

RESUMEN DE PRENSA DEL 18 DE MARZO DE 2019

MERCADO HIPOTECARIO

LA NUEVA LEY HIPOTECARIA ENTRARÁ EN VIGOR EL 16 DE JUNIO

El *Boletín Oficial del Estado (BOE)* publicó el pasado sábado la nueva ley de créditos inmobiliarios, aprobada por el Congreso de los Diputados en febrero, y que, tal y como se fijó entonces, entrará en vigor dentro de tres meses con el objetivo de facilitar la adaptación de la banca y sus sistemas informáticos.

La nueva ley, entre otros cambios, establece que las entidades financieras serán las responsables de pagar la factura de notarios, registradores o la inscripción de las garantías, en lugar de hacerlo el cliente. Esta reforma, que tiene su origen en una directiva que España debía haber transpuesto antes del 21 de marzo del año 2016 y por cuya demora Bruselas amenazaba con sancionar al país con 105.991,6 euros diarios de multa, hará recaer la mayoría de los costes de formalización de la hipoteca en el banco. Así, entre otras cuestiones, el cliente deberá cargar aún con el coste de la tasación, pero ya no tendrá que soportar los costes de notario o registro, ni del impuesto de actos jurídicos documentados (AJD), que los sufragará la entidad financiera.

La nueva ley acabará también con la regla que permitía a un banco iniciar el proceso de reclamación de la deuda cuando se acumulasen tres cuotas de amortización sin pagar, y lo sustituye por un mecanismo más favorable para el consumidor, donde será necesario que la familia haya acumulado 12 impagos, o el 3% del capital concedido sin abonar, para lanzar el proceso. Esa regla rige en la primera mitad de vida del préstamo. Para la segunda mitad, el impago tendría que acumular 15 meses sin sufragar la cuota o haber acumulado una deuda impagada equivalente al 7% del préstamo recibido.

Por otra parte, y bajo el objetivo de mejorar la comercialización, fija procedimientos para garantizar que el cliente sabe realmente lo que contrata, a fin de acabar también con la alta litigiosidad.

Información también en *Expansión*, que indica que el primer día hábil de aplicación de la nueva ley será el 17 de junio. Asimismo, comenta que el Banco de España cree que la norma provocará una reducción de los litigios, pero también un encarecimiento de los préstamos para poder afrontar los mayores costes de estructura, especialmente significativo en las hipotecas fijas.

(El Economista. Página 8. Media página)

MERCADO INMOBILIARIO

SANTANDER TRASPASA 4.000 MILLONES EN SUELO A UNA NUEVA GESTORA INMOBILIARIA

Santander da un paso más para desaguar activos inmobiliarios de su balance. Y lo hace con una fórmula novedosa e inédita en España. El banco ha creado una sociedad a la que traspasará la totalidad del suelo procedente de su exposición al ladrillo. Este nuevo vehículo tendrá la función

de avanzar en los trámites urbanísticos para ganar valor en estas parcelas y seguir vendiendo suelo, con el objetivo final de vender posteriormente la compañía al completo si hay ofertas atractivas, según confirman cinco fuentes del sector financiero e inmobiliario.

En esta estrategia, Santander ha creado la sociedad limitada Landmark Iberia, a la que incorporará todo el suelo de la entidad, procedente de activos adjudicados. Aunque el valor bruto contable es de 4.000 millones de euros, se calcula que el valor de mercado puede situarse en el entorno de los 2.000 millones, según varias fuentes.

La diferencia de Landmark con otros proyectos anteriores en la banca es que no se trata de un *servicer* (gestión de créditos fallidos y activos adjudicados). El trabajo de la nueva compañía es poner en valor los terrenos que reciba de Santander. Para eso, se encargará de ir avanzando en la tramitación legal de las parcelas, para ir sumando suelo finalista (con permisos urbanísticos), algo que obviamente encarecerá su importe a la hora de venderlos. En cualquier caso, Santander no tiene la intención de retener ese suelo ni convertirse en promotor de esos terrenos, en un sector en el que ya participa a través de la inmobiliaria centenaria Metrovacesa para construir viviendas. El objetivo final es desprenderse de esos activos procedentes de adjudicados tras la crisis del ladrillo, como ha venido haciendo el banco en los últimos años. Todas las entidades financieras, bajo la presión del Banco Central Europeo, han ido reduciendo su exposición a los créditos fallidos de origen promotor y a los adjudicados.

