

RESUMEN DE PRENSA DEL 21 DE MARZO DE 2019

MERCADO HIPOTECARIO

EL BANCO DE ESPAÑA PREVÉ UN ALZA DEL PRECIO DE LAS HIPOTECAS

El Banco de España señala que la nueva ley hipotecaria, que entrará en vigor el 16 de junio, encarecerá los créditos inmobiliarios. El supervisor destaca en el Informe Trimestral de la Economía Española, publicado ayer, que la limitación de las comisiones para la amortización anticipada de un préstamo a tipo fijo “podría propiciar un cierto aumento de los tipos de interés de los nuevos préstamos”, especialmente en el caso en los que se aplica este tipo. La normativa obliga a las entidades a limitar al 2% del capital amortizado la comisión máxima en el caso de que el cliente cancele la hipoteca de forma anticipada en los diez primeros años de vida, y del 1,5%, a partir de los 11 años. Antes de esta ley, el banco y el cliente pactaban esta comisión.

El organismo también señala que las entidades podrían “endurecer” las condiciones para acceder a una hipoteca, puesto que en caso de impago tardarán más tiempo en recuperar la deuda. La nueva ley amplía el plazo para que la banca pueda ejecutar la vivienda a un año de impago o del 3% del capital del préstamo durante la primera mitad de vida del mismo, o a 15 meses de impago o el 7% del capital, en la segunda mitad de la hipoteca. No obstante, el Banco de España desinfla la alarma al considerar que el coste de las nuevas hipotecas también dependerá de las decisiones que tomen las entidades ante una posible mayor competencia, alineándose así con las expectativas de los principales bancos del país, que aseveran que ajustarán los precios a la oferta. Del mismo modo, el organismo apunta a que la menor litigiosidad que habrá en este segmento ante la exigencia de la norma de dar mayor información al cliente podría repercutir en positivo en los precios.

(El Economista. Primera página. Página 14. 3 medias columnas)

EN LA DACIÓN EN PAGO SE TRIBUTA POR LA DEUDA PENDIENTE DE AMORTIZAR

En la dación en pago de un inmueble hipotecado al acreedor del crédito, la base imponible del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITP-AJD) en la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas debe fijarse sobre el importe de la deuda pendiente de amortizar que se extingue con la operación y no sobre el valor real del inmueble. Así lo determina el Tribunal Supremo en una sentencia, de 4 de febrero de 2019, que razona que el artículo 10 del texto refundido de la Ley del ITP-AJD, introduce que el criterio general para determinar la base imponible reside en el valor real del bien transmitido o del derecho que se constituye o cede. Pero concluye que la dación en pago no responde a una mera transmisión del bien inmueble, sino que tiene una finalidad extintiva de la carga hipotecaria que pesa sobre el deudor y que opera como contraprestación de la adjudicación de la finca al acreedor hipotecario. De esta sentencia informa también en *Expansión*.

(El Economista. Página 25. 2 medias columnas)

LAS MUJERES ELIGEN MEJOR A QUIÉN PRESTAR Y TE EXPLICAMOS POR QUÉ

“Los préstamos concedidos por las mujeres tienen un 15% menos de morosidad que los otorgados por los hombres”. Solo hay que revisar casi medio millón de créditos para detectarlo. Eso es lo que han hecho José García Montalvo y Marta Reynal-Querol, de la Universidad Pompeu Fabra, en su trabajo *Gender and credit risk: a view from the loan officer’s desk*.

“El caso de la crisis española puso de relieve deficiencias en la concesión del crédito de las entidades”, explican. “Por lo tanto, en este contexto bancario resultaba interesante analizar esa gestión del riesgo del crédito desde la perspectiva de género”. ¿Importa el hecho de que la persona que analiza la operación sea hombre o mujer? Sí, importa. La cartera de préstamos de las gestoras tenía menores incidencias de pago. “Solo hay un trabajo anterior al nuestro que cuantifica estas diferencias de género en la concesión de crédito”, explica García Montalvo. “Pero lo novedoso en nuestro caso es que además analizamos si ellos y ellas siguen las reglas por igual y hemos visto que no. Los gestores se las saltan mucho más”. Se trata de la primera investigación que constata estas diferencias de comportamiento en el terreno económico. Los resultados están en línea con los obtenidos en estudios de tráfico: las conductoras respetan más las señales viales y cometen menos infracciones.

