísticos y los alquileres temporales son otra de las medidas que tanto el PSOE como Sumar tienen sobre la mesa. Estos, entre otras propuestas, reclaman prohibir temporalmente la compra de vivienda en las zonas tensionadas para usos diferentes a la vivienda habitual o el alquiler asequible. También elevar la fiscalidad estatal de los pisos turísticos para recortar su rentabilidad.

La ley que intentaba frenar los arrendamientos de corta estancia, impulsada por Sumar, hizo agua en el Congreso. El debate político mostró las grandes diferencias de un arco parlamentario tan fragmentado para sacar adelante medidas que PP, Vox, Junts o el PNV consideran intervencionistas. La ley finalmente no salió al sumarse los votos de Junts a los de los partidos que la rechazaban. Los posconvergentes y también el PNV han mostrado en el Congreso su distanciamiento de las fórmulas que proponen los partidos de izquierda para frenar la escalada de los precios de la vivienda. Ambos partidos se opusieron a la actual ley de la Vivienda, aludiendo a la “invasión competencial”. En el PNV son reticentes a las declaraciones de zonas tensionadas para imponer un tope a los precios de alquiler. Mientras que Junts reclama la transmisión a la Generalitat y a los ayuntamientos del 30% de los pisos vacíos que la Sareb aún tiene en Catalunya, además de incidir en la rehabilitación de los edificios e instar al Gobierno a recuperar la deducción estatal de la cuota del IRPF de alquiler habitual para los menores de 30 años. También pide agilizar la respuesta a las ocupaciones y eliminar trabas burocráticas en la construcción de pisos protegidos.

ERC y Bildu mantienen posiciones más cercanas al Gobierno. EH Bildu esta semana ha declarado zona tensionada la ciudad de Errenteria y habla de movilizar vivienda vacía, mientras que ERC llevará al debate de política general que se celebra esta misma semana la ley del alquiler de temporada que Junts rechazó.

En la edición del sábado, *El Economista* destaca que Feijóo debatirá su Ley de Vivienda con el sector antes de registrarla en el Congreso; *ABC* también informa de la propuesta del PP y *El País* destaca que “Sumar y PSOE acentúan sus diferencias en vivienda y empleo y elevan la tensión en el Gobierno”. Por su parte, *El Mundo* aborda las distintas posturas de los partidos políticos en el amplio artículo “La vivienda cerca a La Moncloa: ‘La legislatura depende de esto’”.

(La Vanguardia. Páginas 18y 19. Domingo 6)

EL FANTASMA DE LA BURBUJA INMOBILIARIA

El periodista Mariano Guindal analiza en este artículo el problema de la vivienda. Expone que los jóvenes y los sectores más vulnerables tienen que dedicar la mitad de su salario a pagar el alquiler. “Cada día que pasa, las condiciones para ellos son más precarias, más hacinamiento, sin

que los políticos hagan nada para solucionarlo excepto hablar, prometer y tirarse los trastos a la cabeza”.

“La realidad es que la vivienda vuelve a ser el problema que más preocupa a los españoles, según el último sondeo del CIS. Tal vez por esto se ha decidido que sea el foco de atención de la próxima cumbre de presidentes autonómicos. De lo que no hay dudas es que el mercado de alquileres contagia al mercado de la vivienda. Con los precios de los alquileres sale a cuenta pedir una hipoteca, porque la cuota es muy similar y al final la casa es tuya. El profesor y exministro socialista Miguel Sebastián asegura que existe un riesgo cierto de que se produzca una nueva burbuja inmobiliaria: ‘La escalada de precios es un fenómeno no lineal, exponencial, y se puede desatar en un espacio temporal breve (uno o dos años), aunque se tarde en detectar con más retraso’”. Las razones, dice, son claras: fuerte ahorro de las familias; desaparición de los estímulos fiscales al ahorro como los fondos de pensiones; bajada de los tipos de interés; revalorización de las viviendas y fuerte especulación; falta de suelo y licencias para construir; incremento de la población; llegada de capital extranjero; turismo desatado, y a los ayuntamientos les sale muy caro reelaborar unos planes urbanísticos que diseñaron para frenar la construcción de viviendas entre el 2007 y el 2009, etcétera”. Y concluye que aún se puede evitar la repetición de la burbuja. “Aunque para ello deberíamos aprender de los errores cometidos hace solo tres lustros”.

