

RESUMEN DE PRENSA DEL 29 DE JULIO DE 2019

MERCADO HIPOTECARIO

SANTANDER AJUSTA SUS HIPOTECAS AL NUEVO ESCENARIO DE TIPOS

El Banco Central Europeo (BCE) está preparando un nuevo paquete de estímulos y abre paso a la posibilidad de una bajada del precio del dinero en la zona euro en los próximos meses, lo que presionaría aún más los precios del activo de la banca. En este contexto, Santander ha revisado su oferta hipotecaria con un doble movimiento. Por una parte, ha mejorado las condiciones de su crédito para vivienda a tipo fijo. Con ello, intenta potenciar la contratación de este producto, que da a las entidades visibilidad de ingresos a lo largo de toda la vida del préstamo. En paralelo, ha incrementado el diferencial sobre el euríbor de su hipoteca variable para compensar la caída que viene registrando el indicador de referencia de los préstamos hipotecarios variables.

Santander ha rebajado el tipo de interés nominal mínimo de su hipoteca fija a 30 años al 1,79% (TAE del 2,26%) desde el 1,90% que estableció hace un mes, cuando dio a conocer su nueva propuesta hipotecaria con bonificaciones. Con ello, sitúa su producto entre los más atractivos de mercado, aunque no supera las condiciones de MyInvestor. El neobanco de Andbank puso mucha distancia con sus competidores en junio, cuando rebajó por segunda vez en dos meses los precios de sus hipotecas fijas. El tipo TAE de su crédito a 25 años es el 2,08%. Otra entidad muy activa es Openbank, el banco online de Santander, que hace un mes también abarató sus hipotecas fijas. Ofrece préstamos desde el 2,44% a 30 años.

Por lo que respecta al crédito variable, Santander ha incrementado el diferencial sobre euríbor que se paga a partir del segundo año. Lo ha subido al 1,09% desde el 0,99% de hace un mes. Openbank se ha quedado por el momento al margen del movimiento de Santander España y mantiene el diferencial sobre euríbor que venía aplicando (0,79%).

(Expansión. Página 15. 4 columnas)

SANTANDER TIENE 4.300 MILLONES EN HIPOTECAS REFERENCIADAS AL IRPH

Banco Santander ha comunicado a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) que tiene una exposición de 4.300 millones a hipotecas referenciadas al IRPH. Es el segundo banco español con mayor exposición, por detrás de CaixaBank, con 6.700 millones, y por delante de BBVA, que tiene 3.100 millones. Bankia, por su parte, tiene una cartera de 1.600 millones en préstamos ligados al IRPH. Entre las cuatro entidades con mayor exposición suman, por tanto, unos 15.700 millones en hipotecas vinculadas al IRPH.

(Cinco Días. Página 15. Breve)

BANKIA VENDERÁ SUS HIPOTECAS A TRAVÉS DEL PORTAL IAHORRO

Bankia y el portal iAhorro.com han firmado un acuerdo por el que el segundo incorporará en su portal los productos hipotecarios de la entidad bancaria. El director de hipotecas de iAhorro,

Simone Colombelli, destacó que cerrar este acuerdo supone una gran ventaja para nuestros clientes ya que les permite acceder a mayores opciones hipotecarias y conseguir unas condiciones especiales a la hora de contratar su hipoteca. Para las compañías bancarias, este tipo de alianzas permite acceder a un nuevo perfil de cliente a través de una vía diferente a las habituales. Así lo afirma Francisco Pérez, director comercial de la Red Agencial de Bankia, quien apuntó que cada vez son más los clientes que realizan sus gestiones a través de comparadores expertos. Para la entidad, este acuerdo supone "la posibilidad de habilitar una puerta de entrada a clientes de perfil digital".

Con este acuerdo, ya son 18 las entidades bancarias que han cerrado un acuerdo de colaboración con iAhorro.com, comparador independiente de productos de financiación personal como hipotecas, préstamos personales, tarjetas y refinanciación.

