

# SITUACIÓN ACTUAL DEL SECTOR INMOBILIARIO EN ESPAÑA DESDE LA PERSPECTIVA DE LA ESTABILIDAD FINANCIERA

**Ángel Estrada**

Director general

REAL ESTATE FINANCING FORUM

Madrid

21 de marzo de 2024



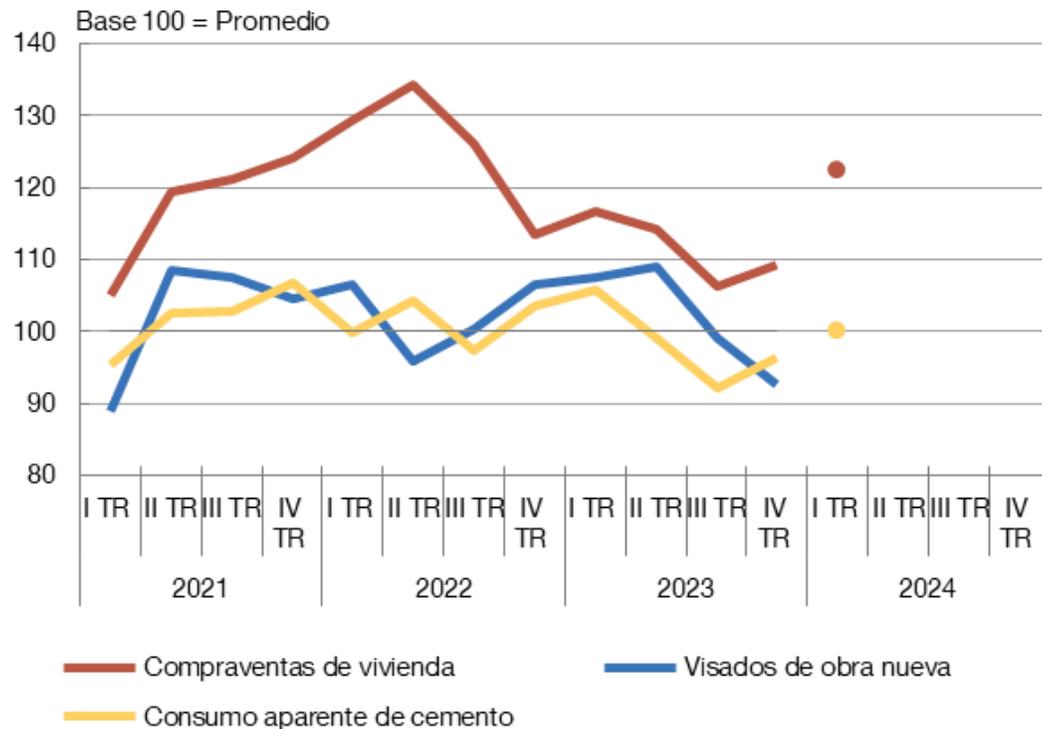


- 1. Evolución reciente del mercado inmobiliario**
- 2. Situación de las empresas del sector inmobiliario**
- 3. Mitigación de riesgos para la estabilidad financiera en el sector inmobiliario**

