

## RESUMEN DE PRENSA DEL 16 Y 17 DE MARZO DE 2019

### MERCADO HIPOTECARIO

#### EL DILEMA DE LAS HIPOTECAS A TIPO FIJO O VARIABLE

La decisión del Banco Central Europeo (BCE) de retrasar cualquier modificación al alza de los tipos de interés no solo deja entrever la preocupación sobre la futura evolución de la economía de la eurozona, sino que vuelve a poner encima de la mesa el dilema de qué es mejor, si las hipotecas a tipo variable o las de tipo fijo.

Los bancos nacionales, con mayor o menor intensidad, han iniciado en los últimos años un cierto viraje, desde recomendar a sus clientes las hipotecas a tipo variable hacia las de tipo fijo, tanto para evitarse posibles problemas futuros en el caso de fuertes subidas de los tipos de referencia que provocaran elevados niveles de morosidad como por entender que el tiempo de los tipos bajos llegaba a su finalización y que podía ser más interesante también para sus clientes. Pero el retraso en volver a la política monetaria ortodoxa con tipos de interés oficiales en terreno positivo, aunque fuera en niveles reducidos, vuelve a plantear la oportunidad de este tipo de recomendaciones. Las hipotecas son contratos a largo plazo entre el cliente y el banco y ambos deben analizar las ventajas e inconvenientes que una relación tan larga implica.

Lo normal, señalan en una entidad con una cartera hipotecaria en su balance importante, es que el particular que firma una hipoteca lo haga calculando el importe mensual al que puede hacer frente y que finalmente esa cifra sea la máxima posible. En un contrato a tan largo plazo, en torno a los 30 años, las circunstancias de los tipos de interés varían varias veces. Esto tiene riesgo, especialmente para las personas de rentas medias y medias-bajas, en el caso de las hipotecas a tipo variable, porque difícilmente pueden hacer frente a un alza sin problemas. Quienes en los últimos años han firmado una hipoteca a tipo variable llevan unos ejercicios beneficiándose de unos tipos históricamente bajos y que la decisión del BCE de seguir temporalmente con esta política monetaria las favorece. Pero esta situación no puede prolongarse indefinidamente y en algún momento los tipos tendrán una tendencia alcista.

Lo normal es que esos tipos acaben situándose por encima del objetivo de inflación del BCE, establecido en cerca del 2%, lo que llevará a que los tipos variables de las hipotecas superen ese nivel y no parecería raro que acaben acercándose al 4%. Si con los tipos actuales el esfuerzo medio para pagar una hipoteca se sitúa en torno al 35% del salario, una subida de ese nivel haría que el esfuerzo superara el 50% del salario, lo que supondría un problema relevante a la hora de hacer frente a los compromisos adquiridos.

Quienes hayan contratado una hipoteca a tipo fijo en estos años han venido pagando una cantidad superior frente a los hipotecados a tipo variable, pero, a partir del momento en que los tipos empiecen a subir, esa tendencia cambiará a favor de los primeros. Lo importante, en todo caso, es que el coste real es conocido desde el primer momento y por lo tanto no hay sorpresas.

(Expansión. Página 17. 4 medias columnas)

## MUJERES Y SISTEMA FINANCIERO

Existen estudios sobre las mujeres como receptoras de créditos. “En general los resultados muestran que tienen tasas de impago inferiores a las de los hombres puesto que presentan un nivel de aversión al riesgo superior a los hombres y son más cautelosas con las sanciones sociales (que la gente sepa que no han pagado un crédito)”, apunta José García Montalvo, catedrático de Economía en la Universidad Pompeu Fabra, quien centra la atención en esta tribuna en un estudio que “hemos finalizado recientemente sobre las mujeres como gestoras de créditos. El trabajo se centra en la visión de la mujer desde el otro lado de la mesa de la solicitud de un crédito hipotecario o al consumo y se basa en casi medio millón de préstamos”.