(El Economista. Página 14. Media columna)

LAS REGIONES PREVEN RECAUDAR DE LA BANCA LOS MAYORES INGRESOS POR AJD DESDE 2008

Las comunidades autónomas se perfilan como grandes ganadoras del decreto que aprobó el Gobierno para que los bancos paguen el impuesto de Actos Jurídicos Documentados (AJD) de las hipotecas en vez del cliente, a través de una mayor recaudación. Las regiones prevén ingresar este año un 11% más por el conjunto del impuesto de AJD y el de Transmisiones Patrimoniales (ITP). De los 9.838 millones de euros que esperan las regiones por ambos tributos, la banca afrontará en torno a 670 millones, según Moody's, ya que los bancos deben pagar solo el AJD referido a los préstamos hipotecarios, mientras que estos gravámenes también salpican a escrituras y otro tipo de documentos y operaciones.

No obstante, la mayor parte de los cambios que incluyen las comunidades para este año aluden a este impuesto y afectan a los bancos, de forma que el decreto aprobado por el Gobierno se traducirá en mayores ingresos. La razón de esto recae en que algunas comunidades como Asturias (que ha subido su tipo general del 1,2% al 1,5%) y Cataluña (que aprobó hace dos semanas un aumento del tipo del 1,5% al 2%), han aumentado el tipo general del impuesto de Actos Jurídicos Documentados, que ahora pagan los bancos en la constitución de hipotecas. La Generalitat planea recaudar 82 millones más por este cambio fiscal que ya ha entrado en vigor. Estas modificaciones se producen después de que el Gobierno de Pedro Sánchez aprobara por decreto que el impuesto de AJD lo pagaban las entidades y no el cliente, después de que el Supremo primero diera esta interpretación y luego regulara para dejar claro que el sujeto pasivo sería el cliente. Tras este cambio de pagador del impuesto, las comunidades han suprimido tipos reducidos y bonificaciones a colectivos vulnerables como familias, jóvenes y discapacitados, lo que también contribuirá a elevar con fuerza los ingresos: al ser el banco el pagador del gravamen, buena parte de estas bonificaciones han decaído.

Al observar las previsiones presupuestarias de las comunidades, llama la atención la intensa subida de los ingresos en este impuesto, incluso teniendo en cuenta que siete comunidades autónomas aún tienen las cuentas prorrogadas y no han incluido una variación de los ingresos en este tributo: Andalucía, Aragón, Castilla-La Mancha, Castilla y León, País Vasco y La Rioja, con la excepción de Cataluña, que sí cambia sus estimaciones. Entre las comunidades que prevén un

mayor aumento en la recaudación del tributo están la Comunidad Valenciana (con un imponente aumento de la recaudación prevista del 32%), seguida de Asturias (que ha aumentado el tipo y estima un 24% más de los ingresos), Murcia (un 22% más) y Canarias (un 18,7% de alza).

(ABC. Páginas 29 y 30)

LAS HIPOTECAS SE ENCARECEN MÁS DONDE EL IMPUESTO ES MÁS ALTO

Las comunidades autónomas han visto como este año la banca ha pasado a ser un contribuyente más del impuesto de Actos Jurídicos Documentados (AJD) en la constitución de hipotecas, lo que se ha traducido en que las entidades han podido repercutir más el tributo en aquellas regiones donde hay una mayor presión fiscal. Así lo atestiguan los datos autonómicos de interés medio en hipotecas que recopila el Instituto Nacional de Estadística (INE), a través del Registro de la Propiedad. Si el decreto del Gobierno se aprobó en noviembre, al comparar la situación previa al estallido de la polémica del Tribunal Supremo en octubre con los últimos datos de abril, se observa que los intereses se han encarecido más en comunidades con tipos por encima de la media en AJD.

Aragón, que tiene un tipo general del AJD del 1,5%, es la región donde más se han encarecido las hipotecas desde el decreto del Gobierno: el interés medio ha aumentado un 11,3% –hasta el 2,61%, de los más altos de España–. Le sigue Extremadura, donde ha aumentado un 9%, al 2,71%, y tiene un tipo del 1,2%; además de la Comunidad Valenciana, que ha visto cómo se ha apreciado el tipo de interés medio un 7,7% hasta el –al 2,71%–. De media, el tipo medio en España según los datos del INE alcanza el 2,51%.

