

## RESUMEN DE PRENSA DEL 27 DE JUNIO DE 2022

### MERCADO HIPOTECARIO

#### LOS BANCOS DUPLICAN EL PRECIO DE LAS HIPOTECAS A TIPO FIJO EN SOLO SEIS MESES

La escalada del euríbor desde inicios de año ha dado la vuelta a la estrategia hipotecaria de la banca española, que lleva meses encareciendo de forma gradual las hipotecas a tipo fijo para empujar a los consumidores a las variables para beneficiarse de la subida del principal índice de referencia hipotecario. La oferta comercial a tipo fijo de las entidades cerró diciembre en sus precios más baratos, de un lado promovido por la alta demanda por este producto (más del 62% de la nueva contratación de hipotecas en diciembre se hizo a fijo) y por la poca rentabilidad que daban las variables con el euríbor en uno de sus niveles más bajos (-0,501%)

Sin embargo, solo seis meses después la situación ha dado un giro de 180 grados y cuatro bancos (BBVA, Bankinter, Ibercaja y MyInvestor) casi han duplicado los precios en el segmento a fijo. Las hipotecas con intereses fijos al 1%, precios que se tocaron a final de 2021 e incluso inicios de 2022, ya se han acabado.

El movimiento al alza se ha dado en todo el sector a excepción de CaixaBank, que mantiene en el segmento a fijo una oferta más baja de la que tenía a fin de año (3,91% TAE a diciembre, 2,162% TAE actual). Otras entidades, como Abanca y Openbank, han elevado un punto porcentual la TAE de sus hipotecas en este segmento, mientras que en bancos como Santander, Sabadell o Evo Banco las subidas han rondado los 50 puntos básicos.

Por el contrario, las hipotecas variables continúan a la baja para atraer al cliente a su contratación. Hace tres meses, el pasado marzo, el conjunto de la banca española comercializaba estos préstamos con diferenciales sobre euríbor que estaban en una horquilla del 0,85% al 0,99%. Ahora, se sitúan en un rango del 0,64% al 0,89%. La diferencia es aún mayor si se comparan con hace un año, cuando las variables estaban de capa caída. Entonces la media de la oferta oscilaba en un euríbor más diferencial de entre el 0,99% y el 1,09%. Había tan poco apetito por este tipo de hipotecas que entidades como CaixaBank, Sabadell o Ibercaja las mantenían fuera de su escaparate digital, reforzando entonces así su apuesta por el fijo.

Ante el cambio de escenario, el sector está viendo un leve repunte en la contratación de las hipotecas mixtas. A pesar del incipiente interés de los clientes por estos créditos inmobiliarios, desde el sector financiero reconocen que la comercialización de este tipo de hipotecas aún es muy baja. Desde el comparador hipotecario iAhorro señalan que los clientes se están decantando en los últimos meses por los préstamos mixtos por tres motivos: se ve como un producto comodín ante el encarecimiento de las hipotecas a tipo fijo a la par que huyen de las variables por la subida del euríbor. Dos, hay bancos que para hacerlas más atractivas están bajando sus TIN en las partes fijas y variables y, finalmente, destacan que estos TIN a fijo ya son más baratos que los que se están comercializando por un préstamo totalmente a tipo fijo.

(El Economista. Primera página. Página 5. Editorial en página 3)

## EL BANCO DE ESPAÑA ESTRECHA SU CONTROL SOBRE LAS CÉDULAS HIPOTECARIAS

El Banco de España ultima una circular dirigida a entidades bancarias con la que estrechará la vigilancia sobre las emisiones de cédulas hipotecarias y otros tipos de bonos garantizados. El supervisor bancario español ha abierto el plazo de consulta pública para que tanto entidades como asociaciones representativas puedan remitir sus opiniones sobre una circular que transpondrá un decreto-ley aprobado el pasado noviembre por el Ministerio de Economía, que a su vez convertía en norma nacional una directiva europea destinada a armonizar todas las tipologías de bonos garantizados (*covered bonds*, en inglés) existentes Europa.

El Gobierno considera que bonos garantizados son todos aquellos que “presentan un conjunto de activos de cobertura que garantizan el pago de principal e intereses de los tenedores de estos instrumentos”. La mayor parte de este mercado está formado por cédulas hipotecarias, los productos más seguros que existen y una fuente de captación de recursos estratégica para los bancos en los momentos de mayor estrés financiero.

La circular pondrá negro sobre blanco las exigencias que deberán cumplir las entidades bajo su paraguas. Una de las condiciones obligatoria para todos los bancos será la de contar con un colchón de liquidez que cubra, como mínimo, salidas netas de recursos durante 180 días seguidos. Las entidades deberán remitir al supervisor información detallada sobre los activos “de elevada liquidez” que forman parte de estos amortiguadores, así como de si se han contratado derivados para reducir el riesgo de tipo de interés. Uno de los requisitos que se aplicará a todo tipo de bonos garantizados será la necesidad de crear el conocido como “conjunto de cobertura”, que consiste en un grupo de activos aislados e identificados por cada grupo con la finalidad de “servir de plena garantía a las obligaciones” que ha contraído cada emisor de una cédula. El objetivo de las autoridades es armonizar la configuración de los conjuntos de cobertura de los bonos, de manera que todos cuenten con unas garantías igualmente válidas incluso en un escenario de liquidación o resolución.