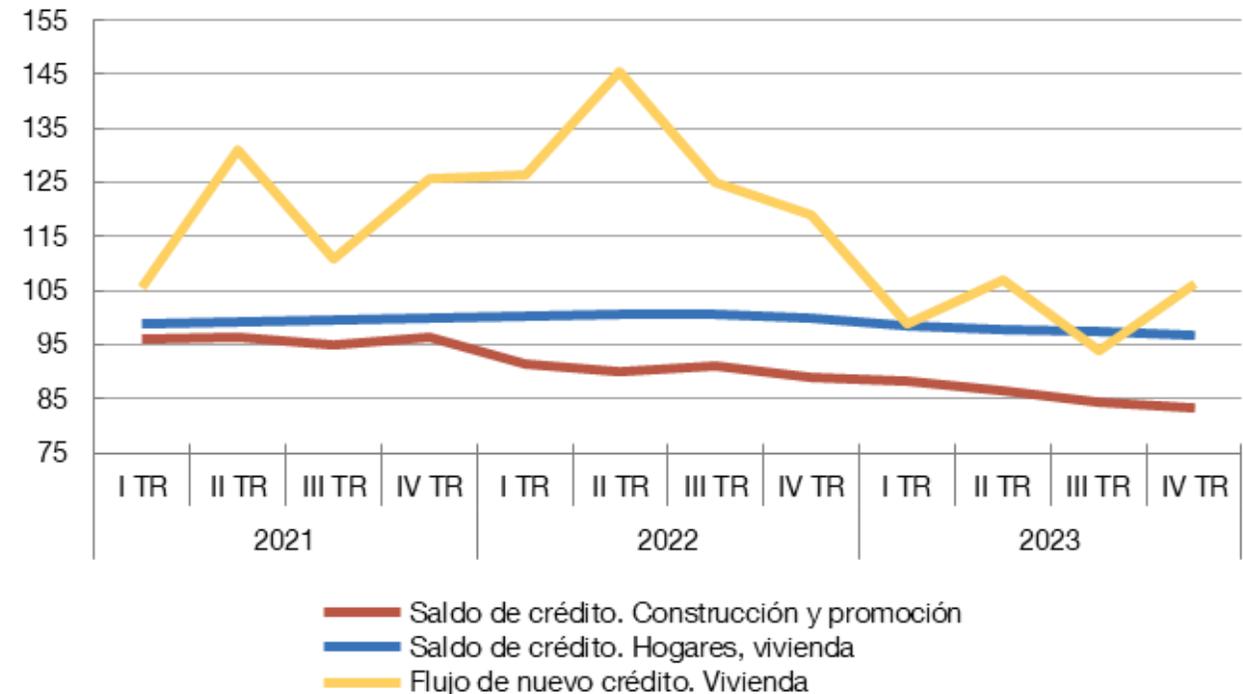
# LA ACTIVIDAD EN EL MERCADO INMOBILIARIO SE HA MODERADO SIGNIFICATIVAMENTE DESDE MEDIDADOS DE 2022, PERO SE HA MANTENIDO POR ENCIMA DE LOS NIVELES PREVIOS A LA PANDEMIA

- En la segunda mitad de 2023, tanto las compraventas de viviendas como las hipotecas nuevas registraron un repunte; habrá que esperar confirmación de un potencial cambio de tendencia
  - El stock de hipotecas disminuye en buena medida por la amortización anticipada de préstamos
- En cambio, los visados y los préstamos al sector parecen seguir orientados a la baja

1.6.a Indicadores de actividad del sector inmobiliario residencial (a)



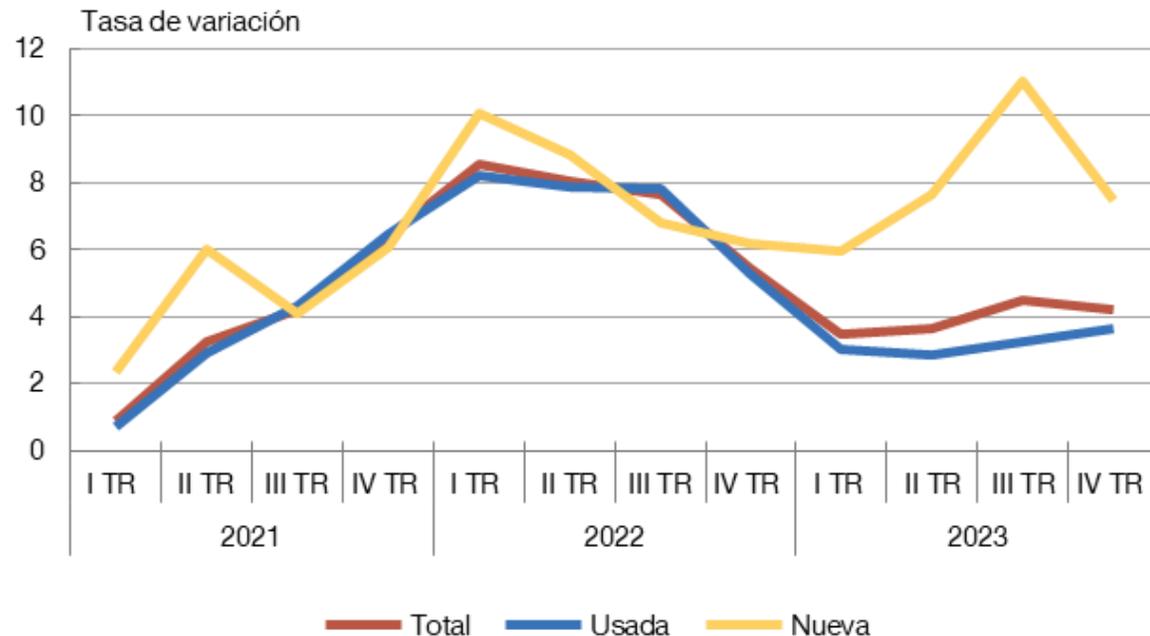
1.7. a Indicadores de financiación del sector inmobiliario (a)