El Banco de España ya alertó de que la decisión del Gobierno de trasladar por decreto los gastos del AJD a la banca había provocado que las entidades repercutieran el impuesto en los préstamos correspondiente a través de un aumento de los intereses “de 30 puntos”. Una situación que, en palabras del Banco de España en su informe trimestral sobre la economía, “no se ha observado en el resto de los segmentos en España, ni en el de la compra de vivienda en otros países de nuestro entorno”. De hecho, desde octubre el interés medio ha escalado un 5,6% hasta una media de 2,04 puntos. Una situación que contrasta con el conjunto de la Eurozona, que en un escenario de tipos bajos prolongados que podrían perpetuarse años, los intereses han bajado un 1,6% en el mismo periodo, hasta los 1,790 puntos de media, unos 25 puntos básicos más que en la media de países de la moneda común. El Ministerio de Economía lo achaca a que cada vez más clientes optan por hipotecas a tipo fijo frente al variable.

Sin embargo, de acuerdo con los datos del INE, las regiones donde menos se encarecieron las hipotecas son aquellas en las que el impuesto es más bajo, que han recogido la tendencia de tipos de interés bajos marcada por el BCE. En Canarias –con un tipo de AJD del 1%– se han abaratado los intereses un 9,9% hasta los 2,24 puntos; en Navarra –donde la diputación foral aprobó el correspondiente cambio en diciembre y tiene un tipo de AJD del 0,5%– desde noviembre los intereses se han reducido en el mismo porcentaje hasta los 2,2 puntos. Las siguientes comunidades que han repercutido el escenario de tipos bajos con más ahínco son La Rioja (un 8,4% de abaratamiento, teniendo un AJD del 1%) hasta los 2,4 puntos; Cantabria, con



un abaratamiento del 7,7% hasta los 2,32 puntos con un AJD del 1%; y Madrid, con una bajada del 6,4% hasta los 2,51 puntos, teniendo un tipo del 0,75%.

Fuentes financieras admiten que esta diferenciación se ha podido producir en algunos territorios, pero lo supeditan a la distinta penetración del negocio hipotecario y a un grado de competencia dispar. De hecho, el fenómeno no es lineal. Pese a la tendencia, hay regiones con un tipo bajo que han visto cómo los intereses han subido más que en la media. El caso más claro es el de País Vasco, único territorio donde los bancos siguen sin pagar el impuesto –ya que las diputaciones forales han optado por no hacer cambio alguno– y en el que los préstamos se han encarecido un 0,3% desde octubre al 2,37% de media en abril.

(ABC. Página 30. 3 columnas)

INJUSTIFICABLE RETRASO DEL SUPREMO

Artículo de opinión firmado por el periodista Andreu Missé, quien comenta que han pasado ya cuatro meses desde que el Tribunal de Justicia de la UE (TJUE) dictase la sentencia del 26 de marzo sobre las ejecuciones hipotecarias. Recuerda que el fallo respondió a las preguntas del Tribunal Supremo y del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Barcelona. La Sala Primera del Supremo (civil) no analizó la decisión europea hasta el 17 de julio. Se desconoce si hubo consenso, pero no dictará sentencia hasta septiembre.

Los expertos sostienen “que no hay base jurídica” para un retraso tan dilatado en un asunto de tanta repercusión social como el de las ejecuciones hipotecarias que acaban en desahucios. Hay 20.000 paralizadas en los tribunales. Es incomprensible que se precise medio año para interpretar una resolución europea en la que “no hay nuevas aportaciones jurisprudenciales”, ha señalado José Manuel Arias Rodríguez, el presidente de la Sección Décima de la Audiencia Provincial de Madrid en *laleydigital*.