La primera conclusión es que, “dado el riesgo de un crédito, o *score* (medido por las características del solicitante), las mujeres otorgan créditos que tienen unas tasas de impago un 15% inferior a los créditos gestionado por hombres. El motivo de esta ventaja es doble. Por una parte, para créditos que tienen el mismo nivel de riesgo, las mujeres son capaces de discriminar mejor que los hombres aquellos que tendrán menos impagos a partir de la conversación con los clientes y el análisis de pequeños detalles. Son mejores interpretando lo que en la jerga se conoce como *soft information* (la información más subjetiva). Por otra parte, está la información objetivable (*hard information*), como el nivel de endeudamiento familiar, la proporción de crédito sobre el valor de la vivienda, etcétera. Toda esta información es agregada por los sistemas de calificación (*scoring*) y deriva en una puntuación y una recomendación de concesión o denegación del crédito. En principio, si el crédito es informado negativa o muy negativamente por el sistema, entonces se debe rechazar. Sin embargo, se admite la excepcionalidad para casos especiales y muy bien justificados. Pues bien, las mujeres que gestionan las decisiones sobre créditos se saltan con menor frecuencia las recomendaciones del sistema de valoración del crédito. Las mujeres siguen las reglas más frecuentemente que los hombres evitando excepciones generalizadas como sucede en el caso de los hombres. De esta forma, como las recomendaciones del sistema son buenas en la predicción de la probabilidad de impago, al seguir las normas, las mujeres generan créditos con menores tasas de impago. Hasta el momento existían unos pocos estudios sobre tráfico que llegaban a esta conclusión: las mujeres se saltan las normas (velocidad, semáforos en rojo, pasos cebra, etcétera) con menor frecuencia que los hombres. Por ese motivo tienen menores tasas de siniestralidad. El estudio sobre las mujeres y la concesión de crédito es el primero que muestra este efecto de seguimiento de las normas en el caso de una actividad económica”.

Otro aspecto bastante novedoso del trabajo es el análisis de un doble estándar que implica no seguir las normas. Esto significa que el sexo de la persona que comete un error al saltarse una regulación o política empresarial afecta a la intensidad de la sanción que recibe. “¿Qué pasa con la carrera de las mujeres que concedieron créditos que resultaron impagados? Pues que para el mismo nivel de impago fueron trasladadas a otro puesto de trabajo menos relevante, o salieron de la empresa, con mayor probabilidad. Esto indica que el error de conceder un crédito que entrará en mora y que, generalmente, habrá sido informado negativamente afecta más la carrera de mujeres que la de los hombres”.

(La Vanguardia Suplemento Dinero. Página 4)

## MERCADO INMOBILIARIO

### EL RENDIMIENTO DE LOS GARAJES: UN 6% EN MADRID Y 7% EN BARCELONA

El momento dulce que vive el mercado de la vivienda ha despertado el interés de inversores nacionales y extranjeros por su elevada rentabilidad en un entorno de bajos tipos de interés. Locales comerciales, oficinas y garajes también son polo de atracción de inversión. En el caso de las plazas de aparcamiento, el interés se extiende a los ahorradores. “Los garajes son una alternativa interesante de inversión para muchos bolsillos”, explica Ferran Font, director de Estudios de pisos.com. Por menos de 17.500 euros es posible encontrar plazas de garaje en Madrid capital, que dan una rentabilidad del 5,8%. En el caso de Barcelona, el desembolso es de 18.700 euros de media, pero también rinde más, un 6,7%, según datos de febrero del portal Fotocasa. Según Idealista, los garajes fueron en 2018 “el producto menos rentable para el inversor en muchas capitales”. Sin embargo, tiene otros atributos que podrían compensar esa menor rentabilidad. “Invertir en plazas de garaje no es sólo interesante por la rentabilidad en sí, que podría ser menor que la de otros activos, sino porque es una alternativa de inversión más sencilla, que no precisa de financiación, que requiere de pocos gastos y escaso mantenimiento”, añade Font. Esta particularidad es la que atrae principalmente a personas con un pequeño ahorro que quieren invertir en un momento de tipos bajos, ya que la inversión a realizar no es tan importante como en el caso de la compra de vivienda, oficinas o locales. Eso sí, añade Font, “al ser una inversión con menos riesgo, da menos rentabilidad que la vivienda”. Todo depende del valor inicial y de la renta por la que se alquile la plaza.

En este reportaje se analizan las localidades más rentables. Burgos, Sevilla, Almería y Murcia presentan unos rendimientos a cierre de febrero del 8%, 7,7% y 7,5% en el caso de las dos últimas, según se desprende de los datos de Fotocasa.

