

## RESUMEN DE PRENSA DEL 30 DE JUNIO DE 2022

### MERCADO HIPOTECARIO

#### LA DRÁSTICA SUBIDA DEL EURÍBOR BORRA LAS HIPOTECAS FIJAS POR DEBAJO DEL 2% TAE

El euríbor a 12 meses se ha disparado en junio llegando a superar varios días el 1%, máximos no vistos en casi una década. La media mensual se sitúa por encima del 0,8% (0,843% a falta de un valor) frente al 0,287% de mayo y al -0,484% de hace justo un año. La tendencia al alza del euríbor se ha acelerado con el mercado descontando ya una subida de los tipos de interés de 25 puntos básicos en julio e incluso mayor en septiembre para luchar contra la inflación, según ha confirmado la presidenta del Banco Central Europeo (BCE), Christine Lagarde. El cambio de rumbo en la política monetaria del BCE ha empujado al alza las rentabilidades de la deuda y tensionado el mercado interbancario, impulsando al euríbor, que en abril volvió a cotizar en positivo por primera vez en más de seis años. Desde entonces, el indicador prácticamente no ha parado de escalar, lo que ha provocado un vuelco en el mercado hipotecario.

Las hipotecas variables ya concedidas se están encareciendo considerablemente. La cuota mensual de un préstamo medio de 150.000 euros a 25 años con un diferencial del 1% sobre el euríbor pasará de 533 euros a 621 euros, lo que supone pagar 88 euros más al mes y 1.056 euros más al año.

Por otro lado, la estrategia de las entidades ha dado un giro de 180 grados. La banca, de forma generalizada, ha ido abaratando las hipotecas variables para aumentar las contrataciones y sacar partido al aumento del euríbor, que ahora mejora los márgenes bancarios. Los diferenciales que se añaden al euríbor ya bajan del 0,8% en entidades como Evo Banco, Pibank, Ibercaja, BBVA e ING. A su vez, se están subiendo los precios de las hipotecas fijas. Los ajustes están siendo graduales, pero se han intensificado en las últimas semanas hasta el punto de que ya han desaparecido las ofertas por debajo del 2% TAE. Hace no mucho se podían encontrar tipos de alrededor del 1,5% TAE.

Desde Roams, asesor digital en finanzas personales, creen que cada vez son más los que deciden cambiar a una hipoteca a tipo fijo por la subida que está experimentando el euríbor. Y consideran que el fuerte incremento de la demanda de hipotecas fijas ha llevado a los bancos a encarecer este tipo de préstamos, dado que ahora prefieren apostar por los préstamos a tipo variable. El aumento de los precios podría empezar a desincentivar la preferencia por las hipotecas fijas. “Es posible que estemos ante las últimas oportunidades, ante un euríbor desbocado, de conseguir hipotecas fijas a un precio razonable que aún ofrecen algunas entidades”, concluyen.

Gráfico de la evolución del euríbor desde 2016 con datos de la [Asociación Hipotecaria Española](#) y el Instituto Nacional de Estadística.

(Cinco Días. Página 19. 4 columnas)

## MERCADO INMOBILIARIO

### EL BANCO DE ESPAÑA ALERTA SOBRE EL MERCADO DE VIVIENDA

El Banco de España mantiene la exigencia de capital a la banca y dejará inalterado en el 0% el colchón anticíclico durante el tercer trimestre, pero avisa sobre los riesgos en el sector inmobiliario. El supervisor analiza el mercado de la vivienda con “atención especial” y su evolución podría llevar, en último término, a una mayor petición de fondos propios a las entidades.