(El País. Página 40. Media página)

MERCADO INMOBILIARIO

EL GOBIERNO USARÁ EL IRPF PARA CREAR LA NUEVA ESTADÍSTICA DE PRECIOS DEL ALQUILER

El Ministerio de Fomento prepara el índice que servirá para calcular los precios del alquiler. Hasta ahora la única referencia eran portales de ofertas. Pero no había ninguna oficial. La nueva estadística se incluyó en el acuerdo entre Gobierno y Unidas Podemos con la intención de poder limitar las rentas en zonas tensionadas. Solo que en el decreto que al final entró en vigor solo se plasmó que serviría para elaborar políticas públicas que eleven la oferta y medidas fiscales. Ahora se utilizarán las declaraciones del IRPF de forma anónima para conocer los precios y se cruzarán con el catastro para saber cuáles son las características de los inmuebles.

Los precios de los alquileres se sitúan en máximos históricos en buena parte de la geografía nacional, según datos de Idealista y Fotocasa. Y el problema se antoja mucho más acuciante en las grandes capitales como Barcelona o Madrid. De acuerdo con las estadísticas del Instituto

Nacional de Estadística (INE), la proporción de personas en alquiler sube. Llega al 17% frente al 13% de 2007. Y entre los jóvenes de 16 a 29 años el porcentaje alcanza ahora al 48%. A ello se suma que las cifras del Banco de España dicen que los jóvenes ganan menos que hace una década en trabajos similares. Y los poco cualificados incluso menos que hace 20 años. Hasta el punto de han aumentado mucho sus dificultades para la emancipación y el acceso a la vivienda. En semejante contexto, el Gobierno valora implantar medidas como los incentivos fiscales, el uso de suelo público o la ampliación del parque de vivienda. Y Unidas Podemos ha presionado para que se limite el crecimiento de las rentas. Un paso previo sería la creación de esta estadística. De momento, sin embargo, solo se prepara para tener una imagen fiel con la que diseñar políticas.

El decreto del alquiler que aprobó el Gobierno a principios de marzo daba ocho meses para que se crease una estadística de precios que se publique con una periodicidad anual. Probablemente esté lista con algo de retraso, en torno a febrero, según fuentes conocedoras. A cargo de su elaboración figuran la Agencia Tributaria, el INE, el Catastro, el Ministerio de Fomento, el Registro de la Propiedad, el Banco de España o el profesor de la Universidad Pompeu Fabra José García-Montalvo. En principio, el Ministerio tenía la idea de usar las fianzas que se depositan en las administraciones. Pero muchas veces no se registran. Y por lo tanto no son representativas.

Portales como Idealista o Fotocasa ofrecen buenas estadísticas. Pero son solo de ofertas y no recogen la negociación que pueda haber luego entre casero y arrendatario. Además, fuera de las capitales resultan menos exhaustivas. Con Íñigo de la Serna como titular de Fomento, el ministerio elaboró un informe sobre el alquiler que empleaba cifras de Fotocasa. Y ya entonces prometió que se crearía una estadística oficial.

(El País. Página 40. Media página)

SUBE LA VENTA DE VIVIENDAS EN LA COSTA POR LOS BAJOS PRECIOS

Las ventas de vivienda de costa siguen creciendo, un 6,2% en el 2018 según los datos del Ministerio de Fomento, impulsadas por unos precios que se resisten a remontar: de media solo se han encarecido un 14% respecto a los mínimos que alcanzaron tras el pinchazo de la burbuja inmobiliaria, y están aún más de un 30% por debajo de los niveles del 2007.

Miguel Sanz, director territorial de Tinsa en Catalunya, destacó que la estabilidad de los precios en la mayoría de la costa se ha traducido en un impulso a las transacciones “porque ni el comprador ni el vendedor tienen incentivos para retrasar su decisión”. Juan Pedro Micó, director territorial de Tecnitasa en Barcelona y Tarragona, explicó que la vivienda turística vive una recuperación dual. “Hay dos mercados distintos: los más prime, en los que las transacciones avanzan a buen ritmo y se han recuperado mucho los precios, como Costa Brava en Catalunya, y las zonas donde el perfil del comprador era de menor poder adquisitivo y ha visto su nivel salarial muy reducido con la crisis, que se han quedado muy atrás”.