(La Vanguardia. Suplemento Dinero. Página 18. 3 columnas. Domingo 6)

EL ALQUILER NO PARA DE SUBIR: ES UN 10% MÁS CARO QUE HACE SOLO UN AÑO

A cierre de septiembre y de media nacional, el precio que piden los arrendadores por sus viviendas es un 10,2% más elevado que un año atrás, según datos del portal inmobiliario Idealista. El precio cerró en septiembre en 13 euros por metro cuadrado, un poco por debajo de los 13,4 euros de junio, máximo histórico del alquiler en España, pero claramente por encima de 11,8 euros de septiembre del año pasado. Y, pese a ese respiro de la media nacional, algunas grandes capitales alcanzaron su récord de precio en septiembre, como Barcelona (22,4 euros por metro cuadrado), Madrid (20,4 euros), San Sebastián (18,1 euros) y Valencia (14,3 euros). No es baladí, dado el peso demográfico de las cuatro ciudades.

Volviendo a la media nacional: hace un año, el alquiler de un piso de 80 metros cuadrados tenía un precio de 944 euros. Doce meses después, tiene un precio medio de 1.040 euros. Es decir, 1.150 euros más al año. Ello, en un país en el que la renta media de los hogares se situó, el pasado año y según el Instituto Nacional de Estadística, en 34.821 euros. Así, el alquiler de una vivienda supera ya, para muchos y con holgura, la tasa de esfuerzo del 30%, umbral bajo el cual se considera que una vivienda es asequible.

Fueron 17 las capitales de provincia que se encarecieron, al igual que la media nacional, en doble dígito a cierre de septiembre. En este orden fueron Palma de Mallorca (subida anual del 18,9%), Ávila (16%), Madrid (15,7%), Valencia (15,4%) y A Coruña (14,8%). Es decir, que algunas de las capitales más caras de España son, a su vez, algunas de las que más subieron de precio, exacerbando así las situaciones de precariedad vinculada a la vivienda. Las causas son conocidas y compartidas: hay una demanda de vivienda que, simplemente, la oferta disponible es incapaz

de absorber. Sobre todo en las grandes ciudades y en las zonas turísticas del país, un tira y afloja que trae como resultado un incremento de los precios del que es difícil vislumbrar el final, en tanto en cuanto esa tensión, lejos de aflojarse, irá a más en los próximos meses.

Durante la Conferencia Sectorial de la Vivienda del pasado jueves, el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y los consejeros del ramo de las comunidades autónomas acordaron, entre otras medidas, una nueva convocatoria del bono joven de alquiler. Es una forma de tratar de reducir la presión de los alquileres sobre uno de los colectivos que más se las desean para poder alquilar una vivienda. Como en las dos convocatorias anteriores, estará dotado con 200 millones de euros, con los que se cree que se pueden cubrir las ayudas destinadas a 66.000 personas. El bono es de 250 euros al mes durante dos años. La idea del Gobierno era dotar de mayores fondos a esta partida, pero la falta de Presupuestos Generales del Estado impide ampliarla. El criterio para repartir los fondos es puramente objetivo, siendo la población uno de los principales indicadores a seguir. De este modo, para los jóvenes de Andalucía se destinarán 34,2 millones de euros, para los de Madrid 31,8 millones, para los de Cataluña 29 millones y para los de Comunidad Valenciana 22,8 millones.

(Expansión. Páginas 26 y 27)

MADRID. LOBATO ACUSA A AYUSO: “VA A TARDAR 250 AÑOS EN HACER LOS 25.000 PISOS PROMETIDOS”

El portavoz del PSOE en la Asamblea de Madrid, Juan Lobato, augura que la presidenta de la Comunidad de Madrid tardará 250 años en construir las 25.000 viviendas con alquileres asequibles que prometió en 2019.