El colchón anticíclico, sujeto a revisión trimestral, es una de las novedades regulatorias surgidas tras la crisis de 2008. Es un instrumento que persigue que la banca atesore capital en momentos en los que puede producirse una acumulación de riesgos, para utilizar esa hucha en las crisis. A la hora de valorar su activación, el Banco de España analiza distintos indicadores macrofinancieros, como la relación entre crédito y PIB. Actualmente “no muestran una situación de exuberancia de los riesgos sistémicos”, pero el supervisor tiene situado el foco sobre la vivienda. “La evolución del mercado inmobiliario resulta muy relevante en las decisiones del colchón de capital anticíclico, en particular, por el elevado peso de los préstamos para adquisición de vivienda en la cartera de las entidades españolas”, indica el Banco de España. Este segmento representa el 43,1% del crédito al sector privado.

El supervisor destaca que los precios de la vivienda intensificaron su avance en el primer trimestre, cuando se dispararon un 8,5% interanual, frente al 6,4% previo. “Los indicadores sobre desequilibrios han venido mostrando algunas señales leves de sobrevaloración desde el inicio de 2020. Dichos indicadores se han incrementado ligeramente en 2021 y podrían verse impulsados adicionalmente si se consolidara la aceleración de los precios de la vivienda observada en el primer trimestre de este año”, dice el Banco de España, que, no obstante, ve los actuales indicadores “lejos de los alcanzados antes de la crisis financiera global”.

La institución considera que el actual escenario económico, marcado por la guerra en Ucrania y el endurecimiento de las políticas monetarias para frenar la inflación, puede afectar a los precios de la vivienda en “direcciones contrapuestas”. El impacto sobre la renta disponible de los hogares y el endurecimiento de las condiciones de financiación “podrían moderar los incrementos recientes observados”. Sin embargo, dos factores podrían impulsar en la dirección contraria. Por una parte, “el notable encarecimiento de los materiales de construcción, que podría trasladarse en mayor o menor medida a los precios finales a través de una reducción de la actividad en el sector”. Por otra, el papel de la propiedad inmobiliaria como activo refugio en contextos de volatilidad en los mercados financieros. “El efecto neto agregado de estas dinámicas es difícil de anticipar en las circunstancias actuales”, alerta. “El Banco de España seguirá realizando un estrecho seguimiento a partir de nueva información disponible, con especial atención a la relacionada con el sector inmobiliario”, concluye.

(Expansión. Página 18. 4 medias columnas)

## LAS VIVIENDAS HEREDADAS, EL 20% DE LA OFERTA A LA VENTA

La oferta de viviendas que proceden de una herencia sigue disparada por encima de los niveles de 2019. El último estudio de Fotocasa Research *Análisis de las viviendas heredadas en España* muestra que en estos momentos el 20,7% de las viviendas que están a la venta en este portal provienen de una herencia, frente al 17,6% del 2019. De esta forma, se mantiene la tendencia de 2021, cuando las casas legadas supusieron un 23% de la oferta tras el aumento de mortalidad provocado por la pandemia y el retraso en la gestión de los testamentos durante el confinamiento. El año pasado las viviendas transmitidas por testamento se dispararon casi un 30% hasta las 198.939 unidades. En este ejercicio el ritmo de viviendas heredadas sigue muy alto y, de hecho, en marzo se marcó el máximo histórico con 19.649 inmuebles legados, según los datos recogidos por el Instituto Nacional de Estadística (INE). Ahora, gran parte de esos inmuebles han salido al mercado aprovechando también el buen momento de la demanda y el alza de los precios.

Este tipo de viviendas, en ocasiones, supone interesantes oportunidades en el precio para los compradores si los vendedores tienen prisa por cerrar la operación para tener liquidez y, entre otras cosas, pagar impuestos.

Mientras las viviendas a la venta procedentes de una sucesión han aumentado en los últimos años, la oferta del alquiler de este tipo de inmuebles se ha estancado respecto a antes de la pandemia. Así, los pisos heredados representan el 9% del total de arrendamientos en 2022, frente al 9,3% del 2019. Estos datos evidencian que los legatarios prefieren vender a alquilar.