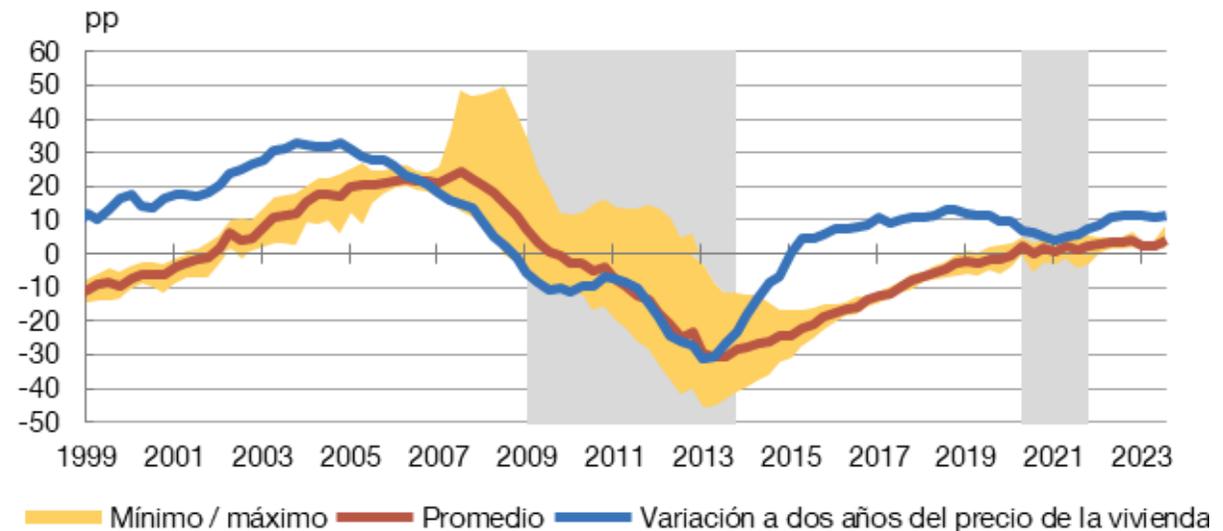
# LOS PRECIOS DE LA VIVIENDA SE HAN DESACELERADO DESDE EL CUARTO TRIMESTRE DE 2022, PERO SE OBSERVAN REPUNTES EN LOS ÚLTIMOS TRIMESTRES

- **Los precios de la vivienda nueva son los principales determinantes de este cambio de tendencia, que puede estar relacionado con múltiples factores**
  - Efecto desfasado del aumento de los costes de producción, presión de la demanda, mercado de alquiler...
- **Se mantiene una ligera sobrevaloración de la vivienda, que tendería a corregirse de acuerdo con las proyecciones**

1.5.a Precio de la vivienda



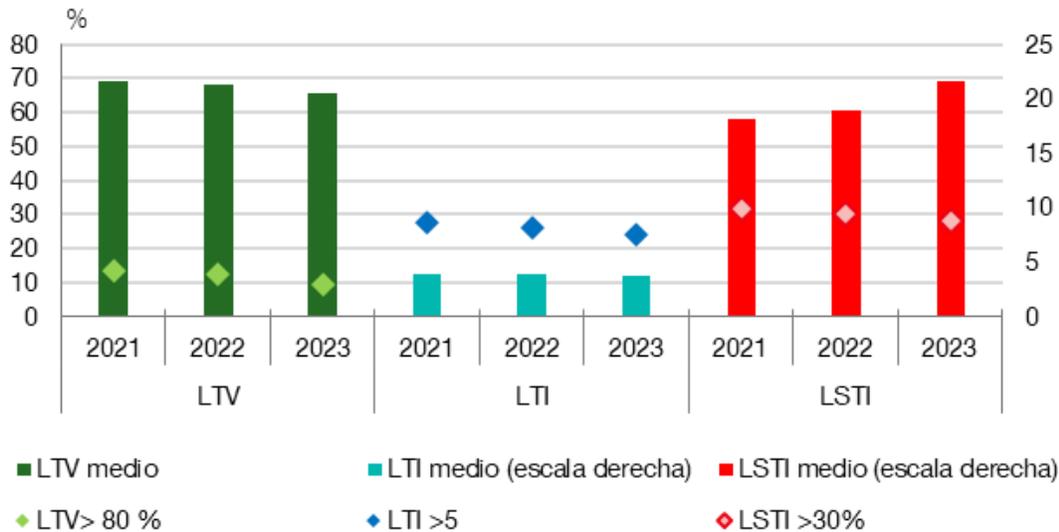
3.4.a Indicadores de desequilibrios de precios de la vivienda (a) (b)



