

RESUMEN DE PRENSA DEL 20 DE JULIO DE 2023

MERCADO HIPOTECARIO

RENEGOCIACIONES Y SUBROGACIONES AL ALZA FRENTE AL EURÍBOR

La escalada del euríbor, que ha pasado del -0,477% en que cerró su cotización en enero del año pasado al 4,164% en que transita de media en el presente mes de julio, ha provocado un súbito y contundente encarecimiento de las cuotas hipotecarias que pagan muchos españoles. Algunos, cada vez más, están recurriendo a las alternativas para abaratarlas. Hasta tal punto que tanto las subrogaciones hipotecarias como las renegociaciones de las condiciones se han duplicado. Estas últimas, ya suponen el 7% de las nuevas operaciones hipotecarias y se sitúan muy por encima del promedio del periodo 2017-2019 (3,6%), según los datos recopilados por CaixaBank Research en su estudio *Desaceleración en el sector inmobiliario español*.

En términos globales, el servicio de estudios de la entidad financiera destaca que el mercado hipotecario se está viendo muy impactado por las subidas de los tipos de interés aprobadas por el Banco Central Europeo (BCE). Así, destaca que el tipo de interés hipotecario se situó en el 3,97% en mayo de 2023 frente al 1,62% de un año antes, el número de hipotecas ha descendido un 8,4% interanual en el acumulado del año hasta abril y, en este mismo periodo, el importe de la nueva concesión de crédito a los hogares para la compra de vivienda (sin renegociaciones) cayó un 22,7% interanual.

En cuanto a las subrogaciones, cambio de entidad para mejorar las condiciones de los préstamos, representó el 15,2% de las operaciones firmadas con idealista/hipotecas en junio, frente al 9,1% de hace doce meses. Según el último informe del bróker hipotecario, las subrogaciones hipotecarias supusieron el 11,9% de las firmas en el conjunto del segundo trimestre, frente al 10,7% de los tres primeros meses. La opción más valorada para las subrogaciones son las hipotecas a tipo mixto, que siguen ganando peso en el mercado. Según idealista, han representado el 61,6% de las mismas en el segundo trimestre, frente al 50% de los tres primeros meses del año. Las hipotecas fijas continúan perdiendo terreno como consecuencia de la escalada de los tipos de interés y han supuesto el 28,8% de las subrogaciones formalizadas en primavera, frente al 31% del primer trimestre, y marcan el dato más bajo de los últimos tres años. La misma tendencia han seguido las hipotecas variables, que han sido la opción minoritaria, con un 9,6% del total. En un trimestre, su peso se ha reducido en casi diez puntos.

Otra opción por la que han optado muchos hipotecados con ahorros es la de amortizar de forma anticipada parte de sus préstamos. Si, según datos recopilados por BBVA Research a partir de los que maneja el Banco de España, entre mayo y diciembre del año pasado alcanzaron, de media mensual, los 6.000 millones de euros, un 33% por encima del mismo periodo del año anterior; en febrero subieron un 48% con respecto al mismo mes de 2022 y alcanzaron los 7.200 millones, según los datos publicados ayer por iAhorro, recogidos por la Asociación Hipotecaria (AHE) y el Banco de España.

(La Razón. Primera página. Páginas 26 y 27)

ENTREVISTA A CARLOS MARTÍN, SUMAR: “QUEREMOS CREAR UN BANCO PÚBLICO USANDO EL ICO Y SUCURSALES DE CORREOS”

“Los principales objetivos que nos hemos marcado son acabar con la pérdida de poder de compra, con el escaqueo fiscal y lograr el pleno empleo”, resume Carlos Martín, director del gabinete económico de CCOO fichado por Yolanda Díaz para las elecciones generales 23-J, a las que concurre como número 6 por Madrid. En esta entrevista, defiende que permanecer en el “tren del progreso” pasa por un Gobierno de PSOE-Sumar y alerta de que está en riesgo si gobiernan PP y Vox.

Entre las cuestiones que se abordan están las medidas dirigidas a intervenir en el sector financiero. Martín argumenta: “hay que conseguir que los sectores muy concentrados sean más competitivos. Cinco grandes bancos controlan el 75% del crédito. Ahí planteamos la creación de un banco público, cuyo germen sea el ICO [Instituto de Crédito Oficial] y cuya parte capilar sean las sucursales de Correos, lo que era la antigua Caja Postal”.