Lobato, que participó el sábado en un acto de su partido de reivindicación del derecho de acceso a la vivienda, se posicionó sobre la intención del Gobierno de conceder ayudas a aquellas comunidades autónomas que cumplan con la ley de Vivienda. “Aquellas, como la de Madrid, que digan ‘no, mire, yo prometí 25.000, sí, pero no he construido ni 500’... Es que a este paso va a tardar 250 años Ayuso en construir las. Si usted no tiene compromiso y no quiere hacer esto no esté pidiendo dinero al Gobierno de España para una cosa en la que usted no pone un duro ni toma ninguna medida”. Así, el dirigente socialista instó a Ayuso a que acepte su propuesta de descontar 300 euros en los precios del alquiler “a esas 25.000 personas, especialmente jóvenes, de los que todos tenemos claro que necesitan esa ayuda”.

(ABC. Página 70. 1 columna. Domingo 6)

EL MODELO ERRETERIA DE VIVIENDA INASEQUIBLE

Artículo firmado por Iñaki Garay, director adjunto de *Expansión*, quien considera que “la solución que propone la izquierda antisistema al problema de la vivienda está construida sobre una falacia insistente, que consiste en repetirle una y otra vez al ciudadano-votante que tiene derecho a una vivienda digna sin poner nunca los medios para suministrarla”. Escribe que “el problema de la vivienda en España no son los altos precios del alquiler. Esa es la consecuencia, pero la causa es la falta de vivienda. Y desde luego no hay vivienda más inasequible que la que

no existe. Es precisamente esa vivienda invisible la que se va a multiplicar en Errenteria después de que el equipo de gobierno de la localidad guipuzcoana haya declarado zona tensionada, para poder intervenir con ello los precios de los alquileres. El problema es que tras esa declaración no se atisba ninguna solución. Con ella no se van a construir las viviendas que se necesitan, entre otras cosas porque quienes gobiernan en aquella localidad (Bildu con el apoyo de Podemos) están ocupados en perseguir y acosar a quienes puedan hacerlo por el terror que les produce que alguien pueda ganar dinero con ello. Ahuyentan al constructor, al promotor y al financiador con el resultado evidente de que el derecho permanece pero la vivienda no aparece”.

(Expansión. Página 30. Media página)

MI CASA LA CONSTRUYE UNA IMPRESORA 3D

La búsqueda de soluciones a la crisis global de la vivienda ha puesto el foco en los procesos de industrialización. Pocos dudan de que en el futuro se construirá de manera diferente a como se hace hoy. La falta de oferta y de mano de obra obligan a dirigir la mirada hacia una edificación más sostenible, respetuosa con el medio ambiente y competitiva. Con esa premisa, está ganando protagonismo la impresión en 3D, donde los plazos, en términos generales, se pueden acortar hasta un 70% y los precios se llegan a reducir hasta un 25% respecto al método convencional. La impresión 3D ofrece una manera automatizada para construir. A partir de un modelo digital, la impresora deposita material capa por capa. “Permite una libertad en el diseño que los procesos tradicionales no ofrecen y fabricar piezas únicas acortando plazos de entrega de varias semanas a horas”, dice Roger Uceda, consejero delegado de Aridditive, empresa dedicada al diseño y fabricación de impresoras.

En el mundo hay unos pocos cientos de construcciones ejecutadas con impresión 3D, aunque muchas son prototipos. “Esta tecnología se ha enfrentado a múltiples desafíos relacionados con el alto coste tecnológico, la escalabilidad y la normativa”, dice Daniel Lorenzo, fundador de Evocons. A pesar de ello y gracias al gran margen de mejora, “es cada vez mayor el interés”, añade Lorenzo, que pone especial énfasis en una nueva normativa de impresión 3D, la ISO ASTM 52939, que abre la puerta a construir en España con este método. Aunque no exime del cumplimiento del Código Técnico de la Edificación (CTE), que no contempla específicamente estos sistemas. Aun así, “permite soluciones alternativas siempre que se justifique que el edificio proyectado cumple las exigencias básicas”, según el departamento técnico del Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España.