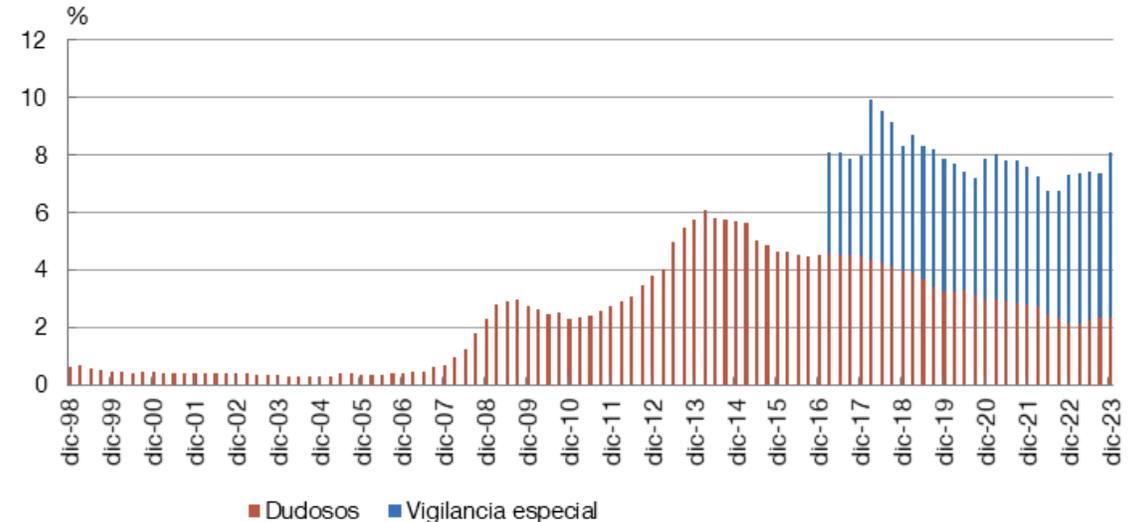
# LAS CONDICIONES DE CONCESIÓN DE LAS NUEVAS HIPOTECAS SIGUEN SIENDO PRUDENTES Y SE APRECIA UN MODESTO DETERIORO EN LA CALIDAD DE LAS EXISTENTES

- **Las ratios “loan-to-value” y “loan-to-income” en originación siguen descendiendo y se reduce el plazo de concesión de las hipotecas**
  - En cambio, el coste del servicio de la nueva deuda hipotecaria en porcentaje de la renta de los hogares aumenta, por el incremento de los tipos de interés, a pesar de que el diferencial de tipos hipotecarios frente a los de referencia se reduce
- **La ratio de dudosos ha aumentado ligeramente, lo mismo que la de préstamos en vigilancia especial**
  - El recurso al Código de Buenas Prácticas está siendo más intenso que tras la crisis financiera global, pero es muy reducido en relación al tamaño de la cartera hipotecaria

3.7.a Estándares de concesión de crédito hogares (a)