Y a la pregunta de su resolverían así las tensiones hipotecarias, explica que “en ese ámbito proponemos un bono de 1.000 euros para familias hipotecadas en los últimos 10 años con viviendas de hasta 300.000 euros; la portabilidad real de hipotecas variables a fijas y entre bancos; la publicación de todas las ofertas hipotecarias y los perfiles de riesgo en la web de la CNMV; y la creación de la Autoridad de Defensa del Cliente Financiero”.

En cuanto a las participaciones estatales en CaixaBank y Sareb, Martín indica que “pretendemos mantener la participación en CaixaBank y darle uso a Sareb para generar la infraestructura que nos falta al compararnos con Europa: un gran parque de vivienda pública en alquiler asequible, generando dos millones de viviendas en 10 años, a una media de 200.000 por año, movilizándolo de Sareb, las del censo de viviendas vacías de Madrid y Barcelona, dando a la Administración derecho de tanteo preferente en grandes paquetes de bancos y fondos, y, en última instancia, construyendo. Eso obligaría a los bancos a abandonar el mercado hipotecario como línea de beneficios sustanciosa”

“Veríamos razonable un mercado hipotecario donde la gente tenga hipotecas a tipo fijo entre el 1,5% al 2%,” que los bancos sepan que es la rentabilidad máxima que van a sacar del mercado inmobiliario y se modernicen. Si el creador de Twitter hubiera pedido un crédito a un banco español le hubieran pedido naves o terrenos para hipotecar”.

(Expansión. Página 28)

LAS HIPOTECAS ENTRAN EN LA CAMPAÑA

El economista Juan Ramón Rallo firma este artículo de opinión en el que argumenta que “las campañas electorales son coyunturas propicias para la demagogia: aquel político que sepa engañar con mayor habilidad a las masas cosechará más apoyos y por tanto mayor poder”, dice y expone: “Tomemos el caso de las subidas de tipos de interés: si los tipos de interés que abonan los hipotecados a tipo variable han subido durante los últimos años es porque así lo ha decidido el Banco Central Europeo y si el Banco Central Europeo lo ha decidido así es porque necesita

combatir una inflación que se ha disparado como consecuencia de los enormes estímulos fiscales y monetarios que impulsaron los Estados durante los años anteriores. Pero los políticos no buscan canalizar las iras ciudadanas ni contra sí mismos (por motivos obvios) y ni siquiera contra el Banco Central Europeo, sino contra los bancos privados que se limitan a trasladar la subida de tipos de interés del BCE a los tipos de interés variables de los hipotecados que rechazaron contratar una hipoteca a tipo fijo”.

“Y hete aquí que ahora llegan nuestros mesiánicos políticos y pretenden ponerse muy duros contra los bancos: Gabriel Rufián, de ERC, propone ‘topar’ los tipos de interés variables y Sumar exige que la conversión de hipotecas variables en hipotecas fijas se haga sin penalización para los bancos”. Lo primero – considera- es ciertamente un despropósito: si hubiese tipos de interés variables con tipos máximos muy reducidos, entonces de facto estaríamos convirtiendo a las hipotecas variables en hipotecas fijas topadas; es decir, los bancos dejarían de ofrecer hipotecas a tipo variable (topadas) y solo ofrecerían hipotecas a tipo fijo a cualquiera que fuera el tipo de interés de mercado: y si éste resultara demasiado oneroso, entonces el cliente no lograría acceder a una hipoteca. Lo segundo es desconcertante: ahora mismo, el código de buenas prácticas suscrito por la banca ya posibilita esa transición sin coste alguno”.