El suplemento *Negocios de El País* publica un reportaje que explica que las restricciones al tráfico en Madrid han encarecido el precio de los garajes, que suben entre un 20% y un 30%.

(Expansión. Páginas 22 y 23)

### NEINOR ES LA PROMOTORA CON MAYOR POTENCIAL EN BOLSA

Hay varios factores que están pesando sobre la cotización de las grandes promotoras de vivienda que cotizan en el mercado español: Neinor, Aedas y Metrovacesa. Entre ellos, los expertos destacan el aumento de los costes de construcción y los retrasos en los planes de entregas, lo que está impidiendo que los valores se acerquen a su valor por NAV (valor neto de los activos). Para los expertos de Banco Sabadell la compañía con mayor potencial hasta su precio objetivo es Neinor. En concreto, prevé un ascenso de Neinor de cara a los próximos 12 meses de más del 45%, una revalorización superior a la de sus competidores. “Creemos que el incremento de los precios más que compensa el aumento de los costes de construcción, por lo que sus márgenes no se deberían ver afectados”, explican desde Sabadell.

(El Economista. Suplemento Ecobolsa. Página 4. Media página)

## FINANZAS

### PABLO HERNÁNDEZ DE COS, GOBERNADOR DEL BANCO DE ESPAÑA: “LE PIDO MÁS A LOS BANCOS EN TRANSPARENCIA CON EL CLIENTE PARA MEJORAR SU REPUTACIÓN”

El gobernador del Banco de España Pablo Hernández de Cos, afirma en esta amplia entrevista que el “frenazo de la Eurozona es mayor de lo esperado”, pero no ve riesgos de una recesión en Europa, “ni mucho menos en España”. Acaba de ser nombrado presidente del comité de supervisión de Basilea, lo que es, dice, “un reconocimiento a la labor del Banco de España en materia regulatoria y supervisora. No me han nombrado por ser Pablo Hernández de Cos, sino por la institución que es la que me arropa y la que ha generado el prestigio para poder llegar a ese cargo”.

Admite que la crisis ha tenido un coste en la reputación del Banco de España, pero que ahora su objetivo “es recuperar esa reputación”. “Ante una crisis financiera y bancaria es imposible que el supervisor quede inmune en su reputación. Ahora debemos tratar de revertirlo y cambiar la opinión que puedan tener los ciudadanos sobre nosotros y hacerlo mejor”, añade.

Se muestra firme con el sector financiero, al que pide más transparencia “ante el cliente, así como en garantizar que las decisiones en esta materia se trasladen a todo el banco, en particular a los empleados de las oficinas, que son los que tienen la relación directa con los clientes”.

Comenta asimismo que la baja rentabilidad “es un problema de toda Europa y refleja la sobrecapacidad del sector: los bancos deben buscar nuevos nichos de negocio sin bajar la calidad del crédito. También deberían diversificar el negocio, reducir los costes y aumentar la eficiencia, por ejemplo, con la digitalización”. Sobre el hecho que algunos bancos culpen de esta situación a los bajos tipos explica: “Este es el entorno económico en el que estamos; no se le puede echar la culpa a la política monetaria porque esta responde al deterioro de la actividad económica. Para los bancos no es malo que el BCE reaccione para mejorar la economía, aunque es cierto que los bajos tipos perjudican su margen por intereses. Sin embargo, para la banca también es positivo que suba el volumen de crédito, que se reduzcan los activos dudosos si el paro mejora... aunque entiendo que el contexto es difícil”.

“Una de las grandes lecciones de la crisis es que las ratios de solvencia deben ser, como ya son, mucho más altas que antes para que no vuelva a suceder algo parecido o que, si ocurre, no tenga los mismos efectos. No cabe ninguna relajación”, argumenta. Y respecto a si el actual escenario de baja rentabilidad y necesidades de capital lleva a más fusiones, dice: “Las entidades son las que deben tomar las decisiones en este tema para asegurarse que estas operaciones son positivas. Como supervisores tenemos que garantizar que la entidad resultante sea solvente y con la gobernanza adecuada, pero nosotros ni gestionamos ni decidimos las fusiones”.