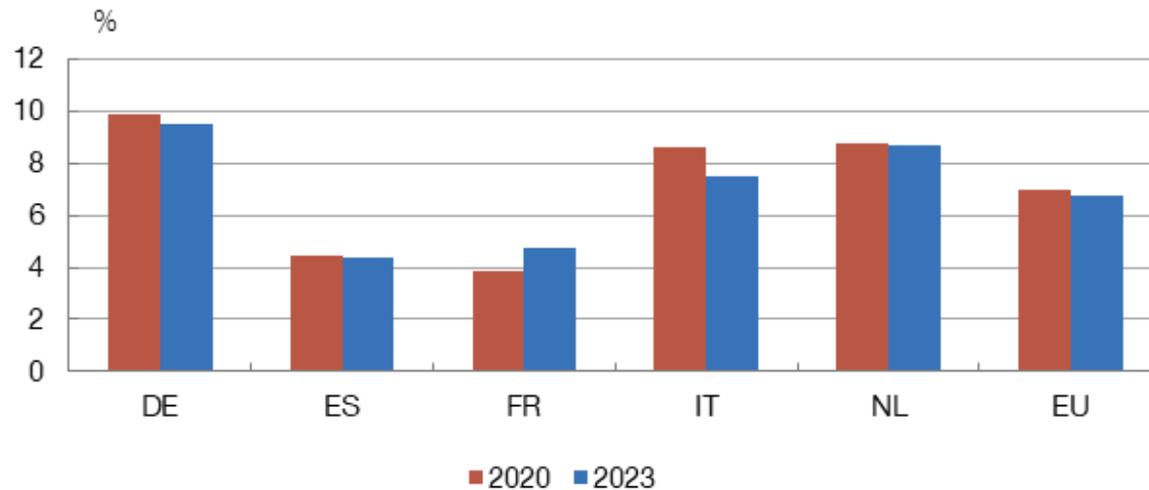
Ratios de dudosos y VE en vivienda



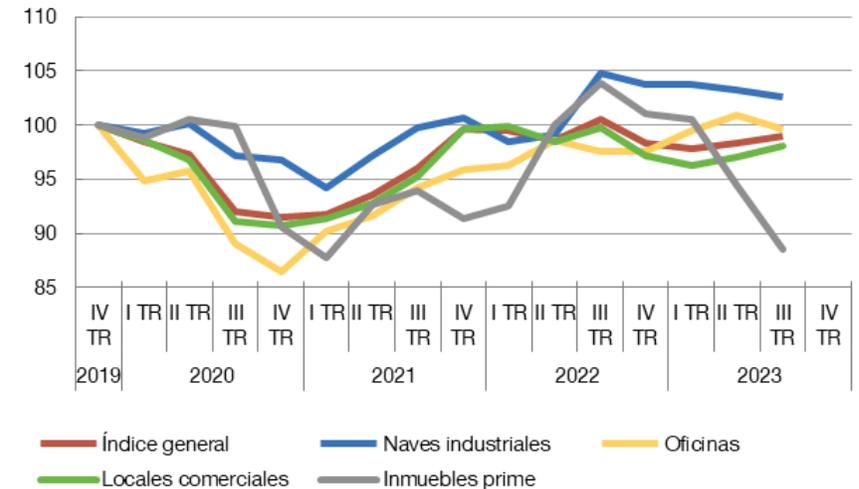
# A DIFERENCIA DE EN OTRAS JURISDICCIONES, EN ESPAÑA NO SE DETECTAN EN LA ACTUALIDAD RIESGOS SIGNIFICATIVOS EN EL SECTOR RESIDENCIAL COMERCIAL

- De hecho, tanto en los foros europeos (ESRB) como internacionales (FSB) se está alertando sobre la acumulación de riesgos en este ámbito
  - Diversos cambios estructurales asociados a la digitalización (comercio on-line, teletrabajo, etc.) pueden estar teniendo un impacto significativo y de larga duración en el sector
- En España las exposiciones bancarias son relativamente reducidas, las condiciones de concesión son prudentes y los indicadores no muestran desequilibrios relevantes

1.a Peso relativo de crédito inmobiliario comercial sobre el total de crédito



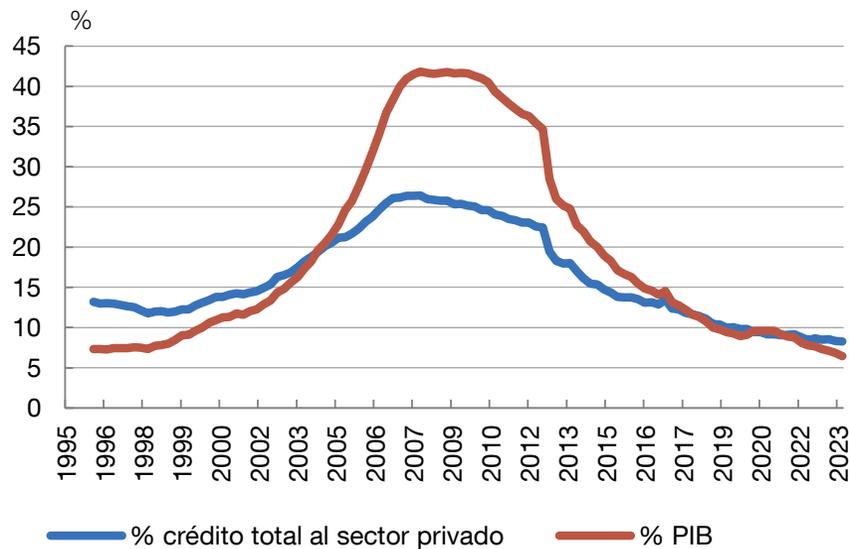
1.8.a Índices de precios del sector inmobiliario comercial (a)