(La Razón. Página 4. 2 columnas)

MERCADO INMOBILIARIO

MADRID CONSTRUYE CASI TRES VECES MÁS VIVIENDA PROTEGIDA QUE CATALUÑA

La vivienda de protección oficial (VPO) de alquiler en España se halla en una década perdida. Las estadísticas apenas recuerdan menos construcción de pisos sociales. Pero esos bajos niveles no han impedido grandes diferencias por territorios, como la Comunidad de Madrid que ha construido casi tres veces más vivienda con esa calificación que Cataluña desde 2014, pese a que ambas autonomías cuentan con una población similar. Es uno de los datos, procedentes de las estadísticas del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, que recoge un estudio elaborado por la cátedra que comparten la Universitat Pompeu Fabra (UPF) y la Asociación de Promotores de Cataluña.

El documento hace aflorar una cuestión sintomática de la situación por la que pasan los pisos sociales, ya que cada año hay más de 10 comunidades que no han construido vivienda de protección oficial: en 2022 fueron 11; en 2018 llegaron a ser 15. La razón, según concluye el estudio, es que “las administraciones públicas no han sido nada eficientes en articular un sistema adecuado y de confianza para los promotores, públicos o privados”.

Carles Sala, coautor del estudio *La promoción de vivienda en los planes estatales y los fondos Next Generation* junto a los profesores de la UPF José García Montalvo y Josep Maria Raya, califica las cantidades de vivienda protegida en España de “ridículas”. Y acerca del caso específico de Madrid, donde más VPO se ha construido en España, dijo: “Siguen siendo ridículas”.

Los datos muestran cómo entre 2014 y 2022 en Madrid se construyeron 5.184 pisos protegidos, mientras que la segunda comunidad fue el País Vasco, con 2.231 viviendas. Cataluña se situó en

las 1.856. El resto de gobiernos regionales quedaron a mucha distancia: el cuarto, el de Navarra, se quedó en 766 unidades. En total, en los nueve últimos años apenas se han construido 11.469 pisos de protección en toda España. Si se tiene en cuenta el parque total de vivienda, los más de 5.000 pisos de Madrid suponen un 0,13% del total, mientras que ese porcentaje escala hasta el 0,21% en el caso del País Vasco. Cataluña no alcanza la décima (0,05%).

¿Por qué Madrid construye más vivienda de protección en comparación con el resto de comunidades? Sala lo explica básicamente por un hecho: “En Madrid, hasta la aprobación de la ley de la vivienda (en vigor desde el 26 de mayo), los pisos protegidos no tenían esa calificación de forma permanente, sino que era temporal, de hasta 15 años”. El efecto es que al poder entrar tras ese periodo en el mercado libre su promoción como VPO era más rentable. Eso provocó que la vivienda pública en Madrid fuera más cara que en otros territorios. En otras comunidades, como Cataluña, esa liberalización de la vivienda se bloqueó hace casi dos décadas.

Otras de las conclusiones es que el 80,2% de la promoción de pisos de protección recae sobre las espaldas del sector privado, una demostración de la escasa inversión que están efectuando las administraciones españolas pese al creciente problema del déficit de vivienda.

De este estudio informan también *La Vanguardia* y breve referencia en *La Razón*.

(El País. Página 42. Media página)

MADRID RECURRIRÁ AL CONSTITUCIONAL LA LEY DE VIVIENDA

Ayer, el consejero de Vivienda, Transportes e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid, Jorge Rodrigo, anunció que Madrid presentará un recurso al Tribunal Constitucional por la Ley de Vivienda. “Varios artículos invaden competencias de nuestro Estatuto”, señaló, por lo que “existen argumentos más que importantes” para dicho recurso. La decisión se produce a poco más de un mes de que acabe el plazo para presentar recurso, puesto que debe interponerse hasta, como tarde, tres meses después de la publicación de la ley que se pretende impugnar. En este caso, el plazo vence el próximo 25 de agosto, puesto que vio la luz en el *BOE* el pasado 25 de mayo.

Información también en *La Razón* y *ABC*.

(Expansión. Página 27. Media página)

NACHO ÁLVAREZ, PORTAVOZ ECONÓMICO DE SUMAR: “SI LAS COMUNIDADES DEL PP Y VOX INCUMPLEN LA LEY DE VIVIENDA, HABRÁ QUE BLINDARLA”

Amplia entrevista con Nacho Álvarez, portavoz económico de Sumar, en las que detalla las propuestas de esta formación ante los comicios del domingo 23-J y los retos a los que se enfrentarían en la próxima legislatura.