(Expansión. Página 32. 2 columnas)

## LOS GRANDES PROPIETARIOS ESTÁN DISPUESTOS A CEDER AL GOBIERNO 30.000 VIVIENDAS

Los grandes propietarios residenciales están dispuestos a ceder una parte relevante de su cartera de viviendas para destinarla al alquiler asequible. Eduard Mendiluce, CEO de los *servicers* inmobiliarios de Blackstone Anticipa y Aliseda y en nombre de la Asociación de Propietarios de Viviendas en Alquiler Asval, afirmó ayer que los grandes tenedores están a favor de llegar a un acuerdo de colaboración público-privada con el Gobierno para poner a disposición 30.000 viviendas sociales. Así lo manifestó en la jornada anual del Club Inmobiliario de la escuela de negocios Esade, informa también *El Mundo*.

Desde Asval se solicita que el acuerdo sea con la Administración central y no con las comunidades autónomas, lo que dotaría al acuerdo de mayor seguridad jurídica. La propuesta de los grandes propietarios pasa por un alquiler a 25 años con un precio por debajo de mercado un 20%. El perfil del inquilino para acceder a estos arrendamientos correspondería al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. “En definitiva, el sector privado y el público deben sentarse para buscar juntos modelos que sean eficaces y escalables”, afirmó Mendiluce. En esta cesión podrán incluirse viviendas vacías, pero también ocupadas cuando haya criterios de vulnerabilidad, según la propuesta de los propietarios, para tratar de regularizar viviendas ocupadas ilegalmente.

Desde el Ministerio explican que el proceso está en fase de análisis. Fue el Gobierno el que habló en sus planes de que los grandes propietarios deberían ceder 30.000 casas para alquiler. El Ministerio lleva trabajando desde hace cerca de dos años para nutrir el mercado del alquiler asequible en España con 100.000 nuevas viviendas durante la legislatura. La cifra, que multiplica por cinco el objetivo inicial del Ejecutivo, es el resultado de sumar los inmuebles del Plan 20.000 con la movilización proveniente de la Sareb y el sector bancario, por un lado, y la de los grandes propietarios y fondos con los que negocia el Gobierno, por otro. En esta cuenta también entrarían las casas construidas con cargo al fondo de recuperación europeo.

(Cinco Días. Página 10. 4 medias columnas)

#### EL TOPE AL ALQUILER COSTARÁ 1.700 MILLONES MÁS

1.720 millones de euros es la cantidad total que los propietarios de viviendas en alquiler van a dejar de ingresar tras la decisión del Gobierno de prorrogar hasta el 31 de diciembre el límite del 2% en la subida del alquiler, según datos de idealista. El portal inmobiliario explica que la medida ya ha tenido un impacto de 560 millones en los tres primeros meses de aplicación, a los que habría que sumar otros 1.160 millones. Idealista estima que tres de cada cuatro contratos de alquiler se verán afectados por el tope del 2% a la subida de las rentas, lo que se traduce en 2,6 millones de contratos de los 3,5 millones que se firmaron en España, según el Instituto Nacional de Estadística (INE). Para calcular el impacto en el mercado de arrendamiento, el portal emplea la diferencia entre la subida de la renta que se podría haber dado con la última tasa de inflación conocida, el dato del IPC adelantado de junio, -que ha alcanzado el 10,2%- y el Índice de Garantía de Competitividad (IGC), con el tope del 2%.

(El Economista. Página 72. 4 medias columnas)

#### SAREB SUSTITUYE A TRES DE SUS EJECUTIVOS

La junta de accionistas de Sareb aprobó ayer el nombramiento de Leopoldo Puig, hasta ahora director financiero, como consejero delegado, así como su entrada en el máximo órgano de gobierno de la sociedad. Los accionistas también dieron el visto bueno a la nueva estructura de gobernanza de Sareb, según la cual Javier Torres ejercerá como presidente no ejecutivo. Tanto él como Puig reportarán directamente al consejo de administración, que se ha renovado y reducido tras hacerse efectiva la toma de control de la sociedad por parte del Estado. De los nueve consejeros, tres son independientes.