(El País. Primera página. Páginas 52 y 53. Domingo 17)

## TORRES: EL 'CASO VILLAREJO' NO IMPACTA NI EN EL NEGOCIO NI EN LA COTIZACIÓN

En su intervención inicial en la junta de accionistas celebrada el viernes, el presidente del BBVA, Carlos Torres quiso tranquilizar sobre las consecuencias del presunto espionaje realizado para el banco por el excomisario Villarejo durante el mandato de Francisco González. Aseguró que está siguiendo de cerca el efecto de las informaciones del caso Villarejo sobre la actividad del banco y sobre la acción. “No hemos encontrado impactos directos relevantes en nuestro negocio ni en la cotización”, aseguró. Con estas palabras, Torres no hizo ninguna alusión a esas prácticas ilegales, que están cuestionando la reputación de BBVA. Pero antes del turno de preguntas de los accionistas tomó de nuevo la palabra para hablar de ellas y agradecer a su antecesor su renuncia a la presidencia de honor de BBVA hasta que concluyan las investigaciones. Según explicó, las informaciones sobre las presuntas escuchas y seguimientos ilegales han supuesto un punto de inflexión. “Son deplorables y contrarias a los valores de BBVA; éste ha sido, es y seguirá siendo un banco honesto”, aseguró Torres, quien prometió rigor y rapidez en las investigaciones, así como colaboración con la justicia.

El presidente de BBVA habló de los retos ambientales y la lucha contra el cambio climático, del crecimiento económico inclusivo, y de la igualdad de oportunidades y de género. El banquero prometió a los accionistas una política de dividendos “clara, predecible y sostenible”. Este compromiso se traduce en un *pay out* de entre el 35% y el 40%, con dos pagos en efectivo, uno en octubre y otro en abril. El banco abonará el próximo 10 de abril un dividendo complementario de 16 céntimos por acción, un 7% más que el pagado el año pasado. La retribución total con cargo a 2018 será de 26 céntimos. En su respuesta a los accionistas –muchos criticaron la marcha de la cotización de BBVA–, Torres admitió no estar satisfecho con el precio de la acción. “No refleja el valor intrínseco del banco”. BBVA subrayó que en lo que va de año la acción sube el doble que el sector financiero europeo. El viernes cerró a 5,37 euros, un 1,72% más.

El consejero delegado de BBVA, Onur Genç, dio unas pinceladas sobre los objetivos de negocio para 2019. Subrayó “la sólida capacidad de generación de margen neto” de su filial Garanti. “Eso nos ayudará a superar a nuestros competidores en un entorno macro complejo”, dijo. “Argentina seguirá viéndose impactada por la hiperinflación, pero en mucha menor medida que en 2018”. El banco espera para este año “un crecimiento sólido” en México, que aporta el 41% de los beneficios totales, y en España, una mejora de la eficiencia y de la rentabilidad.

Luis del Rivero, expresidente de Sacyr, protagonizó tomó la palabra durante el turno de intervención de los accionistas. Dio su versión de por qué fracasó el intento de la constructora de hacerse con el control del capital de BBVA en 2004 y 2005. Del Rivero criticó la destrucción de valor que ha sufrido el banco durante los casi 20 años de mandato de González.

De la junta de BBVA informan todos los diarios consultados en las ediciones del sábado.

(Expansión. Primera página. Páginas 13 a 15)

### SANTANDER COMPLETA LA FUSIÓN DE POPULAR EN VARIAS REGIONES

Santander completa este fin de semana la integración tecnológica en la plataforma del grupo de las oficinas de Popular en Galicia, Cantabria, Asturias y País Vasco, según fuentes de la entidad. El proceso avanza satisfactoriamente y según los plazos previstos, por lo que la integración de todo el territorio nacional culminará previsiblemente el próximo mes de julio, un mes con retraso respecto al calendario inicial.

(Expansión. Página 17. 3 medias columnas)

### EL BANCO DE ESPAÑA VISITA 189 OFICINAS SIN PREVIO AVISO

Equipos de supervisión del Departamento de Conducta de Mercado del Banco de España visitaron, sin aviso previo, 189 sucursales bancarias durante el mes de marzo con el objetivo de inspeccionar la atención que las entidades financieras prestan a sus clientes. Se trata de la primera experiencia masiva de supervisión de conducta de mercado in situ que realiza el Banco de España, que con esta iniciativa quiere “verificar el grado de cumplimiento de la normativa de transparencia informativa y protección del cliente”.

