

RESUMEN DE PRENSA DEL 1 DE JULIO DE 2022

MERCADO HIPOTECARIO

EL 'RALLY' DEL EURIBOR ENCARECE 90 EUROS LA CUOTA HIPOTECARIA

El euríbor a un año ha cerrado junio con una media mensual del 0,852%, frente al 0,287% de mayo, y un 276% por encima del registro de hace un año. Es la mayor subida mensual e interanual de toda su historia. El índice no cotizaba tan alto desde agosto de 2012.

Ha llegado a tocar hasta diez veces el listón del 1%, algo que no sucedía desde hace más de una década. Hace apenas seis meses estaba en el 0,50% negativo. El nuevo salto del euríbor implica un encarecimiento directo de la cuota mensual de los titulares de una hipoteca a tipo variable a los que les toque por estas fechas la revisión anual. En el caso tipo de una hipoteca de 150.000 euros a 30 años con un diferencial sobre el euríbor del 0,99% el aumento de la cuota mensual ascendería a 90,28 euros y la factura anual se elevaría a 1.083. Si la cuantía del préstamo fuese de 300.000 euros, el encarecimiento de la cuota mensual sería de 180 euros (2.166 euros al año).

Los departamentos de análisis están actualizando sus previsiones para adecuarlas al ritmo de la escalada. Bankinter cree que el euríbor a un año despedirá 2022 en el 1,9% y se irá al 2,2% en 2023. La asociación Asofin cree que el índice ya recoge las subidas de tipos de interés previstas para el año y prevé que acabará diciembre en el entorno del 1,5%. “Tendremos que esperar al menos hasta septiembre para ver cómo se comporta el euríbor en verano y ya, a partir de ahí, poder hacer una estimación de este indicador de cara a final de año. Más allá es muy complicado acertar con sus comportamientos”, explica Simone Colombelli, director de Hipotecas de Ahorro.

Los expertos del comparador HelpMyCash dicen que todavía merece la pena realizar una novación de la hipoteca para reconvertirla en fija. “Aún es posible conseguir unos intereses de en torno al 2% o por debajo. Se trata de un precio atractivo, sobre todo si se compara con las hipotecas fijas al 3% o al 4% que se concedían hace tan solo cuatro o cinco años”, aseguran.

La Razón y ABC informan también de la subida del euríbor en junio y de su repercusión en el encarecimiento de las cuotas de las hipotecas.

(Expansión. Página 14. 4 medias columnas)

MERCADO INMOBILIARIO

EL PRECIO DE LA VIVIENDA ACELERA AL 8,2% IMPULSADO POR MADRID CAPITAL

Los precios de la vivienda aceleran su escalada en el segundo trimestre del año, impulsados principalmente por Madrid capital, si bien otras capitales de provincia como Teruel, San Sebastián, Valencia, Zaragoza, Palma de Mallorca o Toledo también han tirado con fuerza del mercado inmobiliario. De acuerdo con los últimos datos del Informe de Mercados Locales, que publicó ayer Tinsa, los precios de la vivienda subieron un 8,2% en el segundo trimestre del año con respecto al mismo periodo de 2021, lo que supone un acelerón de 1,6 puntos respecto al

arranque del año y un ritmo que casi duplica el de hace seis meses. Y la gran protagonista de este avance es Madrid (y especialmente la capital), con un aumento del 11,3% que triplica el avance de Barcelona.

La razón de este mayor dinamismo se debe a “una demanda activa que se combina con una oferta limitada y tensiona los precios al alza, pese a que las cifras acumuladas de compraventas muestran una ligera desaceleración respecto al mismo periodo de 2021”, apunta la directora del Servicio de Estudios de Tinsa, Cristina Arias. Además, aunque el previsible aumento de tipos de interés por parte del Banco Central Europeo encarecerá el crédito hipotecario y “puede derivar en una moderación gradual de la demanda de vivienda que desaceleraría el incremento de los precios del producto residencial”, por el momento la demanda mantiene su vigor, quizá por la intención de los compradores de anticipar sus adquisiciones para mitigar en la medida de lo posible los efectos de este endurecimiento monetario.

Aunque el incremento de los precios en Madrid ha sido el que más ha contribuido a acelerar el mercado, debido a su elevado peso, no se trata del mayor aumento, sino que se ha visto ligeramente rebasado por Teruel (11,4%). Y ambas ciudades van seguidas de otras ciudades con mucho peso en el mercado inmobiliario español, como son San Sebastián (9,4%), Valencia (8,5%), Zaragoza (7,6%), Palma de Mallorca y Toledo (7,5% en ambos casos). Llama la atención que entre las ciudades que más suben de precio haya, principalmente, ciudades de tamaño relativamente grandes y que la mayoría de las demás no se encuentren muy lejos, como es el caso de Las Palmas de Gran Canaria (7,3%), Pamplona (7%), Málaga, Castellón de la Plana (6,9%) y Sevilla (6,1%). La gran excepción a este avance generalizado de las ciudades de mayor tamaño es Barcelona, donde el incremento es de apenas el 3,5%.