Torres, ex ejecutivo del FROB, presidirá el consejo y garantizará la colaboración con las administraciones públicas impulsando políticas de vivienda asequible y social, explica Sareb en un comunicado. De él dependerán las áreas de Secretaría General y de Comunicación. Puig, que llegó a Sareb hace dos años, se encargará de la gestión diaria y del impulso del negocio. Será sustituido en el cargo de director financiero por José María Arroyo, inspector del Banco de España en excedencia. En los últimos nueve años ha desempeñado diferentes puestos de responsabilidad en Santander, uno de los grandes accionistas de Sareb. Arroyo formará parte del comité de dirección, que también contará con dos incorporaciones más: Jorge Pipaón, que

estará al frente de la Secretaría General y será también secretario del consejo de Sareb, y i Lucía Graña como directora de Gestión de Porfolio.

Información también en *Cinco Días*.

(Expansión. Página 16. 5 medias columnas)

### AEDAS PREVÉ RETRASO EN LAS ENTREGAS POR LA FALTA DE SUMINISTROS

Aedas Homes, con 8.100 viviendas en el mercado, reconoce que la rotura de suministros en los primeros meses del año ha ocasionado un “importante” retraso en algunas de las obras en construcción previstas para su entrega en su actual ejercicio fiscal que termina el próximo mes de marzo. “Si bien los equipos están trabajando para intentar recuperar el plazo perdido, estas demoras podrían provocar el retraso en alguna de las entregas planificadas para el ejercicio 2022/23”, señaló ayer el CEO de la compañía, David Martínez, durante la junta de accionistas. Del mismo modo reconoció que en algunos casos será difícil repercutir a los clientes el incremento de los costes de fabricación de muchos materiales derivado de la escala de los precios de la energía, lo que podría ocasionar una erosión de los márgenes.

(Expansión. Página 6. Media página)

### FINANZAS

#### LA RENTABILIDAD DE LA GRAN BANCA BATE EL COSTE DE CAPITAL, QUE BAJA AL 7%

La rentabilidad de la banca ha cogido velocidad cuando el Banco Central Europeo (BCE) ni siquiera ha comenzado a subir los tipos de interés. Superado lo peor de la pandemia en 2020, cuando las entidades más significativas llegaron a registrar una rentabilidad negativa del 3,5%, el grueso ha rebasado la codiciada meta del coste de capital, salvo Sabadell, Kutxabank, Unicaja y Cajamar.

El coste del capital es el retorno o rendimiento que un accionista espera obtener del dinero que invierte en una compañía. Si bien es difícil de cuantificar -el BCE y la Autoridad Bancaria Europea (EBA) lo estiman en base a encuestas entre las entidades-, se ha convertido en el faro para el sector en la última década, con la obsesión de rebasar la horquilla de entre el 10%-12% que durante años se estimaba que pedía el mercado.

La simple expectativa de que el cambio de la política monetaria meterá oxígeno a los estrangulados márgenes después de una década de travesía en tipos en negativos y de que el esfuerzo en provisiones quedaba atrás contribuyó a aplanar su curva. Y según datos del Banco de España, esta ratio cayó al 6,9% en abril para las entidades españolas. Venía del 8,1% a cierre de 2021 y en marzo bajó al 7,3%, por debajo ya del 11% registrado por el conjunto de la banca en rentabilidad medida sobre recursos propios (ROE), aunque con gran dispersión por entidades. Con las cautelas de que los datos a marzo no recogen aún los impactos de la invasión de Ucrania, sí se puede concluir que el sector habría dado el *sorpasso* al ambicionado coste de capital. El ranking lo lideraba BBVA, con una rentabilidad sobre capital tangible (RoTE) en marzo del 15,9%; seguido por Santander (14,21%), Bankinter (12,4%), Ibercaja (9,5%), CaixaBank y Abanca (ambas

con el 7,6%). Por debajo se situaban Sabadell (6,53%), Kutxabank (4,26%), Unicaja (3,8%) y Cajamar, con un ROE en su caso del 3,31% (dato incluido en su informe financiero y que resulta más exigente y ajustado que el RoTE).

