

La concesión de hipotecas supera los 50.000 millones

POR PRIMERA VEZ DESDE 2010/ La guerra de precios reaviva el negocio y el número de préstamos que generan intereses. El saldo vivo crece más de 6.500 millones.

E. Utrera. Madrid

La banca concedió 53.603 millones de euros en nuevas hipotecas entre enero y noviembre de 2021. Con las cifras del Banco de España en la mano y a falta de los datos del último mes del pasado ejercicio, la banca confirma que ha cerrado a toda velocidad las heridas abiertas por el estallido del Covid-19 en marzo de 2020 y que vuelve a la senda del crecimiento. En los tres ejercicios anteriores (ver gráfico adjunto), la cifra total de nuevas operaciones repitió en una banda muy estrecha entre los 43.057 millones y los 43.971 millones de euros por año.

Con los datos acumulados hasta noviembre, el volumen de operaciones hipotecarias da un salto en el tiempo de once años. El pasado ejercicio será el mejor desde 2010, cuando las entidades financieras concedieron préstamos para vivienda por un importe de 69.479 millones de euros. Una cifra extraordinaria que la gran crisis financiera rebajó hasta menos de la tercera parte en 2013, cuando se desplomó hasta los 21.853 millones, el importe concedido más bajo de la década.

Ahora, el mercado hipotecario está viviendo un *revival* que la pandemia sólo ha interrumpido temporalmente. En 2020, la banca salvó los muebles gracias a una agresiva política de precios y la contratación total se quedó a las puertas de los 44.000 millones de euros, por encima incluso de las cifras de 2019. En 2021, el proceso cogió mayor velocidad aún.

Gran crecimiento

Las cifras de los primeros once meses del año pasado son concluyentes. La banca ha concedido 9.632 millones más que en todo 2020. Pero la diferencia supera ligeramente los 10.000 millones respecto al ejercicio 2019, el último completo antes de la irrupción del Covid-19. Es decir, crecimientos de algo más del 20% en los dos casos que serán mayores aún con la aportación del mes de diciembre.

La maquinaria de hacer hipotecas de la banca española está funcionando a pleno rendimiento. El éxito comercial del sector, basado en los precios más bajos de historia, se

LOS MEJORES PRÉSTAMOS A TIPO FIJO

(Con máxima bonificación)

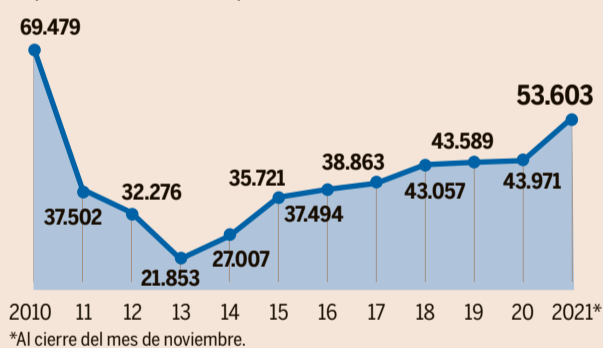
| Entidad | Plazo (años) | TAE (%) | Comisión apertura | Entidad | Plazo (años) | TAE (%) | Comisión apertura |
|----------------|--------------|---------|-------------------|-----------|--------------|---------|-------------------|
| Openbank | 15 | 1,35 | 0 | BBVA | 15 | 1,71 | 0 |
| | 20 | 1,45 | 0 | | 20 | 1,92 | 0 |
| | 25 | 1,49 | 0 | | 25 | 2,07 | 0 |
| | 30 | 1,54 | 0 | | 30 | 2,31 | 0 |
| MyInvestor (*) | 15 | 1,49 | 0 | Evo Banco | 15 | 1,81 | - |
| | 20 | 1,58 | 0 | | 20 | 1,79 | 0 |
| | 25 | 1,68 | 0 | | 25 | 1,78 | 0 |
| | 30 | 1,78 | - | | 30 | 1,76 | 0 |
| Coinc | 15 | 1,50 | 0 | Bankinter | 15 | 1,95 | 500 euros |
| | 20 | 1,54 | 0 | | 20 | 1,97 | 500 euros |
| | 25 | 1,58 | 0 | | 25 | - | 500 euros |
| | 30 | 1,63 | 0 | | 30 | 2,07 | 500 euros |
| Targobank | 15 | 1,58 | 0 | ING | 15 | 2,07 | 0 |
| | 20 | 1,67 | 0 | | 20 | 2,07 | 0 |
| | 25 | 1,86 | 0 | | 25 | 2,07 | 0 |
| | 30 | 1,85 | 0 | | 30 | - | 0 |

Ordenados según la oferta más barata a 15 años. (*) Sin vinculación.

Fuente: Elaboración propia

LA PRODUCCIÓN SE DISPARA

Hipotecas. Nuevas operaciones, en millones de euros.