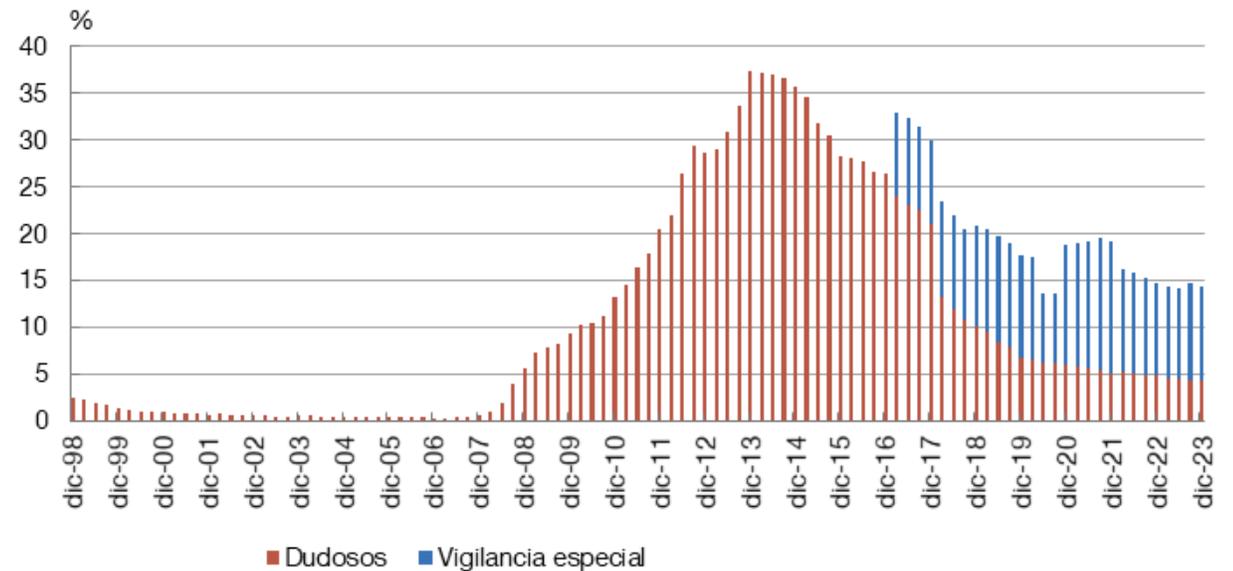
# LA EXPOSICIÓN CREDITICIA AL SECTOR PROMOTOR Y CONSTRUCTOR HA DESCENDIDO DE FORMA NOTABLE TRAS LA CRISIS FINANCIERA GLOBAL

- En cualquier caso, sigue teniendo un peso destacado, tanto en el PIB (6,5%) como en el crédito bancario al sector privado no financiero (8,3%)
- También ha mejorado considerablemente la calidad de este crédito, si bien las tasas de dudosos y de préstamos en vigilancia especial siguen siendo relativamente elevadas

Gráfico 1  
Crédito bancario a promoción y construcción (a)



Ratios de dudosos y VE en construcción y actividades inmobiliarias



# LA SITUACIÓN FINANCIERA DE LAS EMPRESAS DE LOS SECTORES DE PROMOCION Y CONSTRUCCION INMOBILIARIA HA MEJORADO EN LOS ÚLTIMOS AÑOS

- **La sensibilidad de su deuda bancaria a los tipos de interés es elevada (el 70% de los préstamos son a tipo variable)**
  - Los riesgos de refinanciación son bajos (plazo de vencimiento residual elevado)
- **Y la ratio de cobertura de intereses también ha aumentado en comparación con la situación pre-pandemia**
  - Una cierta masa de empresas en el sector presenta vulnerabilidades financieras

Gráfico 2  
Vencimiento residual de los préstamos a empresas inmobiliarias en Dic.23. (b)

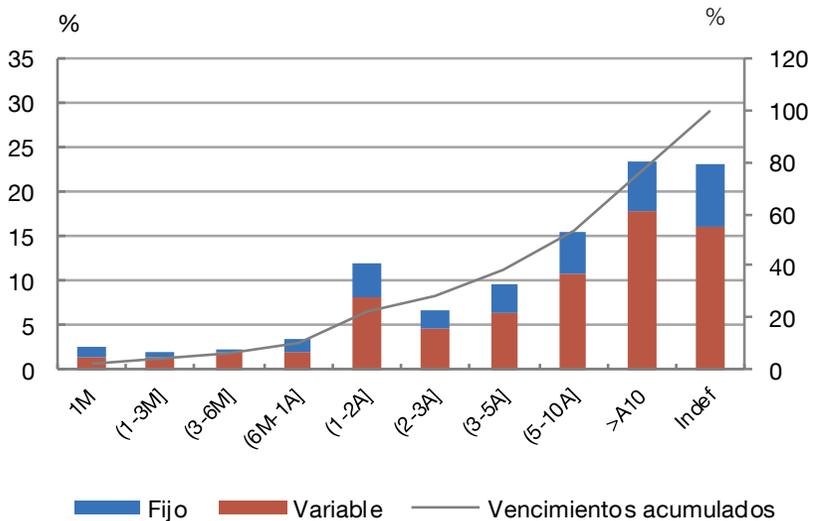


Gráfico 3  
Distribución de la ratio ratio EBITDA/Carga intereses (c)