(El País. Suplemento Negocios. Página 10. Domingo 6)

FINANZAS

BBVA AFIRMA LA NECESIDAD DE BANCOS FUERTES PARA OFRECER MÁS CRÉDITO

Ante un grupo de empresas, especialmente pymes, BBVA desplegó esta semana un abanico de razones que respaldan su oferta sobre Banco Sabadell. “Entendemos que es una operación muy positiva para los accionistas del Sabadell, los del BBVA, para los clientes y también para el conjunto de la sociedad y de la economía”, afirmó su director general en España, Peio

Belausteguigoitia, quien negó que la integración con la entidad catalana vaya a suponer una restricción de la financiación. “Nuestro cálculo es que el banco resultante será capaz de conceder 5.000 millones más de financiación todos los años para las familias y las empresas”, resaltó. El escenario de esta intervención fue el foro *Encuentros La Vanguardia*, convocado juntamente con BBVA y la patronal Cecot.

“Es una operación de crecimiento, crecimiento y crecimiento, y si tuviera que especificar ese crecimiento, lo haría en el sector empresarial, y más todavía en las pymes”, manifestó el máximo responsable de BBVA en España. A su juicio, “el tamaño es un elemento clave para ofrecer mayor crédito a las familias y al tejido empresarial”. Es necesario, insistió, crear entidades “más fuertes, solventes y eficientes”. Una reflexión que, añadió, no solo es válida para el sector financiero, sino para cualquier otro sector. Belausteguigoitia resaltó que la operación sigue los plazos previstos, y que son los accionistas del Sabadell, los propietarios de la entidad, los que tendrán que decidir si ven atractiva “la oferta y el proyecto común”.

(La Vanguardia. Páginas 26 y 27. Sábado 5)

POR QUÉ A TORRES LE IMPORTA POCO QUE CUERPO FRENE LA FUSIÓN BBVA-SABADELL

En mayo BBVA anunciaba su intención de absorber Banco Sabadell. Planteaba una operación de compra no precisamente amistosa para el consejo de administración de la entidad vallesana. El ministro de Economía, Carlos Cuerpo, tardaba apenas horas en reaccionar y dejaba claro el sentir del Gobierno. “Rechazamos la operación, esta opa hostil, tanto en la forma como en el fondo, por los efectos lesivos potenciales que puede tener”. Y se centraba en tres. En primer lugar, en lo que el proceso introducía de incertidumbre. En segundo, en términos de reducción de la competencia en el sector financiero y, finalmente, vinculado a lo anterior, en el impacto de la integración en la “cohesión territorial” y en la “vertebración del territorio”. Cinco meses después, el ministro no se ha movido un ápice de ese planteamiento. No ha dejado, por ahora, una sola rendija abierta a la esperanza. Y el Ejecutivo, vía Consejo de Ministros, tiene la última palabra a la hora de autorizar la fusión.

“No tiene sentido. El mercado no entendería que, si los accionistas de Sabadell deciden ir adelante con la fusión, el Gobierno la frenara. No ha pasado nunca y terminaría cayendo por su propio peso”, expone un consultor de larga trayectoria en el análisis del sector bancario. Fuentes financieras próximas a la operación explican que para BBVA supondría una cierta incomodidad, pero no un detonante a la hora de abandonar la transacción. Obviamente, las sinergias contempladas en la fusión no se lograrían de inmediato, pero seguirían siendo la hoja de ruta en un horizonte de medio plazo. Cabría esperar en un primer momento, eso sí, que BBVA consolidara los servicios centrales corporativos y diera servicio a Sabadell, pese al mantenimiento de las dos marcas tanto desde el punto de vista societario, si procede, como comercial. “No sería de extrañar que, si llegamos a ese punto, BBVA fuera segregando, incorporando y depurando poco a poco las divisiones del Sabadell que el Gobierno considerara no estratégicas para la competencia y la cohesión territorial. En la medida en que el foco de Competencia y el propio Ministerio de Economía parece que está puesto en el servicio a pymes, Sabadell podría quedar como una marca destinada al segmento de pequeñas y medianas empresas, al menos de forma transitoria, dos o tres años”, subrayan estas fuentes. Ese modelo,