En el caso de Santander, el pasado año redujo un 55,9% el valor de esta exposición en términos brutos, situándose en 15.145 millones de euros. De esa cifra, 10.333 millones corresponden a activos adjudicados, entre los que se encuentra el suelo, lo que supuso una reducción del 62,9%. En caso del riesgo por crédito promotor bajó un 25,6%, situándose en los 4.812 millones.

(Cinco Días. Primera página. Página 3)

MERLIN INCUMPLE UN CRITERIO FISCAL DE LAS SOCIMIS POR LOS INGRESOS EXTRAORDINARIOS

Merlin Properties incumplió el pasado año uno de los criterios exigidos en la norma que desarrolla el régimen fiscal de las socimis. Concretamente, la inmobiliaria cotizada en el Ibex 35 quebró el principio de que el 80% de sus rentas procediesen de los alquileres de sus edificios, debido a que en 2018 tuvo ingresos extraordinarios bastante relevantes, según reconoce la propia firma en sus cuentas anuales. Aun así, este incumplimiento no tiene consecuencias si en 2019 vuelve a respetar la regla.

En el apartado de riesgos de su memoria, la empresa reconoce que como riesgo fiscal no cumple el apartado llamado test de rentas, uno de los requisitos del régimen de las socimis, exigido por la Dirección General de Tributos. “Este incumplimiento es, en opinión de los administradores, una situación excepcional provocada principalmente por el resultado obtenido por el grupo en la venta de la participación en Testa Residencial”, se explica en las cuentas.

(Cinco Días. Página 6. Media página)

IBOSA VENDE LOS 85 PISOS DEL SOLAR MÁS COTIZADO DE MADRID EN TIEMPO RÉCORD

La puja por el solar de la Moneda y Timbre, en la almendra central de Madrid, se convirtió en una de las subastas de suelo más reñidas del 2018. Este año, el terreno vuelve a ser protagonista, después de que Ibosa, su nuevo propietario, haya logrado vender todas las viviendas en menos de dos meses. La gestora de cooperativas se hizo con el suelo el pasado 20 de noviembre, tras poner sobre la mesa una oferta de 33,51 millones de euros— casi el doble de los 17 millones de precio de salida—, arrebatándole las opciones a otros 16 inversores entre los que estaban Arcano, Vía Célere, Grupo Nozar, Renta Corporación, Aedas Homes o Grupo Lar.

El suelo, ubicado en la esquina de Doctor Esquerdo con Calle de los Astros, a apenas 800 metros del Retiro, ha despertado el mismo interés entre los compradores de vivienda, ya que la comercialización se inició a mediados de octubre y se terminó a primeros de diciembre, completándose en unos 50 días. Esta venta acelerada tiene más mérito si se tiene en cuenta que el precio medio de las viviendas es de unos 5.000 euros por metro cuadrado, incluyendo garaje y trastero, algo por encima de los precios medios de compra de la zona.

“En 28 años que llevo en el sector inmobiliario gestionando cooperativas, esta es la promoción que más rápido hemos comercializado, siendo a su vez las más cara”, explica Juan José Perucho, socio y director general del Grupo Ibosa, lo que demuestra el apetito que hay por el producto de obra nueva dentro de la almendra central de Madrid.

(El Economista. Página 11. 4 columnas)

HABITAT INMOBILIARIA ABRE TERRITORIAL NUEVA EN MÁLAGA

La importante presencia de Habitat Inmobiliaria en la comunidad andaluza, con 15 promociones y más de 1.621 viviendas de las 39 promociones, que representan casi la mitad de su cartera, ha sido el factor determinante para que la compañía haya puesto en marcha una nueva territorial en Málaga. De esta manera, la promotora del fondo Bain Capital refuerza su presencia en Andalucía Oriental, donde tiene seis promociones en diferentes fases de desarrollo en la provincia de Málaga.