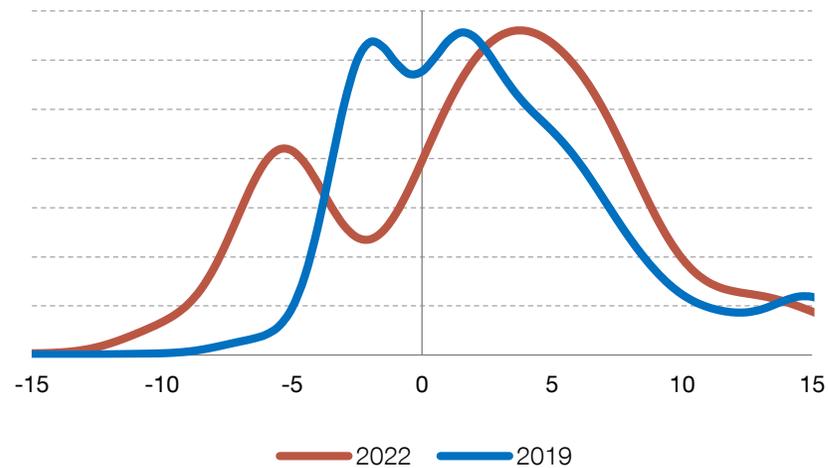
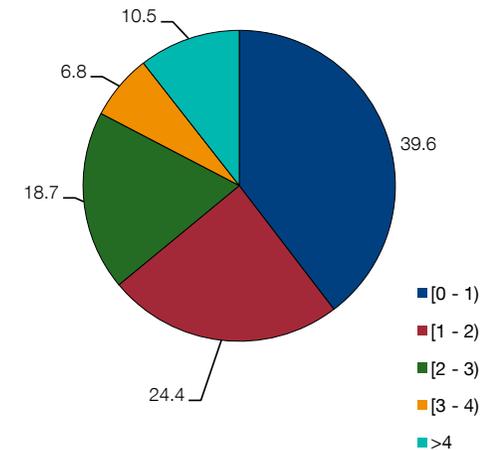


Gráfico 4  
Peso del crédito según ratio de gasto financiero sobre activo (%)



# LA CONJUNCIÓN DE AUMENTOS DE LOS TIPOS DE INTERÉS Y MODERACIÓN DEL CRECIMIENTO ECONÓMICO PODRÍA AFECTAR A LA SALUD FINANCIERA DE LAS EMPRESAS DEL SECTOR

- En el escenario central en que los tipos de interés evolucionan en línea con los mercados, la situación financiera de las empresas mejora significativamente
- Una desviación de la senda de tipos por encima de los esperados tendría efectos directos negativos, pero moderados
  - Si, además, se produce una caída de los resultados (EBITDA), los impactos serían más significativos

Gráfico 5  
Distribución del crédito por tramos de la ratio EBITDA/Gasto Financiero (a) (b)