El análisis de la información y la documentación obtenida en esta iniciativa se convertirá en una herramienta “fundamental en la tarea supervisora del departamento de Conducta de Mercado” del Banco de España, según ha explicado el organismo en un comunicado. Añade que esta supervisión in situ se caracteriza porque los inspectores acuden a las sucursales de una misma entidad a la misma hora y sin previo aviso, en una acción concertada en toda España. Una vez en ellas, se identifican como empleados del Banco de España y recaban la documentación oportuna sobre los procesos de comercialización de productos financieros, como préstamos hipotecarios, personales y tarjetas de crédito, además de comprobar cómo se proporciona a los clientes la información completa previa a la suscripción de sus contratos, según ha señalado el organismo. Los inspectores también toman imágenes de las oficinas para comprobar que la publicidad expuesta no es engañosa y que los mensajes que dirigen a sus clientes se ciñen a la norma. Las 189 oficinas bancarias visitadas corresponden a 12 entidades financieras.

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

(El Economista. Página 15. Media página)

### LOS GRANDES VALORES DEL IBEX PROPICIAN EL MÁXIMO ANUAL

La Bolsa española lleva un arranque de año excelente, con una revalorización del 9,39%. El viernes, el Ibex 35 cerró en 9.342,2 puntos (+1,44%). Una sesión que puso el broche a una semana en la que han predominado los números verdes y en la que el Ibex se sacudió el jarro de agua fría de la semana previa, en la que el BCE certificó la debilidad del momento económico de la zona euro y se enfriaron las expectativas de acuerdo comercial entre EE. UU. y China. En la semana, el Ibex ha recuperado el 2,33% y se consolida sobre los 9.300 puntos, nivel que se le había resistido días atrás y en el que no cotizaba desde el pasado octubre, aunque aún está muy lejos de sus niveles de comienzos de 2018, puesto que durante el pasado ejercicio perdió cerca de un 15% de su valor.

La mejora de las sensaciones sobre el devenir de la guerra comercial que enfrenta a Estados Unidos y China, junto con la más que probable prórroga para que Reino Unido abandone la Unión Europea, han funcionado como gasolina para que las Bolsas de todo el mundo se revalorizaran entre un 2% y un 3% en la semana. En España, los valores que mejor han funcionado han sido los bancos. El sector financiero es el que más condicionado está por la evolución del riesgo político, así que la mejora de las perspectivas de estas dos grandes amenazas ha sentado bien a muchas entidades. Además, el varapalo sufrido la semana previa con el retraso en la expectativa de subida de tipos ha servido para que algunos inversores tomaran posiciones.

Banco Santander ha sido la compañía del Ibex 35 que mejor desempeño ha tenido en los últimos cinco días (+7,4%), seguida de Banco Sabadell (+5,76%). Ambas firmas tienen importantes filiales en Reino Unido. También ha tenido una buena evolución BBVA, que sube el 4,6% en la semana. Aunque durante la semana han sido los bancos quienes han sostenido el repunte del Ibex, justo en la jornada del viernes fueron dos compañías no financieras las que más tiraron del carro: Inditex y Telefónica.

(Cinco Días. Página 16)

#### OLLI REHN RECLAMA AL BCE UNA ESTRATEGIA “CREÍBLE Y EFECTIVA”

Oli Rehn, gobernador del Banco de Finlandia y uno de los candidatos para sustituir a Mario Draghi al frente de la presidencia del Banco Central Europeo (BCE), solicitó el viernes a la autoridad monetaria una revisión de su estrategia con el objetivo de que siga siendo “creíble y efectiva”. Rehn hizo esta petición en el marco de la presentación del boletín económico del banco central finlandés, una comparecencia que aprovechó para recordar que el BCE ha fallado en su objetivo de llevar la inflación cerca, pero por debajo del 2%. A juicio del que es uno de los 25 miembros del consejo de Gobierno del BCE, con las actuales políticas no se logrará alcanzar la estabilidad de precios.

“La interdependencia de la actividad económica y las presiones inflacionarias parece haberse debilitado en los últimos años”, indicó y señaló que “si este fenómeno se muestra duradero implicaría un debilitamiento de la política monetaria”.

(Expansión. Página 16)