(El Economista. Página 11. Media columna)

LA INVERSIÓN EN ‘LADRILLO’ SERÁ DE 230.000 MILLONES EN EUROPA

La inversión inmobiliaria en Europa alcanzará los 230.000 millones de euros este año, lo que supondrá superar los 200.000 millones por sexto año consecutivo, según el informe *European Investment Spotlight* elaborado por Savills. La consultora apunta que estos datos acentúan la posición del continente como refugio seguro para la inversión. El estudio indica que, si bien Alemania, Reino Unido y Francia continuarán siendo el principal foco, atrayendo la mayor parte de la inversión, países como Polonia, Dinamarca Finlandia y Portugal superarán en 2019 la media de sus volúmenes de inversión de los últimos cinco años.

(El Economista. Página 11. Media columna)

“NO HAY NINGUNA BURBUJA EN EL SECTOR INMOBILIARIO ESPAÑOL”

¿Estamos ante un cambio de ciclo económico? “Puede ser”. Jesús Varela acaba de asumir el liderazgo en España de Dentons, el despacho más grande del mundo por número de abogados. Reconoce que existe incertidumbre. “Sin embargo, es tajante a la hora de hablar de una de sus grandes especialidades como abogado: “No hay ninguna burbuja en el sector inmobiliario español”. Es más, puestos a hablar de la subida de precios de algunos inmuebles, asegura que es un hecho limitado a ciertos enclaves, como Madrid. En el resto, las cifras están muy lejos de las que se registraban en 2008. Y, aun así, en la capital española “todavía hay margen para seguir creciendo”, ya que los precios no están al nivel de otras ciudades europeas de su entorno.

Para sostener la afirmación de que no existe ninguna burbuja en el sector, explica que, para que haya cualquier tipo de especulación inmobiliaria, es esencial incluir la variable deuda en la ecuación. Sin embargo, el socio director de Dentons asegura que “los bancos están siendo muy prudentes”, mientras que las vías alternativas de financiación “son muy caras”. Si existen operaciones es porque “la cantidad de liquidez nunca ha sido tan alta como ahora”. Y ante la ausencia de activos que ofrezcan una rentabilidad interesante y estable, los inmuebles se han convertido en la mejor opción. Estamos hablando de entre un 3% y un 5%. “En estos momentos, no hay nada que genere una rentabilidad similar”. Para Varela, se trata de una tendencia que se mantendrá en el tiempo mientras los tipos de interés en Europa sigan prácticamente a cero.

(Expansión. Página 24. 5 columnas)

GRANDES REBAJAS DE LAS SOCIMIS EN EL LADRILLO

El economista José Ramón Iturriaga comenta en este artículo que recientemente en un alto responsable de una importante socimi, resumía su frustración en una sentencia: “hoy, a través de algunas compañías cotizadas, puedes comprar el metro cuadrado de Castellana a 7.000 euros cuando en el mercado está a 10.000 euros”. Y se pregunta: “Cómo puede ser que, si compro ladrillo a través de un vehículo cotizado, con todas las ventajas que eso implica como inversores, pueda hacerlo con importantes descuentos respecto al precio que tendría acudiendo directamente al mercado. Realmente no tiene sentido. Se mire como se mire, no tiene ni pies ni cabeza que las socimi, que solo tienen inmuebles en su activo, coticen con descuentos en muchos casos superiores a ese 30% respecto a las operaciones en el mercado”.