en todo caso, solo se contempla en el sector de manera temporal y como una forma de maquillaje que permitiera al Gobierno salvar la cara y sostenella y no enmendalla. Desde luego, nadie duda de que si el banco de Carlos Torres logra el plácet del capital y obtiene el sí de la mayoría de accionistas, con el tiempo terminará integrando efectivamente Sabadell y engullendo la marca. Además, huelga recordar que las instituciones permanecen y los políticos pasan. Y no todos tienen la misma aproximación al movimiento corporativo.

Así, en este artículo se explica que, por tanto, la batalla no se juega en el Consejo de Ministros. Si el expediente llega a ese cónclave, es que BBVA ya la ha ganado y solo quedan por negociar las condiciones del armisticio. La contienda, por el contrario, se sustancia en parte en estos días a resultas de la decisión que tome la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC) respecto a si la operación se resuelve en fase 1 o en fase 2, si el organismo que preside Cani Fernández entiende que el proceso tiene implicaciones relevantes para la competencia y requiere una investigación más detallada.

(Cinco Días. Página 6)

SABADELL: “EL AJUSTE QUE HA HECHO BBVA A LA OPA EMPEORA LA OFERTA”

Nuevo aviso de navegantes de Banco Sabadell a sus accionistas. El presidente de la entidad, Josep Oliu, ha advertido que los ajustes que ha hecho esta semana BBVA del canje de la oferta por el Sabadell “son absolutamente neutrales” y “empeoran la oferta” inicial.

En un encuentro con accionistas del banco en Barcelona, defendió que el banco “genera mayor valor para sus accionistas como entidad en solitario”, tras recordar que es el banco europeo con la mayor revalorización de sus títulos en el año. Se refería Oliu al anuncio hecho por BBVA esta semana de que va a ajustar la oferta de canje para entregar un título a cambio de 5,0196 del Sabadell y 0,29 euros en metálico, que será el importe del dividendo que repartirá la próxima semana. Este nuevo canje de una acción –en lugar del 4,83 previo–, más los 0,29 euros en efectivo, responde a la necesidad de recalcular el valor de los títulos tras sendos repartos de dividendos por parte de las dos entidades. “Nosotros hemos dado ocho céntimos, ellos nos han empeorado la ecuación de canje en esos ocho céntimos y solo nos devuelven seis”, incidió el consejero delegado del Banco Sabadell, César González

(La Razón. Página 26. 4columnas. Sábado 5)

ACCIONISTAS DEL SABADELL RECORRERÁN ESPAÑA CONTRA LA OPA

BBVA no solo tiene que lidiar con el rechazo del Gobierno y la oposición de los dirigentes de Banco Sabadell en su opa sobre la entidad catalana. Ahora se suma al saco de posibles problemas un grupo de accionistas históricos del Sabadell, aunque minoritarios, que están ultimando una gira por España para recabar apoyos contra la operación.

Hace escasas semanas nació la Asociación de Accionistas Minoritarios de la entidad vallesana para defender sus intereses frente a la opa. Desde entonces se han sumado más de 120 accionistas a la plataforma y la intención es que llegue a muchos más. De ahí que la organización

esté planeando una ruta por las principales plazas del país con mayor representación de accionistas del banco, como son Madrid, Alicante o Valencia, además de Barcelona.

(ABC. Página 43. Media página. Domingo 6)

GONZÁLEZ-BUENO, MEJOR CEO DE BANCA MEDIANA EUROPEA PARA 5.000 INVERSORES

Más de 5.500 analistas e inversores de cerca de 2.000 gestoras y firmas de inversión han elegido al consejero delegado de Banco Sabadell, César González-Bueno, mejor CEO de la banca mediana europea. El número dos de Sabadell ha recibido este distintivo que otorga anualmente la firma de análisis Extel –antiguo Institutional Investor Research–, que tiene en cuenta aspectos como la credibilidad, el liderazgo o la calidad de la información proporcionada, entre otros.