En materia de vivienda, se comenta que ley de vivienda corre el riesgo de quedar sin efecto por la oposición de comunidades gobernadas por PP y Vox. Al respecto, Álvarez subraya que “si las comunidades de PP y Vox se declaran en rebeldía frente a esta norma, habrá que garantizar en la próxima legislatura la modificación legislativa correspondiente para obligar a cumplirla”. “La

norma pone en nuestras manos, por primera vez en 40 años de democracia, un instrumento que ahora hay que desarrollar. La realidad es que las comunidades autónomas de PP y Vox ya se han declarado en rebeldía ante la ley, pero debemos garantizar su cumplimiento y su implementación para regular el precio de los alquileres, para desarrollar un parque público de vivienda en alquiler social y también para proteger a las familias frente a los desahucios. Una parte de esta protección depende de las comunidades. El resto de los casos ahora toca desarrollarlos más en profundidad”.

En cuanto a la ocupación, expone: “cuando la derecha no tiene capacidad de ofrecer alternativas en materia de vivienda, recurre a elevar a la categoría del ridículo unos problemas que son objetivos, pero que tienen una menor dimensión. En nuestro país hay más de 26 millones de viviendas y tenemos en torno a 2.500 juicios al año por ocupaciones. De hecho, se han reducido un 20% en los últimos dos años. No niego el problema, pero creo que la derecha lo ha utilizado de forma completamente electoralista e interesada”.

(Cinco Días. Primera página. Páginas 24 y 25)

EL RECARGO DEL IBI CONTRA LOS PISOS VACÍOS, SIN EFECTO

Las sanciones fiscales a dueños de viviendas vacías para que las pongan en alquiler con el objetivo de aumentar la oferta y bajar los precios no tendrán apenas alcance. Según los datos de Fotocasa Research, solo el 0,1% de los propietarios españoles podrían ser sancionados con el recargo del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) en su ayuntamiento, un aumento del impuesto recogido en la nueva Ley de Vivienda. El portal inmobiliario considera que este porcentaje es “muy minoritario”.

La Ley de Vivienda, que entró en vigor en mayo, permite a los ayuntamientos aplicar un recargo de entre el 50% y el 150% en la cuota del IBI a los propietarios de cuatro inmuebles de carácter residencial que permanezcan desocupados sin justificación dos años o más. Estos porcentajes pueden subir hasta el 100% y 150% según el tiempo que permanezcan los inmuebles vacíos y si hay varios situados en el mismo municipio. Se consideran causas justificadas, por ejemplo, el traslado temporal por trabajo o estudios o el cambio de domicilio por situación de dependencia.

(La Razón. Página 27. 3 columnas)

AZORA INVERTIRÁ 500 MILLONES EN INMOBILIARIO CON SU NUEVO FONDO

La gestora española Azora ha lanzado un nuevo vehículo de inversión europeo que contará con 270 millones de euros de fondos propios y capacidad de inversión, incluyendo deuda, de hasta 500 millones. De momento, ya se ha comprometido un tercio del fondo y esperan avanzar a “muy buen ritmo” dado el elevado número de operaciones en estudio.

El fondo va a tener una asignación importante dirigida a España y se complementará con inversiones selectivas en otros países del sur de Europa, aportando mayor diversificación y acceso a un mayor número de oportunidades. Este nuevo vehículo, que tiene un horizonte inversor de cinco a diez años, nace con el objetivo de invertir en el sector inmobiliario del sur de

Europa de manera flexible. Desde Azora afirman que para el lanzamiento de este nuevo vehículo cuentan con el apoyo de un gran fondo soberano, aunque la gestora no precisa cuál. Con este nuevo vehículo, Azora pretende aprovechar las distintas oportunidades que se están generando en segmentos tradicionales, como el desarrollo de suelo y en el reposicionamiento de oficinas, así como en otras clases de activos emergentes, como el desarrollo de residencial para alquiler, centros de datos, agricultura, ocio, *retail*, modelos de vivienda alternativos y residencias de estudiantes, entre otros.

Información también en *Cinco Días* y *El Economista*.

