



**JERS**

Junta Europea de Riesgo Sistémico

Sistema Europeo de Supervisión Financiera

## Nota de prensa

1 de febrero de 2024

# La JERS publica un informe de seguimiento sobre las vulnerabilidades en el sector inmobiliario residencial

La Junta Europea de Riesgo Sistémico (JERS) ha publicado hoy **un informe de seguimiento sobre las vulnerabilidades en el sector inmobiliario residencial de los países del Espacio Económico Europeo (EEE)**. La JERS analiza periódicamente las vulnerabilidades detectadas en este sector por su importancia para la estabilidad financiera y macroeconómica. En **2016, 2019 y 2021**, la JERS realizó evaluaciones sistemáticas y prospectivas de esas vulnerabilidades en el EEE. La evaluación más reciente se ha centrado en los cambios observados en los riesgos para la estabilidad financiera relacionados con el mercado de inmuebles residenciales y en las respuestas de política macroprudencial adoptadas desde que se llevó a cabo la última evaluación a finales de 2021.

**El análisis muestra que el nivel de vulnerabilidades acumuladas sigue siendo significativo en la mayoría de los países del EEE.** Hasta el momento, la estabilización del mercado inmobiliario residencial ha sido demasiado breve como para reducir de forma significativa el nivel de riesgos acumulados, o «*stock risks*». Con todo, el crecimiento de los riesgos cíclicos se ha desacelerado o se ha detenido en la mayor parte de los países del EEE. En conjunto, los resultados de las evaluaciones de los riesgos acumulados y del riesgo total, que también tiene en cuenta los riesgos cíclicos, son los mismos que en 2021 para todos los países del EEE.

**Las evaluaciones prospectivas de los riesgos siguen dependiendo de los escenarios utilizados, ya que la incertidumbre es elevada.** En el escenario base, como el considerado en las **previsiones económicas de otoño de 2023 de la Comisión Europea**, es posible que en los próximos trimestres continúe la corrección ordenada de los precios de los inmuebles residenciales y la reducción del crecimiento de los préstamos. Ello podría ser beneficioso para la estabilidad financiera a largo plazo. Sin embargo, a medio plazo se espera que el crecimiento económico se recupere y que la inflación se modere en la mayoría de los países de la UE. En consecuencia, podría producirse una reversión de la corrección en curso de los precios de los inmuebles residenciales y del menor crecimiento de los

**Junta Europea de Riesgo Sistémico**

Dirección General de Comunicación

Sonnemannstrasse 20, 60314 Frankfurt am Main, Alemania

Tel.: +49 69 1344 7455, correo electrónico: [media@esrb.europa.eu](mailto:media@esrb.europa.eu), sitio web: [www.esrb.europa.eu](http://www.esrb.europa.eu)

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

Traducción al español: Banco de España.

préstamos, y a medio plazo podrían volver a acumularse vulnerabilidades en este sector. Para evitarlo, las autoridades nacionales deberían estar preparadas para activar todas las herramientas macroprudenciales que sean necesarias. Por ejemplo, en un escenario adverso que prevé un estancamiento del crecimiento y unos tipos de interés de los préstamos hipotecarios más elevados, un aumento del desempleo, unido a una inflación persistentemente alta, podrían acrecentar las dificultades de los hogares para reembolsar sus préstamos para adquisición de vivienda. Dado que el sistema bancario de la UE ha mostrado capacidad de resistencia, no es probable que se registren pérdidas significativas en las carteras hipotecarias de las entidades de crédito, salvo que se produzca una corrección importante, incluida una evolución adversa de los mercados de trabajo. Con todo, el consumo y la confianza de los hogares son importantes canales indirectos a través de los que los riesgos relacionados con el sector inmobiliario residencial podrían materializarse inicialmente. Estos riesgos predominan más en los países sujetos a un riesgo más pronunciado derivado de una evolución macroeconómica adversa, altos niveles de endeudamiento de los hogares y una proporción elevada de préstamos a tipo de interés variable, lo que puede aumentar la vulnerabilidad de los hogares en caso de variaciones de los tipos de interés.

**Desde 2021, varios países han activado herramientas macroprudenciales para mitigar los riesgos relacionados con el mercado inmobiliario residencial y aumentar la capacidad de resistencia tanto de los prestamistas como de los prestatarios.** En concreto, varios países han seguido constituyendo o reconstituyendo colchones de capital, bien incrementando los porcentajes de colchón de capital anticíclico, bien mediante la introducción de un colchón contra riesgos sistémicos sectorial. Un número reducido de países también han recurrido al uso de medidas basadas en la capacidad de pago de los prestatarios y han pasado de aplicar medidas recomendadas a implementar medidas obligatorias, o han introducido nuevas medidas o recomendaciones.

**La evaluación de las políticas macroprudenciales concluye con solo algunos cambios con respecto a 2021.** Se considera que la combinación de políticas macroprudenciales en cinco países que previamente habían recibido recomendaciones (Austria y Finlandia) o avisos (Hungría, Liechtenstein y Eslovaquia) de la JERS es ahora plenamente adecuada y suficiente, frente a la conclusión de la evaluación anterior de que era parcialmente adecuada y parcialmente suficiente. Para los demás países del EEE incluidos en el análisis de las políticas macroprudenciales de 2021, los resultados de la evaluación no han variado, por lo que las políticas se consideran parcialmente adecuadas y parcialmente suficientes en Bulgaria, Croacia, Dinamarca, Alemania y Luxemburgo, y adecuadas, pero parcialmente suficientes, en los Países Bajos y Suecia. En todos los países que se han analizado por primera vez este año, se considera que las políticas son plenamente adecuadas y suficientes (Chipre, Grecia, Italia, Letonia, Rumanía y España). La evaluación de las vulnerabilidades se basa en los datos disponibles y abarca la evolución observada hasta mediados de noviembre de 2023.

**La JERS continúa 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: Andrea Zizola,  
tel.: 49 69 1344 6551.**

**Junta Europea de Riesgo Sistémico**  
Dirección General de Comunicación  
Sonnemannstrasse 20, 60314 Frankfurt am Main, Alemania  
Tel.: +49 69 1344 7455, correo electrónico: [media@esrb.europa.eu](mailto:media@esrb.europa.eu), sitio web: [www.esrb.europa.eu](http://www.esrb.europa.eu)

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