Expansión

Fuente: Banco de España

Cada uno de los dos últimos ejercicios ha crecido un 20% la financiación hipotecaria

traslada también al saldo vivo hipotecario. Es decir, al valor de las hipotecas para vivienda activas que generan intereses, que ha dejado de bajar tras una década negra.

Cuando acabó 2010 y el sector era capaz de producir los casi 70.000 millones de euros mencionados en nuevas operaciones, el saldo vivo era de casi 657.000 millones de euros.

Desde entonces hasta ahora, la cifra no había dejado de bajar, con años muy duros entre 2012 y 2015, en los que el descenso se cifró en más de

El saldo vivo hipotecario alcanza los 511.176 millones, el nivel más alto desde 2019

20.000 millones de euros anuales por el agresivo proceso de desendeudamiento de las familias en plena crisis.

Saldo positivo

Pero la sangría ha terminado abruptamente en 2021. También con datos del Banco de España hasta noviembre, el saldo vivo ha saltado hasta los 511.176 millones de euros, el nivel más alto desde 2019. Por lo tanto, la banca es capaz ahora de producir más hipotecas que las que se amortizan. En los once primeros meses del año pasado, el saldo

TIPOS BAJOS

La banca española pone fin a doce años ininterrumpidos en los que la amortización de deuda hipotecaria superaba el importe de los nuevos préstamos contratados. El éxito comercial se basa en los **precios más bajos de la historia**.

vivo creció en 6.557 millones de euros.

Con este salto, la banca pone fin a 12 años ininterrumpidos en los que la amortización de deuda hipotecaria superaba el importe de los nuevos préstamos contratados. Un punto de inflexión que amplía el potencial de ingresos de la banca, que no obstante ha tenido que ajustar sus márgenes a la mínima expresión para espolear la demanda.

Con los últimos datos del Instituto Nacional de Estadística (INE) del mes de octubre de 2021, el precio medio de las hipotecas fue del 2,55%. En el caso del tipo fijo (ver cuadro adjunto), que ya supone dos tercios de la contratación total, el precio se situaba en el 2,69%, muy cerca del mínimo histórico del 2,65% del mes anterior.



Andrea Orcel es ahora consejero delegado de UniCredit.

Santander tendrá que pagar 16 millones menos a Orcel

R. Lander. Madrid

El juzgado madrileño que condenó a Santander a resarcir económicamente a Andrea Orcel por echarse atrás en su contratación como CEO en 2018 ha rectificado su sentencia y ha rebajado sustancialmente la indemnización a pagar por el banco, atendiendo a una alegación de Santander. La cantidad pasará de 68 a 51,4 millones.

La revisión afecta específicamente al *buy out*. Es decir, a la compensación máxima por bonus pendientes de cobro de Orcel en UBS, su anterior trabajo. El documento firmado en su día por ambas partes, que la sentencia considera un contrato a todos los efectos, hablaba de una cifra de 35 millones. El juez ha rebajado esa cantidad de 35 millones a 18,6 millones de euros tras comprobar que Orcel cobró finalmente de UBS parte de ese dinero tras frustrarse el fichaje (unos 6 millones). También ha descontando los impuestos.

La rectificación de sentencia puntualiza que, además, esos 18,6 millones deberán pagarse en acciones y de manera diferida en siete años. Eso significa que Orcel, actualmente consejero delegado de UniCredit, se convertirá en dueño de un paquete relevante de títulos de Santander.

En total, la entidad tendrá que pagarle 17 millones en concepto de prima de fichaje; los mencionados 18,6 millones por bonus anteriores; 5,8 millones en concepto de dos anualidades de salario en Santander (el tiempo que estuvo sin trabajo) y 10 millones por daños morales y reputacionales.

El juez considera en su sentencia que Santander resolvió "de manera unilateral e injustificada el contrato firmado entre ambas partes en 2018".

El juez que fijó la indemnización ha rectificado la sentencia y la rebaja de 68 a 51,4 millones

Orcel se convertirá en accionista de Santander porque parte del pago debe hacerse en títulos

A pesar de esta rectificación, Santander mantiene sus planes de seguir adelante con el recurso que planteará próximamente ante la Audiencia Provincial de Madrid. Su argumento principal es que el documento que el juez considera contrato fue una mera carta oferta.

Según fuentes jurídicas, los daños morales son "fácilmente revocables" en una instancia superior teniendo en cuenta que desde abril Orcel ejerce como consejero delegado de UniCredit y se ha convertido en uno de los banqueros mejor pagados de Europa (cobra 7,5 millones).

El fichaje de Orcel por Santander se frustró por un aspecto salarial. Según declararon varios testigos en el juicio, el banquero de inversión no estaba dispuesto a perder retribuciones variables pendientes de cobro en UBS por el mero hecho de fichar por Santander. El banco, por su lado, consideraba que el salario que éste pretendía cobrar era "inaceptable" para un banco comercial y les podía crear "problemas reputacionales". Según Santander, Orcel les hizo creer que el banco suizo se haría cargo del 50% de su paquete salarial porque Sergio Ermotti, entonces CEO del banco helvético, estaba de su lado.