La circular contemplará que los bancos deberán contar con un servicio o mecanismo de valoración adecuado de los activos financieros y físicos que están dentro de cada bono garantizado. Estos bienes han de ser “objeto de actualización continua de su valor, como mecanismo que asegure el mantenimiento permanente del valor del conjunto de cobertura”, señala la normativa.

(Expansión. Página 16. 3 columnas)

## FINANZAS

### LOS GRANDES FONDOS AGITAN EL CAPITAL DE LOS BANCOS ESPAÑOLES

El temor a una recesión global que dinamite la concesión de crédito y eleve la morosidad ha dado la vuelta a la banca en Bolsa. El índice Ibex 35 Bancos, que en febrero llegó a subir hasta un 23% respecto al 31 de diciembre, ya sólo defiende un avance del 1,6% en este tramo final de junio. En medio de un gran ajuste provocado por el nuevo escenario de tipos de interés en Europa, alcistas y bajistas están moviendo a fondo el capital de los seis bancos cotizados.

Los *hedge fund* han abierto las hostilidades en banca con posiciones cortas significativas en Santander, BBVA y Bankinter. Pero, en paralelo, se están produciendo movimientos significativos por parte de los grandes accionistas de la banca española. El más importante corresponde a Banco Santander, donde el fondo alcista estadounidense Dodge & Cox ha superado el umbral del 3% del capital, como ya hizo el fondo soberano de Noruega el pasado mayo. Con sus compras, Dodge & Cox supera a Norges Bank y a Amundi y sólo tiene por encima a BlackRock y Vanguard, con un 5,42% y un 3,71% respectivamente. Además, State Street ha respondido elevando su participación por encima del 0,5% en el banco cántabro frente a las ventas realizadas por JPMorgan, UBS o Crédit Agricole en los últimos días. En BBVA, las ventas superan a las compras significativas, con Crédit Agricole al frente del movimiento desinversor. Estos movimientos se producen en un momento en el que Santander y BBVA acumulan caídas del 6% y del 17% respectivamente este año, muy superiores a las de la media del sector. Los dos grandes se encuentran en un momento decisivo en Bolsa, en el que deben defender a corto plazo los soportes de los 2,5 y de los 4 euros respectivamente.

En este escenario, la batalla entre alcistas y bajistas es extraordinaria. Este mes, el mayor fondo de cobertura del mundo, Bridgewater Associates, tomó inicialmente el 0,52% de Santander y el 0,51% de BBVA después de dos años sin paquetes relevantes. Pero ya ha dado otro paso adelante llegando al 0,60% del BBVA y al 0,63% del Santander. Se empieza a repetir la historia de Bridgewater en la gran banca española, que empezó en 2018 y alcanzó el cénit en 2020, tras el estallido del coronavirus. Entonces, el *hedge* liderado por Ray Dalio llegó a acumular posiciones cortas por el 0,89% del capital de cada uno de los dos grandes bancos españoles. En ese momento, las valoraciones de las entidades financieras nacionales eran sustancialmente superiores a las actuales. La historia dice que puede haber más movimientos a corto plazo en un sector muy caliente.

Entre los bancos domésticos, el movimiento más destacado se ha producido en Sabadell. En estos últimos cuatro meses, marcados por la guerra de Ucrania y el comienzo del gran giro de la política monetaria de los bancos centrales, su mayor accionista BlackRock se ha desprendido de algo más de un 0,5% de las acciones de la entidad. Este mes ha realizado la última gran venta, hasta el 4,60% actual. Por el camino, Bank of America ha llegado a aflorar un 6,3% de Sabadell que le convertía en el primer accionista significativo de la entidad. Inmediatamente, el paquete de Bank of America se ha evaporado hasta un testimonial 0,04%. Aunque Sabadell sube un 36% en Bolsa este año hasta los 0,80 euros por acción, aún se encuentra lejos de los máximos del año firmados en febrero por encima de los 0,90 euros. Dimensional Fund ha aprovechado también los mínimos de junio en Bolsa de Sabadell para afianzar su participación por encima del 3%.

El fondo estadounidense ha apretado igualmente el acelerador en Unicaja, donde ya superaría holgadamente el 1%. Y también en Bankinter, donde Dimensional Fund ya cuenta con cerca del 2,8% de las acciones. En el otro lado de la balanza, el *hedge fund* AQR ha amasado una posición corta sobre el 0,51% de capital valorada en 27 millones a precio de mercado. Por su parte, CaixaBank apenas registra movimientos significativos en los últimos días de tormenta bursátil.

