

AVISO DE LA JUNTA EUROPEA DE RIESGO SISTÉMICO
de 22 de septiembre de 2016
sobre las vulnerabilidades a medio plazo del sector inmobiliario residencial de Bélgica
(JERS/2016/06)
(2017/C 31/03)

LA JUNTA GENERAL DE LA JUNTA EUROPEA DE RIESGO SISTÉMICO,

Visto el Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea,

Visto el Reglamento (UE) n.º 1092/2010 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 24 de noviembre de 2010, relativo a la supervisión macroprudencial del sistema financiero en la Unión Europea y por el que se crea una Junta Europea de Riesgo Sistémico ⁽¹⁾, en particular los artículos 3 y 16,

Considerando lo siguiente:

- (1) La experiencia de muchos países enseña que la manifestación de vulnerabilidades en el sector inmobiliario residencial puede provocar riesgos significativos para la estabilidad financiera nacional y graves efectos negativos en la economía real, así como contagios negativos en otros países.
- (2) La Junta Europea de Riesgo Sistémico (JERS) ha concluido recientemente una evaluación sistemática orientada al futuro, al nivel de toda la Unión, de las vulnerabilidades relativas al sector inmobiliario residencial. En este contexto, la JERS ha detectado en ocho países ciertas vulnerabilidades a medio plazo que son una fuente de riesgo sistémico para la estabilidad financiera que puede tener graves efectos negativos en la economía real.
- (3) La evaluación de vulnerabilidad por la JERS destaca lo siguiente respecto de Bélgica:
 - a. Bélgica viene experimentando una tendencia al aumento del endeudamiento general de los hogares que se debe en gran medida al continuo y rápido crecimiento del crédito para la adquisición de vivienda. Aunque los criterios de concesión de préstamos se han endurecido en los últimos años, esta evolución parece haberse interrumpido recientemente. Al mismo tiempo, los microdatos indican que hay ciertos grupos de hogares cuyos préstamos hipotecarios son grandes en relación con el valor de sus inmuebles, que gastan un elevado porcentaje de sus ingresos en pagar sus deudas, o cuyo nivel de riqueza financiera neta es bajo comparado con su nivel de deuda.
 - b. En caso de perturbaciones económicas o financieras como un aumento del desempleo o una reducción del crecimiento de la renta, estos hogares muy endeudados pueden tener muchas dificultades para pagar sus deudas, y puede producirse un aumento del número de impagos de hipotecas que ocasione pérdidas crediticias directas a las entidades de crédito, especialmente si se produce al mismo tiempo un descenso de los precios de los inmuebles residenciales. Además, si se materializa un escenario adverso para la economía, sus efectos asociados negativos en los ingresos y la riqueza de los hogares pueden reforzar la perturbación inicial, intensificando sus efectos negativos directos e indirectos en la estabilidad financiera (por ejemplo, si los hogares tienen que reducir el consumo para poder pagar sus hipotecas).
 - c. Asimismo, los precios de los inmuebles residenciales, que han aumentado notablemente en los últimos 30 años, vienen experimentando en años recientes un crecimiento más rápido que el de los ingresos o rentas. En términos nominales, los precios de los inmuebles residenciales están próximos a sus niveles anteriores a la crisis financiera. Hay ciertas señales de sobrevaloración, aunque los modelos de valoración alternativos no la corroboran de manera inequívoca. Los precios de los inmuebles residenciales, ya elevados y en aumento, podrían provocar un mayor aumento del endeudamiento general de los hogares y del número de hogares vulnerables.
 - d. Al mismo tiempo, la JERS reconoce que hay una serie de factores que atenúan las vulnerabilidades del mercado inmobiliario residencial de Bélgica. En primer lugar, el valor de los activos financieros de los hogares belgas en su conjunto es relativamente alto comparado con su deuda. En segundo lugar, los préstamos hipotecarios se amortizan normalmente con vencimientos inferiores a 25 años, lo que significa que los hogares belgas reducen su deuda con relativa rapidez comparados con los hogares de otros países de la Unión.

⁽¹⁾ DO L 331 de 15.12.2010, p. 1.

- e. La JERS toma nota de las medidas relacionadas con el sector inmobiliario residencial adoptadas en Bélgica. En general, las autoridades belgas se han centrado en asegurar la resistencia de las entidades de crédito a los riesgos derivados de dicho sector. La decisión adoptada por el Nationale Bank van België/Banque Nationale de Belgique (NBB/BNB) en diciembre de 2013 de establecer requisitos de adecuación de capital complementarios por las exposiciones hipotecarias de entidades de crédito que utilizan modelos basados en calificaciones internas ⁽¹⁾, así como los comunicados públicos del NBB/BNB pidiendo una mayor vigilancia de los riesgos derivados del sector inmobiliario residencial, pueden servir también para reducir las vulnerabilidades existentes. Además, se está endureciendo la posibilidad de desgravar fiscalmente los préstamos hipotecarios. El compromiso público del NBB/BNB's de adoptar nuevas medidas de capital destinadas a los préstamos de alto riesgo (por ejemplo, los que tienen una ratio préstamo-valor elevada) si siguen representando una parte sustancial de los nuevos préstamos concedidos, se espera que limite también, en cierta medida, un futuro aumento de las vulnerabilidades. Sin embargo, no se han adoptado medidas para abordar directamente las vulnerabilidades relacionadas con el elevado endeudamiento de los hogares o el continuo crecimiento de los precios de los inmuebles residenciales. Aunque las medidas adoptadas se adecuan a la naturaleza de las vulnerabilidades del sector inmobiliario residencial de Bélgica, pueden ser insuficientes para subsanarlas totalmente.

EMITE EL PRESENTE AVISO:

La JERS observa vulnerabilidades a medio plazo en el sector inmobiliario residencial de Bélgica que son una fuente de riesgo sistémico para la estabilidad financiera que puede tener graves efectos negativos en la economía real. Desde el punto de vista macroprudencial, la JERS considera que la principal vulnerabilidad es el rápido incremento del endeudamiento general de los hogares, unido a la existencia de grupos significativos de hogares que ya están muy endeudados, en un contexto de notable aumento de los precios de los inmuebles residenciales en los últimos años.

Hecho en Fráncfort del Meno el 22 de septiembre de 2016.

Francesco MAZZAFERRO

Jefe de la Secretaría de la JERS

En nombre de la Junta General de la JERS

⁽¹⁾ Aplicación de un recargo de la ponderación de riesgo de 5 puntos porcentuales a las exposiciones a préstamos garantizados por hipoteca de inmuebles sitios en Bélgica de entidades de crédito que utilizan modelos basados en calificaciones internas para calcular los requisitos de capital. Esta medida entró en vigor con el Real Decreto de 8 de diciembre de 2013-<https://www.nbb.be/en/articles/arrete-royal-du-8-decembre-2013-portant-approbation-du-reglement-du-22-octobre-2013-de-la-se> aplicó luego en 2014 en virtud del artículo 458 del Reglamento de la UE sobre requisitos de capital, y se prorrogó un año en mayo de 2016 (Real Decreto de 31 de mayo de 2016-<https://www.nbb.be/en/financial-oversight/macroprudential-supervision/macroprudential-instruments/real-estate>).