(Expansión. Página 20. 1 columna)

BBVA RESURGE EN ESTADOS UNIDOS CON EL NEGOCIO VERDE TRAS VENDER SU FILIAL COMERCIAL EN 2020

BBVA pone el ojo de nuevo en Estados Unidos como gran foco de crecimiento después de haber vendido la mayor parte de su negocio en 2020. La diferencia, ahora, es que el foco se pone en un aspecto muy concreto sobre el que banco lleva haciendo fuerza ya varios años: el negocio verde.

En 2020 vendió su filial comercial a PNC por 9.700 millones de euros para reforzar sus inversores en otros mercados y remunerar a los accionistas. Fue la mayor operación histórica de la entidad, aunque no deshicieron todas sus posiciones en Norteamérica ya que se excluía de la venta el bróker BBVA Securities, la sucursal de banca corporativa e inversión de Nueva York, la oficina de representación en San Francisco y el fondo de inversión Propel Venture Partners. Con todo, su exposición allí quedaba en algo más residual al desprenderse de su banca comercial.

Ese enfoque ahora ha variado hasta confirmar el banco que tiene “planes de crecimiento” en Estados Unidos para “liderar la financiación de la transición energética” en ese país. De hecho, el banco ha anunciado hace escasas semanas la creación de un ‘hub’ de sostenibilidad en Houston para convertirse en el banco de referencia de este negocio.

(ABC. Página 43. Media página. Domingo 6)

EL TJUE DA CARPETAZO AL ‘CASO POPULAR’

El Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE) dio carpetazo el viernes de forma definitiva a todos los recursos planteados por exaccionistas de Popular contra la resolución acordada por Bruselas en junio de 2017 y su posterior venta a Santander por un euro. La sentencia ratifica que los inversores no están legitimados para recibir ningún tipo de indemnización por la pérdida de la inversión en el banco.

El TJUE desestima los recursos de casación presentados por una serie de particulares y grandes institucionales. Entre ellos Aeris Invest, brazo inversor del millonario chileno Andrónico Luksic, contra la sentencia del Tribunal General de la UE que avaló la liquidación de Popular y denegó el pago de cualquier tipo de compensación económica a los afectados.

En una sentencia contra la que no cabe recurso, el TJUE rechaza todos los motivos planteados por los recurrentes contra el fallo de la Justicia europea que avaló el proceso de liquidación ordenado por la Junta Única de Resolución (JUR).

(Expansión. Página 21. 2 medias columnas)

LA BANCA TIENE AÚN HUCHA PARA LOS ACCIONISTAS PESE A LA BAJADA DE TIPOS

Los bancos europeos se llevaron un buen susto esta semana en sus cotizaciones, causado no solo por la alta tensión geopolítica que envuelve al planeta. Morgan Stanley decidió rebajar su recomendación para el sector a neutral. En un entorno de débil crecimiento y descensos en los tipos de interés, que van a pesar sobre el margen de negocio, la banca ya no resulta tan atractiva para la firma estadounidense. El ajuste de Morgan Stanley no va a ser el único en un sector que ha dejado jugosas rentabilidades durante casi dos años y que ahora presenta menos potencial que otros sectores más castigados tiempo atrás por las subidas de tipos o con un perfil más defensivo, una cualidad valiosa en tiempos de incertidumbre.

Los bancos van a dejar de habitar en el mejor de los mundos, el de las mayores subidas de tipos en décadas mientras no se ha contraído el crecimiento ni disparado la morosidad. Ese escenario va a perder brillo en los próximos meses, a medida que vayan calando las rebajas de tipos que se esperan de forma continuada y que han comenzado ya. Pero esos recortes del precio del dinero no van a amenazar el gran reclamo que ha alimentado el rally en Bolsa de la banca, en paralelo al incremento de sus márgenes: una atractiva remuneración al accionista.