(Expansión. Primera página, Página 13)

## BBVA RECUPERA EN UNA DÉCADA EL 60% DE LA INVERSIÓN DEL OTOMANO GARANTI

A BBVA se le ha atragantado el aumento de su participación en Garanti, filial turca donde controla ya el 86% del capital tras la opa cerrada el pasado mayo. Si en el año BBVA es la entidad más bajista del sector financiero en España, con caídas del 19% en bolsa, desde que se conociera el resultado de la operación –el 18 de mayo– sus acciones ceden más del 13% y ha abierto un gap con respecto a las entidades nacionales de 12 puntos porcentuales en ese periodo.

BBVA arrancó su andadura en Turquía en el año 2011, momento en el que se hizo con el 24,9% del capital de Garanti por 4.195 millones de euros reportados hace más de una década. En noviembre de 2014 incrementó su porcentaje en Garanti hasta el 39,9%, un 14,89% más por el que desembolsó otros 1.988 millones, y en febrero de 2017 rozaba ya el 50%, tras adquirir un 9,95% por 859 millones. La última operación se ha articulado a través de una opa por la cual BBVA aspiraba a comprar todo el capital restante, aunque finalmente ha alcanzado el 86%. En total, el banco ha desembolsado cerca de 8.450 millones en los últimos doce años. De este importe ha recuperado por la vía del beneficio un 60%, con un resultado atribuido aportado por Turquía en este periodo de algo más de 5.100 millones.

La cuestión que planea ahora sobre el mercado es cuándo será capaz de recuperar el dinero pagado por su filial turca, en vista del contexto actual que atraviesa el país. Turquía ha entrado en un escenario hiperinflacionista, a tenor de una tasa de IPC que cerró mayo en el 73%, niveles no vistos desde 1998. Carlos Torres, presidente del grupo, reconoció la semana pasada que ya en el segundo trimestre del año la entidad aplicará en su contabilidad un escenario de hiperinflación por el que contempla un impacto neutro de cara a las cuentas de 2022, ya que beneficiará a la ratio de capital al tiempo que reducirá el beneficio neto.

Los expertos coinciden en que llevará años pensar en recuperar el desembolso realizado por Garanti, teniendo en cuenta que el beneficio neto mermará los próximos ejercicios a tenor del desplome de la lira y de la hiperinflación del país.

(El Economista. Página 19)

## LOS SUPERVISORES INSTAN A LOS BANCOS A CALCULAR BIEN SUS NECESIDADES DE PROVISIONES

“Los responsables de los bancos centrales son los encargados de retirar el ponche para tratar de evitar que las fiestas acaben desembocando en situaciones no deseadas. Lo están haciendo ya con las subidas efectivas de los tipos de interés y las anunciadas para próximas fechas y con el camino de regreso a la normalización de la política monetaria. Pero no solo toman decisiones en este terreno, sino que también lo hacen desde la otra vertiente de su actividad, la supervisión financiera. Y en este territorio están reforzando las constantes llamadas a la prudencia a las entidades”, se comenta en este artículo en el que se recuerda que el último que lo ha hecho ha sido el vicepresidente del Banco Central Europeo (BCE), Luis de Guindos. La pasada semana recordó que los bancos centrales siempre piden prudencia, pero que en la situación actual, con una incertidumbre creciente sobre el futuro de la actividad económica, es más necesario que el sector evalúe bien sus necesidades de provisiones y “no se deje cegar” por las mejoras de

resultados a corto plazo derivadas de la subida de los tipos de interés, porque en el medio plazo ello puede suponer un aumento de la morosidad y un descenso de la demanda de crédito solvente, al producirse un menor crecimiento y, previsiblemente, un proceso de reducción en la creación de empleo.

La llamada a la prudencia de Guindos es una más de las constantes que realizan los supervisores. La anterior fue la del presidente del Mecanismo Único de Supervisión (MUS), Andrea Enria, en su reciente visita a Madrid, cuando se reunió con los consejeros delegados de las principales entidades bajo control de este organismo, integrado dentro de la estructura del BCE. Y de forma más continua es habitual que en las intervenciones del gobernador y la subgobernadora del Banco de España, Pablo Hernández de Cos y Margarita Delgado, respectivamente, haya referencias a la prudencia para reforzar la solvencia de las entidades, que es en definitiva la principal tarea de la institución.

Los supervisores insisten en que los bancos revisen sus modelos de cálculo de provisiones como consecuencia de que el crecimiento económico va a ser menor que aquel con el que se hicieron los cálculos y porque entonces tampoco entraba en la ecuación el hecho de que el BCE va a subir los tipos de interés este ejercicio. Y lo va a hacer con contundencia en todo caso, ya que antes se consideraba que esos movimientos no tendrían lugar hasta 2023, como muy pronto.

(Expansión. Página 15)