Según los datos de Tinsa, el 78% de las 159 localidades de costa de España registran aumentos de precio en los últimos doce meses, y en 42 localidades los precios han subido más de un 10%. Según la firma solo los precios en la isla de Formentera e Eivissa han superado el nivel de antes

de la crisis (en un 15% de media) seguidos de Adeje, en Tenerife, donde el precio es un 3,7% superior al del 2007. En el otro extremo, en 36 localidades aún bajan los precios y en 15 de ellas la reducción superó el 3%. Los mayores descensos, señala Tinsa, se produjeron en municipios de Gran Canaria, Huelva. En Catalunya, según los datos de la tasadora, los precios aún bajaron en el sur de Tarragona, con descenso del 3,6% en Torredembarra o del 2,1% en El Vendrell. En el 60% de las localidades costeras aún existe stock de viviendas sin vender de los años del boom, destaca Tinsa, y es la salida al mercado de esta oferta en manos de bancos o de los fondos la que presiona los precios. El estudio destaca que el stock se concentra ahora en el sur de Tarragona hasta el Delta del Ebro y en zonas localizadas de Castellón (Marina d'Or), Almería (Cuevas del Almanzora y Roquetas), la Gomera, Huelva o Cantabria. "Los ritmos de venta de esos inmuebles son más rápidos, pero no prevemos que se absorba el stock en los próximos 12 o 18 meses" señala Sanz.

La recuperación de la vivienda de costa se concentra en las ubicaciones preferidas por la demanda extranjera. Los compradores internacionales adquirieron el año pasado el 15% de las viviendas en el conjunto de España, pero son los primeros compradores en la costa de Málaga (Marbella, Estepona, Mijas), Alicante (Altea, Benidorm), las islas y la Costa Brava. Jordi Moure, director de Lucas Fox en la Costa Brava, explicó que un 28% de las ventas son a clientes nacionales, mientras que de las ventas a extranjeros destacan las nacionalidades británica, francesa y escandinava, que suponen un 15% cada una.

(La Vanguardia. Primera página. Páginas 46 y 47)

MADRID. LA 'OPERACIÓN CHAMARTÍN' SERÁ UNA REALIDAD 25 AÑOS DESPUÉS

Un cuarto de siglo, innumerables modificaciones y varios gobiernos de todos los colores después, hoy podría ser el día en el que finalmente arranque la conocida como operación Chamartín, proyecto actualmente denominado Madrid Nuevo Norte. Salvo que se produzca un cambio de guion inesperado, el Pleno del Ayuntamiento de Madrid va a aprobar provisionalmente este lunes el proyecto urbanístico que creará un nuevo barrio al norte de la ciudad y al que sólo le quedaría recibir el visto bueno definitivo del Gobierno regional para dejar de ser un voluminoso expediente administrativo de 48.000 folios sin un solo ladrillo puesto. El nuevo desarrollo contempla la construcción de 10.500 viviendas, el 24% de protección oficial, además de un millón de metros cuadrados de oficinas y actividades comerciales, equipamientos y amplias zonas verdes. La previsión del actual equipo al frente del Consistorio de la capital es que las obras, que se realizarán por fases, puedan empezar el año que viene o como muy tarde en 2021.

A la accidentada tramitación de la operación Chamartín durante 25 años no le han faltado los sobresaltos ni en esta recta final en la que ya estaban todos los flecos atados. El pasado viernes fue cesado Antonio Béjar, presidente de Distrito Castellana Norte (la entidad participada por el BBVA y la constructora San José que promueve el desarrollo), por su presunta implicación en caso Villarejo.