(Expansión. Página 28. 5 columnas)

UN TRABAJADOR DEDICA EL 67% DE SU SALARIO A ALQUILAR EN SOLITARIO

La precariedad laboral, el aumento paulatino de los precios y unas condiciones crediticias y fiscales cada vez menos favorables sobre la vivienda están dificultando el acceso de este bien a la sociedad española. Esa es la advertencia que lanzó ayer la consultora EY en colaboración con la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid (Asprima) en su informe *Políticas de vivienda y su incidencia en el largo plazo*, según el cual el esfuerzo salarial para alquilar se ha más que duplicado de 1997 a 2020.

De acuerdo con este análisis, un trabajador promedio dedica el 67% de sus ingresos a alquilar una vivienda, mientras que hace 23 años dedicaba el 28%. Esto significa que los españoles destinan una media de 571 euros más al alquiler de lo que deberían para cumplir con los parámetros aconsejables de tasa de esfuerzo, que es del 35%. El problema se magnifica para los jubilados, que han pasado del 46% al 103% de media, es decir que pagan 784 euros de más. En caso de tener la pensión por viudedad el esfuerzo salarial se dispara hasta el 165%, que equivale a 932 euros.

El estudio considera para su análisis el alquiler de una vivienda de 107 metros cuadrados, con el precio del metro cuadrado a nivel nacional de cada año: 1997 y 2020. Las estimaciones de renta

neta disponible se elaboraron con el simulador de la Agencia Tributaria, y en todos los casos se parte del presupuesto de que el sujeto es residente en Madrid, debido a que tienen los tipos marginales más bajos en el IRPF. Los datos evidencian que mientras hace 20 años la tasa de esfuerzo para pagar el alquiler se encontraría en el entorno de lo recomendable (28%-35%) para ser abonado por una sola persona, en la actualidad se requiere de dos salarios medios para que el esfuerzo esté por debajo del máximo.

(Cinco Días. Página 28. 2 columnas)

FINANZAS

EL BCE ALERTA DEL RIESGO PARA LA BANCA DE UNA SUBIDA BRUSCA DE LOS TIPOS DE INTERÉS

El Banco Central Europeo (BCE) avisa del riesgo que puede tener para la banca una subida brusca de los tipos de interés. El presidente de la junta de supervisión del BCE, Andrea Enria, advirtió ayer de que “una salida desordenada de los bajos tipos” de interés podría contrarrestar los beneficios que una subida gradual de los tipos debería generar para la banca.

Enria explicó ante los eurodiputados que la normalización de los tipos de interés debería ser positiva para los bancos en el escenario base que contempla el BCE de un retorno al objetivo de inflación (del 2 %) para 2024 y de crecimiento del 2,8% este año. En esta situación, el impacto positivo en los márgenes de interés sería mayor que el efecto negativo en los ingresos que tendría la revaluación de las carteras de renta fija o el potencial deterioro de la calidad de los activos porque algunos consumidores no puedan cumplir con sus pagos, explicó. Sin embargo, Enria consideró que podría haber “riesgos” en dos circunstancias: si se produce una salida desordenada de los tipos de interés o si el escenario macroeconómico evoluciona peor de lo esperado. “Las implicaciones para la calidad de los activos de una salida desordenada de los bajos tipos de interés contrarrestaría los beneficios de las subidas, especialmente para las hipotecas residenciales, segmentos muy apalancados o sectores particularmente sensibles a la inflación”, explicó.

Insistió en que en un entorno de mayor volatilidad y nuevos retos por la guerra que están impactando en la calidad de los activos, el supervisor vigilará que los bancos identifiquen y gestionen a los deudores con problemas en una fase temprana. Por ello, el supervisor prevé pedir a los bancos que recalculen sus trayectorias de capital bajo un escenario más adverso incluyendo potencialmente un escenario de recesión. En la misma línea, ayer la Junta Europea de Riesgo Sistémico (JERS), que tiene como función la vigilancia macroprudencial del sistema financiero en la UE, avisó de que las subidas de los tipos de interés pueden dificultar a las empresas el pago de los intereses de sus deudas. Por ello considera que los bancos deben crear las provisiones adecuadas, que reflejen el aumento del riesgo de crédito por el impacto directo o indirecto de la invasión rusa a Ucrania.

Información también en *Expansión*.

(Cinco Días. Página 13. 4 medias columnas)

EL BCE EXIGE A LA BANCA PLANIFICAR EL DIVIDENDO CALCULANDO UNA RECESIÓN

El Banco Central Europeo (BCE) va a instar a los bancos a actualizar sus proyecciones de capital y a establecer sus planes de dividendo contemplando el impacto que tendría en su solvencia un potencial escenario de recesión. La medida, pendiente de aprobación, será debatida la próxima semana durante una reunión del consejo de supervisión, según anticipó ayer Andrea Enria, presidente del Supervisor Único del BCE, al comparecer ante la comisión de Asuntos Económicos del Parlamento Europeo. “Vamos a proponer que los bancos recalculen sus trayectorias de capital en escenarios más negativos. Por ejemplo, en un potencial escenario de recesión o embargo de gas, y utilizaríamos este análisis para evaluar los planes de distribución” al accionista, dijo.