“Ellas rechazaban el 36% de los préstamos calificados de alto riesgo, mientras que ellos solo el 15%”, concluye el estudio. La diferencia es significativa, pero en ambos casos sorprende que se rechazaran tan pocas operaciones. “Hasta 2008 todos los bancos daban crédito sin tino. Los incentivos eran muy potentes”, aclara García Montalvo. “Lo raro era que las mujeres dijeran no al 36% de las operaciones”.

El departamento de riesgos de una entidad es el encargado de cuantificar el riesgo de un crédito (*scoring*) y de dar una recomendación. Si las alarmas no saltan, el préstamo se concede sin mayores problemas. Pero si la operación es muy arriesgada, aparecen las diferencias de género. El gestor o gestora, a pesar de la recomendación negativa del departamento de riesgos, puede aprobarla alegando excepcionalidad con comentarios como el cliente tiene muy buenas perspectivas de generar negocio en el futuro para el banco (esta es la respuesta tipo más usada, según el estudio) o tiene un contrato temporal, pero lleva ya muchos meses trabajando. Los hombres tiraban mucho más de esa carta comodín y, como resultado, la tasa de morosidad de los créditos que habían concedido era mayor. Pero es que las excepciones que hacían las mujeres no salían tan mal porque los investigadores se dieron cuenta de que eran capaces de analizar mejor la información subjetiva, también relevante a la hora de evaluar el riesgo del préstamo.

(Cinco Días, Última página)

MERCADO INMOBILIARIO

FUNCAS CRITICA LA AUSENCIA DE DATOS CREÍBLES SOBRE EL MERCADO DEL ALQUILER

El mercado del alquiler carece de datos fiables que permitan hacer un diagnóstico certero del sector. Es el panorama descrito por la Fundación de las Cajas de Ahorros (Funcas) en un informe publicado ayer, que critica la total deficiencia de las cifras oficiales y la falta de reflejo con la

realidad de los datos de los portales inmobiliarios, lo que acaba retroalimentando las subidas de precios.

En la última década, la demanda de vivienda en alquiler ha ido en aumento por varias razones. Entre ellas, el estallido de la crisis, que cerró el crédito hipotecario y precarizó el empleo y aumentó la temporalidad, así como un progresivo cambio social que ha llevado a considerar el arrendamiento como una opción residencial más. Un fenómeno que, sin embargo, no ha ido acompañado del desarrollo de una base de datos oficial sólida, como sí ocurre con las compraventas de vivienda. “El conocimiento sobre la proporción de tenencia en alquiler es muy deficiente, puesto que las estadísticas sobre alquileres en España son absolutamente precarias”, sostiene el autor del informe de Funcas, José García Montalvo, quien añade que el conocimiento sobre precios es todavía peor. Una realidad con la que se topó el Gobierno de Pedro Sánchez a la hora de querer solucionar el problema de la falta de acceso al alquiler en las grandes ciudades. Por ello, en el real decreto aprobado a principios de mes, el Ejecutivo se comprometió a elaborar un índice de precios de ámbito estatal que arrojará luz sobre el sector, algo que teóricamente se pondrá en marcha en menos de ocho meses.

La carencia de cifras oficiales hace que analistas y medios de comunicación recurran a los datos de los portales inmobiliarios que, según García Montalvo, no reflejan la evolución real del mercado ya que solo se apoyan en el precio solicitado por el propietario y no en el precio final. El sector inmobiliario argumenta, por su lado, que ambas cifras acaban siendo prácticamente las mismas, puesto que los inquilinos tienen muy poca capacidad de negociación en las ciudades con mucha demanda. Un argumento que el experto de Funcas rebate analizando el caso del mercado barcelonés, uno de los que más ha sufrido los repuntes del precio de los alquileres.