(ABC. Página 36. 2 medias columnas)

FINANZAS

JOSÉ MARÍA ROLDÁN, PRESIDENTE DE LA AEB: “SUBIR LOS TIPOS DE INTERÉS SERÍA UN ELEMENTO DE HIGIENE”

En una amplia entrevista, José María Roldán, presidente de la Asociación Española de Banca (AEB), critica la política monetaria de Mario Draghi, presidente del Banco Central Europeo (BCE), que favorece una asunción excesiva de riesgos, aunque considera que la comparación con 2008 es exagerada. “Las entidades están hoy más capitalizadas y carecen de la ligazón con la banca en

la sombra que había en 2008”. En su opinión habría que subir el precio del dinero: “sería un elemento de higiene. Evitaría que los inversores asumiesen riesgos excesivos y alimentaran burbujas. Pero me temo que todavía habrá que esperar”.

Entre los temas que se abordan, Roldán señalan que “necesitamos explicar mejor que una economía saludable no es posible sin una banca saludable. Queremos que los españoles entiendan el papel que jugamos en la financiación de las empresas y las familias. Nuestras hipotecas son de las más baratas de la eurozona y los préstamos a las pymes están al nivel de Alemania, a pesar de que a ellos los mercados les cobran menos por el dinero”.

En relación las cláusulas abusivas en las hipotecas, señala: “ha habido ejecuciones, pero en una cantidad muy inferior a las 500.000 refinanciaciones que se han realizado. ¿Qué habría pasado en otros países europeos si el paro hubiera llegado al 27%? En alguno te pueden echar de tu casa sin ir al juez”. “En Holanda, por ejemplo”, apunta. Comenta respecto las actuaciones de la Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH) que en algunos casos “nos han hecho un daño enorme. Reaccionamos probablemente tarde, pero reaccionamos. Hemos elaborado un código de buenas prácticas y ahora se identifica a las familias en situación de riesgo y se les brinda alternativas, como la dación en pago, el alquiler social, etcétera”.

(Actualidad Económica. Portada. Páginas 8 a 11)

GOIRIGOLZARRI DECLARARÁ EL MIÉRCOLES EN EL JUICIO DE BANKIA

El presidente de Bankia, José Ignacio Goirigolzarri, será el primer testigo en declarar en el juicio por la salida a bolsa de la entidad en julio de 2011 que se celebra en la Audiencia Nacional de San Fernando de Henares (Madrid), informan fuentes jurídicas. Está previsto que declare el próximo miércoles 20 de marzo, y que a continuación lo haga el lunes 25 el exgobernador del Banco de España, Miguel Ángel Fernández Ordóñez.

(El Economista. Página 8. Media columna)

SABADELL: HACER, ENSEÑAR A HACER Y LUEGO DEJAR HACER

Reportaje que aborda el nuevo reparto de poder en Banco Sabadell. Josep Oliu cede competencias para dar más protagonismo a otros ejecutivos y pone en marcha una nueva estrategia de gestión. Aspira a ser reelegido consejero de la entidad en la próxima junta de accionistas. Se comenta que se trata de una buena estrategia de gestión “si se pone en marcha en serio”. Lo primero es hacer las cosas, demostrar que se pueden alcanzar y que se está capacitado para lograrlo. Luego hay que transmitir esos conocimientos, esas potencialidades, a los demás y la tercera fase suele ser la más complicada, porque dejar hacer significa ceder el control a terceros para que ellos vayan a su vez iniciando el mismo recorrido que han desarrollado sus superiores. Lo que significa que el ‘maestro’ va perdiendo protagonismo y control a favor de sus ‘alumnos’. Ésta es la filosofía que parece haber impregnado Oliu, presidente ejecutivo de Sabadell, en los últimos tiempos a la organización.

(Expansión, Primera página. Página 14)

DEUTSCHE BANK Y COMMERZBANK CONFIRMAN QUE NEGOCIAN SU FUSIÓN

Deutsche Bank ha confirmado que está en conversaciones con Commerzbank como parte de una revisión de sus opciones estratégicas planeando la creación de un gran banco nacional mientras que ambas entidades luchan por crecer, informan todos los diarios consultados. La entidad financiera ha confirmado que está participando en las conversaciones con Commerzbank, con el objetivo de impulsar el crecimiento y la rentabilidad. El banco ha matizado que no hay certeza de que se llegue a producir esta operación. El anuncio se ha dado a conocer este domingo a través de breves comunicados publicado por las dos entidades.