(Expansión. Página 7. 3 columnas. Artículo editorial en La Llave, página 2)

FESTIVAL INMOBILIARIO EN BOLSA

El inmobiliario fue el mejor sector ayer en Europa, con una subida del 4,29%, su mayor rebote en una sesión desde febrero. Los inversores tomaron posiciones en real estate al calor de los datos de inflación del Reino Unido. La desaceleración más fuerte de lo esperado del IPC británico ha aumentado las esperanzas de que el ciclo de subidas de los tipos de interés del Banco de Inglaterra esté próximo a su fin. El pico en el precio del dinero se traduciría en un alivio para el sector inmobiliario, que atraviesa una delicada situación, como se refleja en la deuda de varias de sus cotizadas, consecuencia del incremento en el precio del dinero que presiona su financiación y reduce la rentabilidad de su negocio.

Es uno de los cuatro sectores en Europa que cae desde enero, el 1,52%. Las alemanas Vonovia, que avanzó ayer el 6,88%, o Leg Immobilien, rebotó ayer el 5,01%, y la sueca SBB, sumó ayer el 2,84%, son claros ejemplos de ello. Todas ellas se han visto obligadas a anunciar reestructuraciones o suspensiones de los dividendos para hacer frente al encarecimiento de la financiación y al pago del vencimiento de sus bonos. Pero ayer respiraron en Bolsa y ninguno de los valores del sector terminó el día en negativo. Las mayores subidas fueron para Derwent London, del 10,09%; British Land, del 9,08%; y Tritax Big Box Reit, del 8,27%. Las socimis españolas se sumaron a las alzas: del 5,40% para Colonial y del 3,45% para Merlin Properties. Información también destacada en la edición de *El Economista*.

(Expansión. Página 17. 3 medias columnas)

FINANZAS

LOS BANCOS GANAN UN 20% MÁS HASTA JUNIO, AUNQUE CON ALGUNA NUBE

Hoy, Bankinter dará el pistoletazo de salida de la presentación de los resultados semestrales de la banca. En este extenso artículo se afirma que no habrá sorpresas. Por el contrario, la senda de recuperación de los beneficios se mantendrá en todas las entidades. La subida de los tipos de interés y la ausencia de morosidad explicarán la mayor parte del crecimiento.

Los beneficios de los seis grandes bancos que cotizan en Bolsa ascendieron en el primer trimestre de este ejercicio a 5.696 millones de euros, lo que representó un crecimiento del 13% respecto al mismo periodo de un año antes. Todo indica que para los seis primeros meses de 2023 el

crecimiento respecto al mismo semestre de 2022 será superior, situándose el crecimiento en el entorno de al menos el 20%.

La razón esencial de esta mejora es que los tipos de interés han seguido subiendo y por lo tanto lo hacen los ingresos. Pero también hay que recordar que en marzo los beneficios fueron menores a lo esperado, porque los bancos tuvieron que descontar todo el gravamen temporal de 1.120 millones, que impuso el Gobierno y que en este trimestre no tienen que hacerlo.

Está siendo un buen año para los bancos en lo que se refiere a aumento de sus resultados y no tanto en crecimiento del negocio. Las subidas de los tipos de interés, que no han terminado aún, según las previsiones del Banco Central Europeo (BCE), que calcula que al menos habrá un nuevo incremento antes de finales de este mes, significa un aumento de los ingresos financieros cada vez que los créditos a interés variable tienen que ser recalculados.

En este mes se cumple un año desde que el BCE iniciara la fuerte subida del precio del dinero para frenar la inflación. Ahora, aquellos deudores que vieron cómo empezaban a subir las cuotas que pagaban por sus créditos van a experimentar un choque real. Hace un año el incremento que tuvieron fue muy pequeño, casi imperceptible, pero ahora la actualización de sus pagos va a registrar una considerable subida. Todo ello se traduce en mayores ingresos financieros para los bancos que prestan el dinero. En el lado del pasivo, las cosas siguen igual que hace meses: los bancos siguen sin remunerar los depósitos de sus clientes minoristas. Sí lo hacen con los clientes institucionales y las grandes empresas. Ello significa un encarecimiento de sus pasivos más lento que la subida de los ingresos financieros, por lo que el margen seguirá aumentando.