La comparativa entre los datos de Idealista y los del registro de depósitos de fianzas de Incasol –un organismo de la Generalitat que recoge el precio efectivamente pagado– muestra una diferencia de más del 40% entre el precio ofertado y el de cierre desde finales de 2015 hasta mediados de 2017. “Entre el tercer trimestre de 2015 y 2016 según Idealista, el alquiler medio solicitado se incrementó un 18,5%. Sin embargo, el precio de los contratos firmados entre esos dos momentos subió un 8%”, explica. Mientras que los datos suelen coincidir durante las fases de estabilidad del mercado (2010-2012), el estudio muestra que las diferencias se disparan en épocas de contracción o expansión del sector. “En las expansiones, la presión de la demanda hace que los precios de oferta sean más altos respecto a los de mercado, pues las expectativas de crecimiento futuro del alquiler se capitalizan en las rentas corrientes solicitadas”, sostiene el informe. Ello hace que los datos de los portales no solo sean de “poca utilidad” para hacer un seguimiento del sector, sino que, en fases de expansión, retroalimentan las subidas y calientan más rápido los precios. Por último, la ausencia de información precisa impide, según Funcas, hacer estudios rigurosos sobre las causas de las subidas de precios.

(Cinco Días. Página 24. 4 columnas)



MADRID. LA CAPITAL SUPERARÁ ESTE AÑO LOS MIL LOCALES RECONVERTIDOS EN VIVIENDAS

En Madrid la tendencia a convertir locales comerciales en viviendas ha tomado nuevo impulso. La subida del precio de la vivienda sumado al declive del comercio en algunas zonas ha cuajado en un aumento del número de concesiones de licencia para el cambio de uso de estos espacios. Entre 2015 y 2019 han sido 778 los locales que han dejado de alojar estanterías y mostradores para dar espacio a camas y sofás. Otros 500 expedientes están en tramitación. “Una cifra preocupante”, según manifestó ayer José Manuel Calvo, concejal de Desarrollo Urbano Sostenible. A finales de este año el dato superará el millar.

Madrid lideró en 2018 las subidas del precio de la vivienda en España, con un aumento del 10,2%, según el índice de precio de la vivienda del Instituto Nacional de Estadística (INE). En algunas zonas, los precios de los locales apenas se revalorizan, cuando no van a la baja. “Esas dos curvas hacen que las transformaciones de locales comerciales en vivienda tengan sentido”, según el arquitecto Enrique Taboada, que ha firmado hasta seis proyectos recientes en el distrito de Tetuán. Mercedes González, la concejal socialista que planteó el tema en la comisión, señaló que solo en el distrito Centro “se han incrementado un 32% las peticiones de cambio de uso”. Esta situación, advirtió, “está transformando lentamente la ciudad”. Recordó que el cambio de uso de local a vivienda fue una práctica habitual en los años de la crisis inmobiliaria. La compra de estos inmuebles resulta un 50% más barata y la rentabilidad media para los inversores está entre el 30-40% por encima del de una vivienda habitual, señaló la concejal.

González señaló que en el aumento de cambio de viviendas influye también el fenómeno de los pisos turísticos. Si ese ha sido realmente el caso hasta ahora, la nueva norma para regularlos en Madrid puede impulsarlos más. El Plan Especial para este tipo de alojamiento que se aprobó ayer en comisión y que irá al pleno el próximo miércoles prevé dejar fuera de juego al 95% de este tipo de hospedajes, que estarán obligados a tener un acceso diferente del de restos de vecinos, tal como informan distintos diarios consultados. No será el caso para los que se encuentren a pie de calle, con una puerta directa al exterior.

(El País. Madrid, Primera página)

LA LISTA DE ESPERA PARA PISOS SOCIALES SE DISPARA EN CATALUNYA

En ocho años, Catalunya ha visto cómo se ha duplicado el número de familias que esperan entrar a vivir en una vivienda protegida. Según los últimos datos del informe del registro de solicitantes, correspondientes al año pasado, 125.265 unidades de convivencia habían demandado un piso público, lo que representa un incremento del 8,22% respecto al 2017. La lista en la que se inscriben las familias que solicitan este tipo de viviendas más económicas ha experimentado un continuado crecimiento desde el 2011, cuando, en los peores momentos de la crisis económica, la cifra era de 61.721 unidades. Este incremento viene determinado por el problema habitacional que sufren las principales ciudades catalanas, que en estos últimos años han visto cómo han crecido de manera exponencial los pisos tanto de compra como de alquiler y ha desaparecido la oferta residencial asequible.