Información también en *Expansión, El País, Cinco Días, El Economista, ABC.*

(El Mundo. Página 36. 3 columnas)

LAS VIVIENDAS 'DE MARCA' LLEGAN A ESPAÑA

Barcelona abrirá en 2021 el primer edificio residencial de marca de España. La cadena hotelera de lujo Mandarin Oriental ha escogido uno de los rascacielos de mayor altura y mejor situados de la capital catalana para abrir el que será su segundo edificio residencial en Europa, que se sumará al que ya tiene en el barrio londinense de Mayfair.

En España ya se habían visto viviendas con servicios hoteleros, como las que tiene el mismo Mandarin Oriental en el hotel del Paseo de Gràcia de Barcelona o las que abrirá Four Seasons en el proyecto de Canalejas de Madrid. Pero esta vez se trata de un edificio independiente dedicado exclusivamente a viviendas particulares, lo que en el sector se conoce como *standalone residences*. La moda de los edificios de marca o *branded residences* está todavía poco extendida en Europa, pero está causando furor en otras zonas del planeta.

El edificio que Mandarin Oriental abrirá en el Paseo de Gràcia es propiedad de KKH Property Investors, la alianza de KKH con Aermont Capital. Los pisos, que se venderán a partir de 2,3 millones de euros, tendrán acceso a salas comunes, jardín con piscina, gimnasio y spa, todo con los servicios de cinco estrellas de Mandarin Oriental. Aún no se han facilitado tarifas por metro cuadrado, pero, según un informe de Savills, los edificios de marca se venden un 31% más caros que los inmuebles tradicionales.

(Expansión. Última página)

FINANZAS

BANKIA REBAJARÁ EL OBJETIVO DE BENEFICIO PARA 2020

Bankia presenta sus resultados semestrales hoy y, a la vista de lo que pasó en el primer trimestre y lo que esperan los analistas para este y los siguientes periodos, es muy probable que el consejero de la entidad, José Sevilla, acabe aceptando lo que se viene adelantando en las reuniones privadas con los expertos: el banco cumplirá con la mayor parte de los objetivos del plan estratégico que termina en 2020, pero no se alcanzará la cifra de 1.300 millones de euros de beneficios al final del periodo y, por lo tanto, la rentabilidad no llegará al 11% previsto.

El anuncio del Banco Central Europeo (BCE) de que no solo mantiene su previsión de no mover los tipos de interés antes del verano del próximo año, sino que incluso es posible que los baje si lo considera necesario para ayudar al crecimiento de la eurozona ha complicado más la cuenta de resultados de Bankia, que es la entidad nacional más afectada por la evolución de los tipos de interés, y de su previsión de resultados futuros. Por esta dependencia, debida al fuerte peso de la cartera hipotecaria en su balance y al hecho de que una parte significativa de su activo está compuesta por los bonos de Sareb que están referenciados al euríbor a un año, en terreno negativo desde hace tiempo, y que por lo tanto no rinden nada, Bankia decidió, cuando elaboró su plan estratégico para 2018/2020, no hacer sus cálculos sobre lo que pensaban que sería la evolución del euríbor, sino que eligieron como referencia la curva de tipos que marcaban los mercados en aquellos momentos. La curva entonces estimaba que el promedio del euríbor en 2019 estaría situado en el 0,29% positivo y que el del próximo ejercicio ascendería hasta el

0,73%. La realidad es que el promedio de lo que va transcurrido del presente ejercicio supera el 0,2% negativo y que continúa bajando tras los anuncios del BCE sobre el mantenimiento de una política monetaria ultralaxa durante el tiempo que sea necesario. Para 2020 no hay augurios mejores en estos momentos.

Hoy el consejero delegado de Bankia, José Sevilla, presenta los resultados semestrales y el consenso de los analistas espera que el beneficio supere ligeramente los 400 millones, en el primer trimestre fueron de 205 millones, y para el conjunto del ejercicio no esperan que lleguen a 700 millones, cifra que Bankia superará ligeramente en 2020 pero que queda muy lejos de la previsión de llegar a 1.300 millones, informa también *Cinco Días*.

En el suplemento de verano *Directivos*, el diario *Expansión* publica un amplio artículo en el que analiza el plan estratégico de Bankia

(Expansión. Primera página. Página 14. Media página)