Como contrapeso a la no remuneración a los clientes minoristas, los bancos han intensificado su política de reducción de las comisiones que venían cobrando por actividades normales: mantenimiento de cuentas, transferencias bancarias..., pero al tiempo la mayor transaccionalidad a través del uso de tarjetas y de terminales punto de venta están generando comisiones por estas operaciones que compensan el descenso de las otras.

(Expansión. Primera página. Página 13)

EL BCE EXIGIRÁ A LOS BANCOS DATOS DE LIQUIDEZ CADA SEMANA

El Banco Central Europeo (BCE) planea endurecer los controles sobre la liquidez de la banca. Pedirá a las entidades que reporten los datos sobre sus reservas de liquidez semanalmente para estrechar la monitorización de las entidades y evitar casos como la quiebra del estadounidense Silicon Valley Bank, por la fuga masiva de depósitos, y el hundimiento de Credit Suisse.

Aunque el propio BCE viene destacando la fortaleza del sistema financiero europeo y ha descartado que se pueda replicar una quiebra parecida en la UE, algunos reguladores han alertado de sobre los riesgos de liquidez ya que consideran que no ha recibido la suficiente atención. De esta forma, el supervisor pedirá a los bancos que comuniquen sus posiciones de liquidez desglosando la financiación por fecha de vencimiento y tipo de cliente. Cuando los clientes de Credit Suisse y Silicon Valley Bank se apresuraron a retirar los depósitos, el BCE empezó a estudiar implantar un control más estricto.

(Cinco Días. Página 11. Media página)

EL FMI PIDE A LA EUROZONA ENDURECER MÁS LA POLÍTICA MONETARIA Y AJUSTAR LOS DÉFICITS PÚBLICOS

A principio de semana, el gobernador del Banco de Holanda, Klaas Knot, hablaba de esperar y ver si hacía falta o no una nueva subida de tipos en septiembre, adicional a la que se da por hecho en julio de 0,25 puntos. Sin embargo, un día después, el FMI apunta en la dirección opuesta en su informe anual sobre la eurozona, el llamado Artículo IV. Ve como prioritario acabar con una inflación que, según sus previsiones, va a seguir moderándose, aunque seguirá alta durante algún tiempo. Así que señala que hace falta endurecer más la política monetaria en la zona euro. Si bien matiza que el BCE debe seguir con su postura de mantenerse flexibles y permanecer atentos a los datos para tomar las decisiones.

Los directores ejecutivos del FMI recomiendan también que se sigan reduciendo, de manera gradual y predecible, las tenencias de bonos de deuda que acumula el eurobanco y que han permitido financiar los abultados déficits generados desde la pandemia. Es más, la institución con sede en Washington insta a reducir los desfases presupuestarios.

Información destacada también en *El País* y *La Vanguardia*.

(Cinco Días. Página 26. Media página)

QUÉ SIGNIFICA LA SUBIDA DE TIPOS O LA RENTABILIDAD: LOS ESPAÑOLES SUSPENDEN EN CULTURA FINANCIERA

“Imagine que alguien ingresa 100 euros en una cuenta de ahorro con un tipo de interés garantizado del 2% anual. No hace ningún otro ingreso en esta cuenta y no retira dinero. ¿Cuánto habría en la cuenta al cabo de cinco años?”. Esta es una de las preguntas del monitor de cultura financiera de la UE, publicado esta semana por la Comisión Europea. Aunque la respuesta correcta son 110 euros [a razón de 2 euros al año durante 5 años], el 65% de los españoles no atinó con la respuesta. Y es que España no ha salido bien parada del barómetro: tan solo el 19% de la población tiene un conocimiento financiero elevado, el cuarto país por la cola por delante de Chipre, Portugal y Rumanía.

Los resultados muestran que el 26% de los ciudadanos de la UE tienen un nivel alto de conocimientos financieros, el 50% un nivel medio y el 24% restante un nivel bajo. No obstante, existen grandes diferencias entre los países del norte y del sur: Países Bajos, Suecia, Dinamarca y Estonia rondan el 40% de la población con cultura financiera elevada; mientras que, en el otro lado de la balanza, están España, Portugal o Grecia, entre otros.

(Cinco Días. Página 25. 4 columnas)