(La Vanguardia. Primera página. Suplemento Vivir. Páginas 1 y 2. Editorial en página 20)

COLAU PROPONE EN BRUSELAS CREAR UN IMPUESTO EUROPEO CONTRA LA ESPECULACIÓN INMOBILIARIA

La alcaldesa de Barcelona, Ada Colau, propuso en la cumbre Eurocities, que reúne en Bruselas a las grandes ciudades europeas, una batería de medidas para atajar los problemas de la vivienda. Entre sus propuestas figura el desarrollo de un impuesto contra la especulación inmobiliaria; asegurar un gasto público mínimo en vivienda del 1,5% del PIB de cada Estado miembro, movilizando si hacen falta fondos europeos y el Banco Europeo de Inversiones, y el impulso de un plan de rescate europeo en los barrios para apoyar proyectos de renovación urbana. También propuso prohibir las Golden Visa –mediante las que compradores extranjeros de viviendas de precio elevado obtienen permisos de residencia– para detener prácticas especulativas.

(La Vanguardia. Suplemento Vivir. Página 4. 2 medias columnas)

FINANZAS

LAS FUSIONES EN ESPAÑA DEJARÁN UN MAPA BANCARIO DE SEIS ENTIDADES

La batalla por sobrevivir en el mapa bancario se intensificará en los próximos meses por el retraso en la primera subida de tipos en Europa desde 2011. La escasez del negocio, el crédito cayó un 3,9% en 2018, y la baja rentabilidad catapultarán nuevas fusiones. El mapa bancario español ha pasado de 45 a 13 entidades en una década tras varios rescates públicos y después de la primera resolución europea protagonizada por Popular en 2017. Pero la perspectiva es que en el mercado español no haya hueco para más de seis o siete bancos, según estimaciones de varios expertos. Desde Analistas Financieros Internacionales (Afi) comparten que aún hay recorrido para más concentración bancaria en España, sobre todo si se prolongan los bajos tipos. “Hay muchos bancos que no tendrán fácil seguir adelante”, indica un alto directivo del sector financiero. Los tipos de interés al 0% hacen casi imposible cubrir el coste de capital, que es el mínimo que exigen los inversores para invertir en los bancos. “Es muy difícil ser rentable en este entorno”, admiten fuentes próximas a las grandes entidades. De hecho, la mayoría de los doce principales bancos españoles aún no son lo suficiente rentables como para cubrir el coste del capital, que los expertos sitúan entre el 9% y el 10% dependiendo de la entidad.

Sólo Santander, BBVA, Bankinter y Abanca superan esta barrera en España para ser rentables, según un informe de Alvarez & Marsal (A&M) sobre el top 12 de los bancos a cierre de 2018. Ibercaja y Banco Cooperativo de Crédito, la cabecera del Grupo Cajamar, son los menos rentables y estarían lejos de cubrir el coste del capital, con unas ROE del 1,4% y del 2,7%, respectivamente. A&M estima que el tamaño óptimo para operar en España oscilará entre los 200.000 millones y los 300.000 millones de euros en activos. Actualmente, sólo Santander, tras sumar Popular; CaixaBank; BBVA y Bankia, que integró BMN en 2018, entrarían en este umbral mínimo para competir. Puede haber espacio para entidades de menor tamaño, como Bankinter, una de las más rentables y eficientes. Desde Afi también se sitúa a la banca mediana como protagonista por sus bajos niveles de rentabilidad y eficiencia. “Pero habrá que ver caso por caso y en función de los modelos de negocio”, señala Fernando Rojas, analista de Afi.