En muchos casos, las entidades han duplicado la rentabilidad de 2020, cuando encajaban millonarias pérdidas por los fuertes saneamientos preventivos por la pandemia -provisionaron más de 18.900 millones- y porque Santander registró 8.771 millones negativos tras actualizar fondos de comercio. Su ambición es, además, pulverizar el 12% en la mayoría de los casos en un año o dos. Incluso Sabadell, que había sido comedido al establecer llegar al 6% este año, mejorará su objetivo en el arranque de 2023 toda vez que ya se ha quedado desfasado (alcanzó el 6,5% en marzo) e Ibercaja espera llegar al 10,5% frente al 7% fijado originalmente en un plan estratégico que ha revisado en hasta dos ocasiones para elevar su meta de rentabilidad.

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

### LA BANCA ENRIQUECE LA OFERTA A SUS SEIS MILLONES DE ACCIONISTAS CON VENTAJAS MÁS ALLÁ DEL DIVIDENDO

En el calendario financiero las fechas en las que las empresas cotizadas abonan el dividendo a sus accionistas suelen estar marcadas en rojo. En el último ejercicio ha sido aún más relevante para los inversores del sector financiero ya que tras un 2020 sin remuneración al accionista por recomendación del Banco Central Europeo (BCE) debido a la pandemia, en 2021 los bancos abrieron de nuevo el grifo para distribuir entre sus accionistas parte de los beneficios. Y es que el dividendo suele ser uno de los motivos a la hora de comprar acciones de una empresa.

Pero más allá de la remuneración en metálico, los bancos también ofrecen algunas ventajas a sus accionistas, tanto financieras como relacionadas con actividades de ocio y cultura que enriquecen su oferta a los cerca de seis millones de inversores que suman las entidades bancarias cotizadas. En este reportaje se informa de las distintas ventajas que ofrecen Santander, BBVA, CaixaBank, Sabadell, Bankinter y Unicaja

(Cinco Días. Primera página. Página 3)

### CAIXABANK, ABANCA Y EL BBVA, LOS BANCOS QUE MÁS HAN SUBIDO LAS COMISIONES POR LAS CUENTAS

Los bancos continúan con la subida de las comisiones que aplican a sus clientes. En los últimos años esta ha sido la única herramienta de las entidades financieras para incrementar sus ingresos y luchar contra los tipos de interés negativos. Ahora, a pesar de la perspectiva de dejar atrás esa política monetaria atípica, las entidades continúan encareciendo los cobros por mantener una cuenta. Las que más las han elevado este año son CaixaBank (un 300%, hasta los 240 euros), Abanca (un 188%, hasta los 144 euros) y el BBVA (un 60%, hasta los 160 euros). Los consumidores más castigados con estos sobrecostes son aquellos que no tienen productos contratados (nómina, uso de tarjeta, créditos, fondos de inversión o de pensiones o seguros), lo que les eximiría del pago. Esta es una de las conclusiones principales que se extrae del III Barómetro de Asofin, que examina a los 11 bancos principales del mercado.

(El País. Página 42. 3 columnas)

### EL BCE DEBATE AÚN A QUÉ VELOCIDAD SUBIRÁ LOS TIPOS DE INTERÉS DEL EURO

El Banco Central Europeo (BCE) esperará hasta conocer los últimos datos económicos de la eurozona antes de decidir cómo será la senda de subidas de tipos de interés. Así se manifestó ayer su presidenta, Christine Lagarde, en el Forum anual que el BCE celebra en la localidad portuguesa de Sintra: “se trata de esperar a julio, cuando estarán disponibles los datos del conjunto de la eurozona, dependemos de esta información”.

