



JERS

Junta Europea de Riesgo Sistémico

Sistema Europeo de Supervisión Financiera

Nota de prensa

25 de enero de 2023

La JERS emite una recomendación sobre las vulnerabilidades del sector inmobiliario comercial en el Espacio Económico Europeo

La Junta Europea de Riesgo Sistémico (JERS) ha publicado hoy una [recomendación sobre las vulnerabilidades del sector inmobiliario comercial en el Espacio Económico Europeo \(EEE\)](#).

La JERS recomienda que la UE y las autoridades nacionales mejoren el seguimiento de los riesgos sistémicos con origen en el sector inmobiliario comercial. La realización de un seguimiento de las vulnerabilidades relacionadas con este sector es fundamental para identificar los riesgos que podrían afectar a la estabilidad financiera y considerar posibles respuestas. La naturaleza de las vulnerabilidades varía de unos países a otros del EEE. Tomando como base los resultados del seguimiento, la UE y a las autoridades nacionales deberían garantizar unas prácticas adecuadas de financiación del sector inmobiliario comercial y la capacidad de resistencia de las instituciones financieras. Asimismo, la Comisión Europea debería examinar el marco macroprudencial actual y asegurar una aplicación coherente de las normas para afrontar los riesgos relacionados con las exposiciones al sector inmobiliario comercial por parte de todas las instituciones financieras cuando lleven a cabo las mismas actividades, teniendo en cuenta sus especificidades.

La recomendación se basa en una evaluación de las vulnerabilidades identificadas en el sector inmobiliario comercial que podrían ser una fuente de riesgos para la estabilidad financiera. Los resultados de la evaluación ponen de manifiesto que este sector es vulnerable actualmente a riesgos cíclicos relacionados con el aumento de la inflación, el endurecimiento de las condiciones financieras que limita el margen para refinanciar la deuda existente y la toma de nuevos préstamos, y el acusado deterioro de las perspectivas de crecimiento tras la invasión rusa de Ucrania. Entre las vulnerabilidades asociadas a cambios estructurales se incluyen el impacto de las políticas económicas relacionadas con el cambio climático, como unas normas de construcción más estrictas, y el cambio hacia el comercio electrónico. Además, la pandemia de coronavirus (COVID-19) ha acelerado la demanda de flexibilidad en los espacios de oficinas arrendables a medida que los modelos de trabajo a distancia e híbrido se han extendido.

Junta Europea de Riesgo Sistémico

Sonnemannstrasse 20, 60314 Frankfurt am Main, Alemania

Correo electrónico: media@esrb.europa.eu

Sitio web: www.esrb.europa.eu

Se permite su reproducción, siempre que se cite la fuente.

Traducción al español: Banco de España.

Asimismo, el análisis de la JERS muestra que una evolución adversa del sector inmobiliario comercial puede tener un impacto sistémico en el sistema financiero y en la economía real. Estas vulnerabilidades pueden verse amplificadas por efectos de contagio entre países y por las interconexiones entre instituciones financieras. Las entidades de crédito, como los bancos comerciales, están particularmente expuestas a este sector a través del riesgo de crédito de los préstamos. Los datos disponibles sugieren que la financiación bancaria de este sector presenta elevadas ratios préstamo/valor en varios países del EEE. Esta ratio aumenta si el valor de las garantías de los préstamos disminuye, lo que daría lugar a un incremento de las ratios de pérdidas en caso de impago de las entidades de crédito y, potencialmente, a mayores exigencias de provisiones y requerimientos de capital. En última instancia, ello podría limitar la capacidad de las entidades para mantener la oferta de crédito. Una de las vulnerabilidades del sector no bancario está relacionada con los desajustes de liquidez en los fondos de inversión inmobiliaria abiertos. Los riesgos asociados a los fondos de pensiones y las empresas de seguros en los mercados inmobiliarios comerciales son diferentes de unas jurisdicciones a otras, reflejo de las diferencias en los modelos y prácticas de negocio, así como de las distintas estructuras de mercado. La materialización de riesgos en el mercado de inmuebles comerciales también incidiría negativamente en la calificación crediticia de las titulaciones de préstamos inmobiliarios comerciales que mantienen entidades de crédito y otros participantes en el mercado.

En el informe de la JERS titulado «[Vulnerabilities in the EEA commercial real estate sector](#)», que también se ha publicado hoy, se incluye información detallada sobre la evaluación realizada por la JERS. La evaluación de las vulnerabilidades, que se ha basado en los datos disponibles y en su mayor parte abarca hasta mediados de 2022, incluye a todos los Estados miembros de la UE y a Islandia, Liechtenstein y Noruega.

Con la publicación de la recomendación y del informe, la JERS concluye la tercera evaluación periódica de las vulnerabilidades del sector inmobiliario comercial. La JERS ha realizado este seguimiento de forma continuada por la importancia de este sector para la estabilidad financiera y macroeconómica. En 2016, la JERS emitió una [recomendación sobre la eliminación de lagunas de datos sobre bienes inmuebles](#) (modificada en 2019). En 2015 y 2018, la JERS también analizó las vulnerabilidades del sector inmobiliario comercial en la Unión Europea.

La evaluación de las vulnerabilidades del sector inmobiliario comercial se ha realizado sin perjuicio de la importancia primordial de otras fuentes de riesgo sistémico, como se describe en el [Aviso de la JERS de septiembre de 2022](#). En el futuro, la JERS seguirá cumpliendo su mandato de ocuparse de la supervisión macroprudencial del sistema financiero de los Estados miembros de la UE, Islandia, Liechtenstein y Noruega, que incluye identificar vulnerabilidades relacionadas con el sector inmobiliario que puedan afectar a la estabilidad financiera. La JERS continuará emitiendo avisos si se identifica un riesgo sistémico significativo para la estabilidad financiera y, en caso necesario, formulará recomendaciones para la adopción de medidas correctoras.

Persona de contacto para consultas de los medios de comunicación: [Daniel Weber](#), tel.: +49 172 8344539.

Junta Europea de Riesgo Sistémico

Sonnemannstrasse 20, 60314 Frankfurt am Main, Alemania
Correo electrónico: media@esrb.europa.eu
Sitio web: www.esrb.europa.eu

Se permite su reproducción, siempre que se cite la fuente.
Traducción al español: Banco de España.