(Expansión. Primera página. Página 15. 5 columnas)

EL 5% DEL BENEFICIO BANCARIO ESPAÑOL, EN EL AIRE POR EL TLTRO

Cuando hace unas semanas el Banco Central Europeo (BCE) anunció la extensión por dos años de la ronda de liquidez para los bancos (TLTRO), el mercado celebró inicialmente la noticia con subidas, para luego fijarse en la letra pequeña de las condiciones y en las preguntas sin contestar y en el nuevo retraso en la subida de tipos para acabar la jornada con caídas. Aunque la banca desde entonces ha retomado su tendencia alcista, lo cierto es que el sector se enfrenta a un periodo convulso, sin subidas en el precio del dinero a la vista y un nuevo TLTRO con unos incentivos menores. En este entorno, la banca española sale perjudicada en la fotografía. “El nuevo programa podría erosionar las ganancias del sector en el país hasta un 5%”, advierten los analistas de Berenberg. Desde la casa de análisis alemana resaltan que los vencimientos han pasado a ser de dos años en lugar de cuatro y que el bono español ahora tiene una rentabilidad del -0,3%, “por lo que los bancos tienen un margen limitado para lograr unas ganancias”.

Según los cálculos de la entidad teutona, el beneficio previsto por el mercado para Sabadell podría caer un 8%, el de Unicaja y Liberbank en un 5,6 %y el de Bankia en un 5,5%. El golpe para CaixaBank sería del 4,6% y el de Bankinter del 3,5%. Santander y BBVA serían los menos afectados gracias a su diversificación, con un 2,2% y un 1,7%, respectivamente. “Para los bancos italianos, estimamos que el nuevo programa será neutral, ya que su menor duración se compensaría por unos intereses más elevados a lo largo de la curva. Sin embargo, para los españoles la capacidad de lograr beneficios se ve impedida por la rentabilidad del bono a dos años”.

(El Economista. Página 16. 3 columnas)

GOIRIGOLZARRI EXCULPA A RATO EN BANKIA Y APUNTA A LA CRISIS

El presidente de Bankia, José Ignacio Goirigolzarri, defendió ayer de manera velada la gestión de su antecesor Rodrigo Rato, al asegurar que la caída del banco en 2012 se debió a la crisis financiera, a su juicio, difícil de atisbar un año antes. Aseguró en su declaración como testigo en el juicio del caso Bankia que decidió reformular las cuentas de la entidad de 2011 “por una serie de acciones sobrevenidas y lejos de la salida a bolsa”. Esta reformulación hizo que el banco pasara de ganar 300 millones de euros a perder 2.979 millones. Según Goirigolzarri, este cambio en los resultados vino determinado, de un lado, por el “extraordinario cambio” que se produjo en la economía española y, de otro, por la aprobación quince días antes de su llegada a la presidencia de los llamados decretos Guindos, que cambiaron la forma de valorar los activos y exigieron mayores saneamientos en inmobiliario. Además, recordó que la caída en bolsa de Bankia entre febrero y mayo de 2012 fue secundada por el resto de los valores bancarios o por el Ibex 35, que cedió un 30% en ese periodo.

Goirigolzarri aseguró que llegó a la entidad en mayo de 2012 sin ningún plan preconcebido por lo que se “sorprendió” cuando conoció que el Ejecutivo pidió a Bruselas un rescate de hasta 100.000 millones, aunque finalmente se concedieron 42.000 millones, de los que la mitad los absorbió Bankia. Según el banquero, tras las ayudas públicas tuvo que afrontar los ajustes exigidos desde Europa.

Respecto del exdirector financiero, Ildefonso Sánchez Barcoj, y al exdirector de auditoría interna, Miguel Ángel Soria, aseguró que prescindió de ellos por desconfianza y con el objetivo de desligarse de la etapa anterior. Finalmente, Goirigolzarri reconoció que Rato quiso incorporarle en varias ocasiones a Bankia, como consejero delegado.

El exgobernador del Banco de España, Miguel Ángel Fernández Ordóñez, declarará el lunes en calidad de testigo y, un día después lo hará el exministro Luis de Guindos, ahora vicepresidente del Banco Central Europeo (BCE), por videoconferencia desde Fráncfort. Todos los diarios informan de la declaración de Goirigolzarri.