De hecho, ayer mismo, el BCE tenía sobre la mesa dos datos relativamente contradictorios sobre la evolución de la inflación en este mes, el gran asunto ahora para los banqueros centrales y la política monetaria. Por un lado, el de España, hasta el 10,2%, un empujoncito para que los halcones, los partidarios de fuertes subidas de tipos, refuercen su argumento. Sin embargo, pocas horas después, el dato de Alemania presionó en sentido contrario, 8,2%, cinco décimas menos que el mes anterior y muy por debajo de lo que se esperaba.

En principio, Lagarde mantuvo ayer que su propósito es subir los tipos 0,25 puntos en la reunión del 21 de julio, aunque otros miembros del consejo quieren que sea de 0,50. El debate, en cualquier caso, está sobre la mesa. Lagarde pronunció sus palabras defendiendo su política de ataque gradual y cauteloso de combate de la inflación, pensando en el peligro de la recesión en la eurozona, durante un debate en el que participaron el presidente de la Reserva Federal de Estados Unidos, Jerome Powell; el gobernador del Banco de Inglaterra, Andrew Bailey; y el director gerente del Banco Internacional de Pagos (BIS) Agustín Carstens. En el transcurso del debate se pusieron de manifiesto las diferentes aproximaciones de cada uno de ellos en el terreno de la lucha contra la inflación.

Los distintos diarios consultados informan de la reunión en Sintra.

(La Vanguardia. Página 5. 4 columnas)

### LAS BOLSAS SIGUEN BUSCANDO SU SUELO

Las ventas dominaron ayer la sesión en las bolsas europeas. Las autoridades chinas mitigaron el optimismo que suscitó el país el día anterior el relajamiento de las restricciones por el Covid-19, al reiterar su firme compromiso con la estrategia de tolerancia cero con el coronavirus. La posibilidad de que Pekín pueda decretar medidas draconianas en cualquier momento reinstaura el escepticismo sobre una cercana normalización de la cadena de suministro global, que está contribuyendo a elevar las presiones inflacionistas desbocadas por la crisis energética. Los precios dieron otro baño de realidad a los mercados. Es la antesala del dato de la zona euro, que se conocerá mañana y que el BCE tendrá muy en cuenta para determinar los siguientes pasos de su endurecimiento monetario. Teniendo en cuenta que la inflación desbocada y las dudas que generan las estrategias de los bancos centrales para atajarla son las principales preocupaciones ahora mismo de los inversores, éstos no encontraron ayer ningún argumento para poner coto a las caídas de las bolsas. Muy al contrario, Pierre Wunsch, miembro del consejo del BCE, dijo que el organismo podría tener que subir los tipos más de lo que quiere si la inflación récord lleva a los gobiernos a gastar cada vez más en proteger a los hogares. Y el presidente de

la Fed, Jerome Powell, no contribuyó a sosegar al mercado al repetir en el Foro de Sintra una idea que ha esgrimido en otras ocasiones: el proceso de reducir la inflación puede causar dolor. Según las opiniones recabadas por los analistas de Capital Bolsa entre inversores profesionales, la probabilidad de que las principales economías mundiales entren en recesión en un plazo de dos años se acerca al 70%.

En estas condiciones, los indicadores bursátiles europeos dieron un nuevo paso atrás en busca de su suelo. El Dax Xetra registró el mayor recorte: un 1,76%. El Ibex perdió un 1,56%; el Ftse Mib, un 1,21%; el Euro Stoxx 50, un 0,99%; el Cac 40 de París, un 0,9%; y el Ftse 100 de Londres, un 0,15%. El selectivo español partirá a negociarse en la última sesión del primer trimestre en 8.188 puntos, un 6,03% por debajo del cierre de 2021. Se mantiene como el segundo índice del Viejo Continente en el año, por detrás del británico, que se deja un 0,98%. Las caídas del resto oscilan entre el 20,16% del indicador italiano y el 15,68% del francés.

Sólo seis valores del Ibex subieron en la sesión, entre ellos los tres bancos que concentran su negocio en España: Bankinter sumó un 1,66%; CaixaBank, un 0,41%; y Sabadell, un 0,33%.

(Expansión. Página 19)