El riesgo de contracción de la economía, al que hace unos meses se daba baja probabilidad, ha tomado cuerpo. El enquistamiento de la guerra en Ucrania, la persistencia de los elevados niveles de inflación y los síntomas de enfriamiento que ya está dando la economía por el endurecimiento de las políticas monetarias han desatado los temores.

Muchas entidades aún estarían trabajando con escenarios de aterrizaje suave de la economía, sin considerar la posibilidad de recesión. Fuentes financieras indican, no obstante, que algunos bancos ya habrían incorporado escenarios estresados muy conservadores, por lo que no prevén que sus políticas de remuneración al accionista se vean afectadas.

Los bancos europeos han normalizado el pago de dividendos, al hilo de la recuperación registrada por los resultados tras superarse la fase más aguda de la pandemia y acabado el veto a los repartos que se impuso en 2020.

Pese a la dureza del escenario, no se prevé que el supervisor pueda volver a acordar una prohibición a los pagos. El BCE ha reiterado en los últimos meses que la suspensión del dividendo fue una medida extraordinaria y se ha opuesto a que los legisladores doten a la institución de más poder para vetar los abonos.

Información destacada también en *El Economista*.

(Expansión. Primera página. Página 13. Editorial, página 2)

BOLSA. SOLO 13 VALORES ESCAPAN A LA ESPIRAL BAJISTA EN EL SEMESTRE

Después de la recuperación vivida en mayo, en junio el Ibex 35 retrocede un 8,5% en su peor mes desde marzo de 2020. El balance en el semestre no es mucho mejor. En los seis primeros meses del año el selectivo español retrocede un 7%, una caída solo superada por la experimentada con el estallido de la pandemia (-24,27%). La Bolsa española se afana por conservar los 8.000 puntos y se come casi todo lo ganado el año pasado (7,9%). El comportamiento del Ibex 35 se mantuvo en línea con el registrado por el resto de las Bolsas.

En un semestre marcado por el estallido de la guerra en Ucrania, las tensiones inflacionistas y la premura de los bancos centrales por devolver la estabilidad a los precios, solo 13 valores han escapado a las ventas y 8 de ellos registran subidas de doble dígito. En contra de lo que ha venido

sucedendo en los últimos años, los bancos, y especialmente las entidades domésticas, son las cotizadas más alcistas.

Con una subida del 37,4% CaixaBank lidera las ganancias. No muy lejos se sitúan Bankinter (32%) y Sabadell (28,5%). Las expectativas de que el BCE acometa en julio la primera subida de tipos en 11 años y la recuperación del euríbor, que en abril entró en terreno positivo por primera vez desde 2016, están sirviendo de oxígeno. Aunque la economía mundial ha empezado a dar los primeros síntomas de desaceleración, los inversores esperan que con el fin de la era del dinero barato las entidades recuperen sus maltrechos márgenes. Estas esperanzas no han sido suficientes para alentar la recuperación de Santander (-8,6%) y BBVA (-17,5%). Esta divergencia de comportamiento permite a CaixaBank consolidarse como la quinta cotizada más valiosa del selectivo (27.890 millones), un puesto que hasta entonces había estado reservado a BBVA (27.570 millones).

(Cinco Días. Página 18)

EL CONSEJO DE CAIXABANK SE REÚNE EN LISBOA Y REFUERZA SU APUESTA POR BPI

El consejo de administración de CaixaBank se reunió ayer en Lisboa para reforzar su apuesta por la filial portuguesa Banco Portugués de inversión (BPI). Se trata de la segunda vez que el máximo órgano decisorio de la entidad se reúne en la capital lusa desde que BPI entró a formar parte del grupo CaixaBank, en 2017.

CaixaBank manifestó su apuesta por el banco portugués, cuarta mayor entidad del país con 41.400 millones de euros en activos y cuotas de mercado del 11,1% en crédito bruto y del 11,4% en depósitos de clientes. Además, la reunión entre la cúpula del banco sirvió para conocer de primera mano los planes de BPI, cuyo consejero delegado es João Pedro Oliveira e Costa, y la estrategia que está desarrollando la entidad para “continuar creciendo en el mercado portugués y ayudando a sus clientes y a la economía y sociedad portuguesas”, según el comunicado. El plan estratégico 2022-2024 de CaixaBank establece para BPI un objetivo de incremento del 9% en ingresos y de ahorro a largo plazo, así como un incremento de la rentabilidad o ROTE por encima del 12% en 2024, y una mejora de la ratio de eficiencia por debajo del 48% al final del periodo.

(Cinco Días. Página 13, 4 medias columnas)