(El Economista. Página 12. 3 columnas)

EL JUEZ MANTIENE LA IMPUTACIÓN DE SANTANDER POR POPULAR

El juez de la Audiencia Nacional José Luis Calama, que investiga el caso penal contra las excúpulas de Popular, ha desestimado el recurso presentado por Santander contra su imputación por ser el heredero de Popular tras su compra e integración. Santander anunció ayer que recurrirá en apelación ante la Sala.

El magistrado, tras analizar el informe del fiscal contrario a la admisión del recurso, destaca que se trata de una cuestión jurídica prácticamente inédita –la transmisión de la responsabilidad penal entre empresas– y que en las escasas resoluciones sobre la materia no se ha ponderado la trascendencia que tiene en el ámbito jurídico empresarial. Información también en *Cinco Días*, *El Economista* y *La Vanguardia*.

(Expansión. Página 18. 3 columnas)

FITCH ELEVA EL RÁTING DE LIBERBANK, DE BB A BB+

Fitch ha elevado un escalón la calificación de la deuda a largo plazo de Liberbank y le asigna una perspectiva estable. El banco está en negociaciones de fusión con el banco malagueño Unicaja.

(Expansión. Página 18. Breve)

EL BCE SEGUIRÁ CON LUPA LA UNIÓN DEUTSCHE-COMMERZBANK

El Banco Central Europeo (BCE) tiene previsto realizar un “examen riguroso” de la posible fusión de Deutsche Bank, el mayor banco de Alemania, y Commerzbank, su principal competidor doméstico y en el que el Gobierno germano controla alrededor del 15%, según destacó ayer Ignazio Angeloni, miembro del consejo de Supervisión del BCE, en una entrevista concedida a Bloomberg, informa también *Cinco Días*. “El BCE no prejuzgará, sino que utilizará todas las herramientas de análisis prudencial para garantizar que la entidad resultante de esa fusión sea segura y fiable”, añadió el supervisor.

(Expansión. Página 17. Media página)

LA BOLSA SE TOMA UN RESPIRO PARA DIGERIR LAS ÚLTIMAS SUBIDAS

La Bolsa se tomó ayer un respiro en su trayectoria alcista. Las ventas respondieron más a motivos de cautela ante la reunión de la Reserva Federal (Fed) estadounidense –que se produjo con los mercados europeos cerrados– que a un empeoramiento del fondo de mercado. La reunión del equipo de Jerome Powell despertaba expectación entre los inversores, que querían más claridad en la política del organismo. Como informan todos los diarios, la autoridad monetaria sorprendió con un plan que prevé una única alza de los tipos de interés en tres años y que provocó una reacción inmediata al alza en los mercados que, sin embargo, fue diluyéndose. Así, aunque los principales índices llegaron a estar por momentos en terreno positivo, volvieron a las andadas al cierre. El Dow Jones finalizó la sesión con caídas del 0,55%, hasta los 25.745 puntos; el S&P cedió un 29%, hasta los 2.824 puntos. El Nasdaq, por su parte, logró salvar la sesión al permanecer casi plano con una subida del 0,06%, hasta los 7.728 puntos.

Aún sin noticias sobre el encuentro de la Fed, los mercados europeos se dedicaron a purgar parte del atracón alcista de las últimas cinco sesiones. El Ibex recortó el 0,91%, hasta los 9.405 puntos, en una sesión de altibajos en la que llegó a tantear fuerzas en los 9.500 puntos. Algunos expertos esperaban que el mercado entrara en una fase de consolidación, pero la decisión de la Fed y su efecto en Wall Street podría contagiar al resto de bolsas.

La estrategia que escogieron ayer los inversores ya es una vieja conocida: tomaron beneficios en los valores más sobresalientes del último rally y entraron, de forma oportunista, en los rezagados. Bankia, que se quedó rezagado en el reciente tramo alcista del Ibex, ayer rebotó el 0,65%. Sabadell cayó un 3,15%. El peor del día fue CaixaBank, con una caída del 3,44%.

(Expansión. Página 19)