La decisión lleva a los bancos alemanas a estar cada vez más cerca de un acuerdo histórico que crearía al mayor cuarto banco de créditos de Europa por activos y ayudaría a defenderse de pretendientes potencialmente hostiles.

Los s i n d i c a t o s de Deutsche Bank se oponen a la posible fusión argumentando que una combinación de ambos negocios no lograría el objetivo de fortalecer el banco y produciría severos recortes masivos de personal. Según apuntan fuentes conocedoras de las conversaciones, podrían estar en riesgo hasta 30.000 empleos si se llega a alcanzar este acuerdo. Por su parte, el ministro de Finanzas alemán es partidario de esta operación ya que supondría tener un banco con alcance global para apoyar la economía impulsada por las exportaciones. El Estado aún posee un elevado porcentaje de Commerzbank tras su rescate.

(Cinco Días. Página 10. 4 columnas)

MORGAN STANLEY, NOMURA Y CITI SE BLINDAN ANTE UN BREXIT DURO CON NUEVAS FILIALES PARA ESPAÑA

Los principales pesos pesados de las finanzas mundiales mueven ficha ante la posibilidad de un inminente Brexit sin acuerdo. Uno de los problemas más serios en el horizonte financiero es que los fondos y los bancos de inversión con sede en Londres puedan seguir operando en España, y en el resto de la Unión, con normalidad. Una firma que tenga su sede en la UE puede utilizar el pasaporte comunitario para actuar en España. Este le autoriza a operar en cualquier otro país europeo. En el caso español, la ley especifica que la CNMV debe recibir una comunicación de la autoridad competente del Estado miembro de origen. La fórmula funciona desde 1993, y la primera edición de la directiva Mifid de 2007 simplificó al máximo la operativa europea. Así, el intermediario puede operar directamente desde sus oficinas en otro país europeo o abrir una sucursal que dependa de su central en la UE. Esa prebenda, salvo pacto en contrario, será anulada con un Brexit duro. Hasta ahora, Morgan Stanley, Citi y Nomura operaban en España con una sucursal dependiente de una filial radicada en la City londinense. Pero, en caso de que el Reino Unido salga de la Unión por las bravas, el salvoconducto perderá su validez y esas sucursales carecerían de potestad para operar. Así pues, estos tres bancos de inversión han constituido nuevas filiales con sedes en Fráncfort o Dublín, desde las que, sí o sí, podrán operar en la UE sin el Reino Unido. A continuación, han procedido a abrir nuevas sucursales en España que ahora dependen de Alemania o Irlanda, según consta en los registros de la CNMV.

(Cinco Días. Página 18)

LA TRANSICIÓN ENERGÉTICA CONLLEVA RIESGOS DE SOLVENCIA PARA LA BANCA

El pasado martes se celebró una jornada sobre “Las finanzas sostenibles como motor de la transición ecológica” en la sede del Banco de España. La subgobernadora, Margarita Delgado, puso sobre la mesa que los efectos del cambio climático y de las medidas encaminadas a transformar la economía de modo sostenible afectan directamente “a la solvencia de las entidades de crédito, que deben identificar, cuantificar y mitigar adecuadamente estos riesgos”. Expuso que esos riesgos inciden directamente “en la valoración de algunos activos presentes en los balances bancarios”. A su juicio, el supervisor debe promover que las entidades desarrollen modelos de riesgo que contemplen el cambio climático, desarrollar pruebas de resistencia en torno a distintos escenarios de transición ecológica y recabar información detallada sobre aspectos como la localización física de los activos o las estrategias de eficiencia de las empresas que reciban financiación.

Delgado aseguró que, si las entidades identifican, cuantifican y mitigan los riesgos en un futuro próximo, contribuirían a garantizar la estabilidad del sistema financiero en su conjunto, actuarían como catalizadores del cambio (al favorecer que la financiación llegue a las actividades que más contribuyen a la transformación sostenible) y desincentivarían las actividades más lesivas para el medioambiente.

(La Vanguardia. Página 55. 4 medias columnas)