Pese a las bajadas de tipos, el consenso de analistas que recoge FactSet prevé que el *pay out* de la banca europea se mantenga en 2025 y 2026 en línea, o incluso ligeramente por encima, del casi 50% previsto este año. Ese *pay out* sin duda ha aumentado desde el 35,6% que manejaba el consenso en 2020 –el año de la pandemia, que congeló finalmente el pago de dividendo– y el 43% que esperaban los analistas para 2022, el año en que comenzaron a subir los tipos de interés. En cuanto a la rentabilidad por dividendo, el consenso apunta a un 7,23% este año, el 7,5% en 2025 y el 8% en 2026. Niveles nada desdeñables para entidades que han subido ya mucho en Bolsa y que no van a lograr beneficios tan apabullantes.

Al pago del dividendo se añade el efecto de las recompras de acciones, la otra pata sobre la que la banca ha diseñado en los últimos años su política de retribución al accionista, el retorno esperado para 2025 rondará el 11% de media para la banca europea, según los cálculos de Goldman Sachs. Por entidades, la firma estadounidense estima un retorno del 9% el próximo año para los accionistas de Santander y BBVA y del 12% para los de CaixaBank. Entre la banca europea, los primeros puestos son para la banca nórdica, irlandesa y para UniCredit, que en los últimos años ha desplegado un cuantioso programa de recompra de acciones y aún dispone de exceso de capital para lanzarse a por Commerzbank. “Los analistas esperan que los dividendos

que paga la banca europea sigan creciendo en 2025 y 2026, pero a un ritmo mucho más moderado de lo que lo han hecho este año. No veo motivos, salvo que el deterioro de la economía en la eurozona vaya a más, para que no se cumpla esa previsión”, señala Juan Fernández-Figares, director de análisis de Link Securities.

(Cinco Días. Primera página. Páginas 14 y 15)

LA BANCA Y EL ENCARECIMIENTO DEL PETRÓLEO LLEVAN AL IBEX A SU PEOR SEMANA DESDE AGOSTO

La situación geopolítica en Oriente Próximo, el elefante blanco en la habitación, del que los mercados han logrado pasar de puntillas en el último año, ha vuelto a situarse en el foco de analistas e inversores, que miran de nuevo con preocupación la posible reacción de Israel a los últimos ataques de Irán. El petróleo ha despertado del letargo de los últimos meses y se ha anotado su mayor subida semanal en dos años. El barril de Brent, de referencia en Europa, ha trepado de los 72 a los 78 en solo cinco jornadas, una subida del entorno del 9%. La tensión ha trascendido del mercado de materias primas hacia la renta variable y la deuda. Las caídas fueron generalizadas en la Bolsa europea.

El selectivo español Ibex 35 se dejó un 2,6% en la que fue su peor semana desde agosto, y aunque logró sostenerse sobre los 11.600 puntos, cayó lejos de los 12.000 a los que se había acercado una semana antes.

Santander y BBVA fueron los valores que más han lastrado, junto con Inditex, la evolución del Ibex, después de que firmas de análisis como Morgan Stanley y Barclays hayan puesto sobre aviso al mercado sobre un sector bancario europeo que afronta un entorno de débil crecimiento macroeconómico y un escenario de tipos a la baja que limitará sus márgenes.

(Cinco Días. Página 16)

BLACKROCK GANA PESO EN BBVA, SABADELL Y SANTANDER

BlackRock, inversor clave del Ibex español, gana peso en el accionariado de la banca. El fondo estadounidense ha escalado su participación accionarial en BBVA y Sabadell en plena opa: avanza al 6,80% en el grupo vasco desde el 5,917% reportado en 2019 y en el banco catalán al 6,625%, ligeramente por encima del 6,624 declarado días atrás y que ya había incrementado desde el 3,8% con que contaba antes de que BBVA destapase su interés. Pero también escala su posición en Santander: copa un 6,875%, superior al 5,426% transparentado en 2019 y en Bankinter pasa del 4,097 al 4,231% en un mes escaso, cuando había cerrado 2023 por debajo del 3%. La única excepción a esta tendencia se produce en CaixaBank, donde diluye su posición desde el 4,994% al 4,08%.

(El Economista. Página 14. 4 medias columnas)