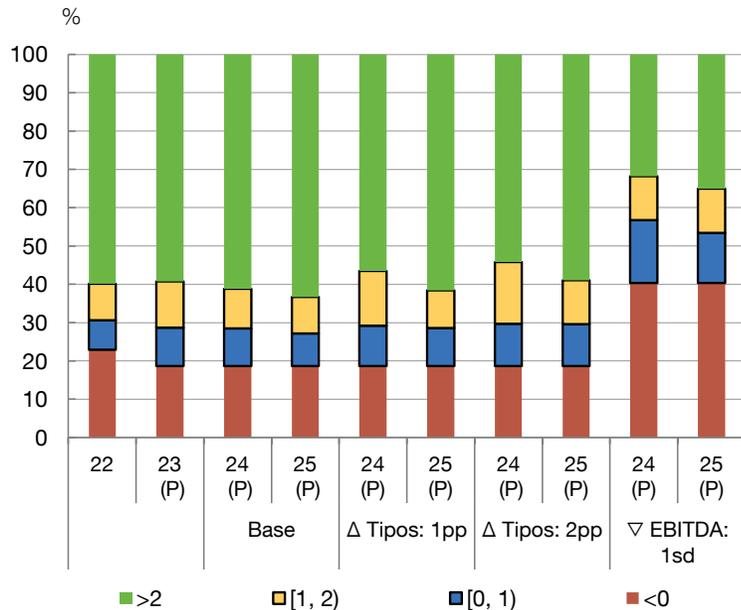
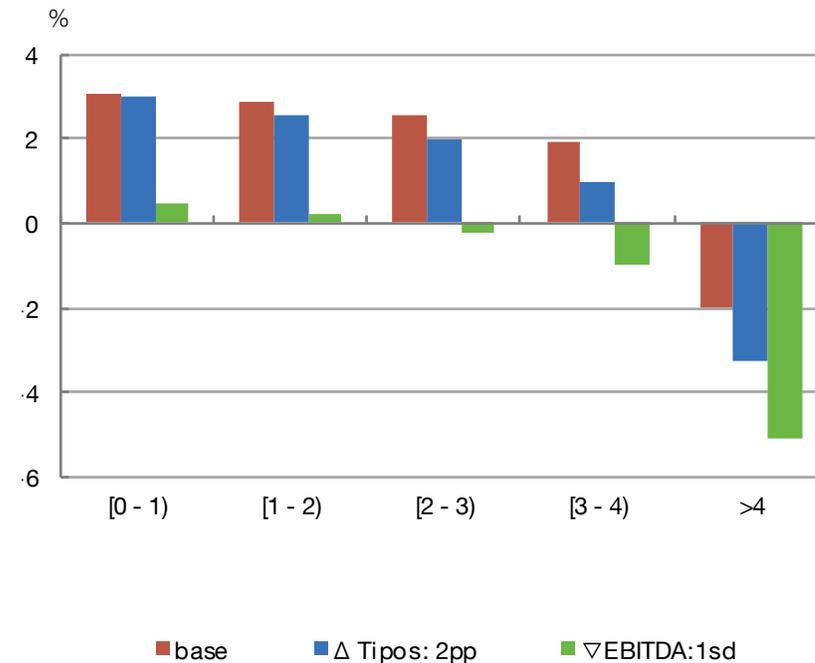


Gráfico 6  
Ratio (ebitda-gasto financiero)/activo\*100 (b) (c)



# EL TRATAMIENTO PRUDENCIAL DE LAS EXPOSICIONES A VIVIENDA EN CONSTRUCCIÓN Y SUELO NO SE VA A VER SUSTANCIALMENTE ALTERADO CON LA ENTRADA EN VIGOR DE LA CRR 3

## **CRR:** financiación especulativa de bienes inmuebles

## **CRR 3:** adquisición, urbanismo y edificación (ADC)

### a) Vivienda en construcción

#### Contraparte: empresa/SPV

- Ponderación: **150%** con carácter general.
- Excepción: **100%** en caso de que se hayan firmado contratos de venta irrevocables con compradores –no se especifica el número de contratos- (QA 2017\_3173<sup>1</sup>).

#### Contraparte: empresa/SPV

- Ponderación: **150%** con carácter general.
- Excepción: **100%** cuando exista:
  - Contribución sustancial del promotor o
  - Porcentaje significativo de contratos firmados

### b) Suelos y Terrenos

- Préstamos frente a empresas/SPVs cuya finalidad sea **adquirir terrenos** con fines de obtener ganancias con la reventa/promoción con fines de reventa:
  - Ponderación: **150%**.

- Préstamos frente a empresas/SPVs cuya finalidad sea **adquirir terrenos** con fines de urbanismo y edificación:
  - Ponderación: **150%**.

(<sup>1</sup>) QA 2017\_3173: “In case of an exposure towards the developer of a real estate project, where future contract agreements with future prospective owners of the properties under development have been signed, but where these agreements are not irrevocable, the exposure will meet the conditions described in Article 4(1)(79) CRR for being classified as speculative immovable property financing and, as a result, needs to be assigned to the class of “exposures associated with particularly high risk”

# LA NORMATIVA MACROPRUDENCIAL PERMITE AL BANCO DE ESPAÑA ACTIVAR DISTINTAS HERRAMIENTAS CUANDO SE DETECTA LA ACUMULACIÓN DE RIESGOS SISTÉMICOS

**Existe una multiplicidad de instrumentos cuya aplicación dependería del grado de desarrollo de los riesgos sistémicos**

- **Colchón riesgo sistémico sectorial**

- La acumulación de colchones de capital por los bancos en una fase de concesión excesiva de crédito al sector haría que se encareciera su coste relativo
- La liberación posterior de estos colchones al materializarse el riesgo sistémico facilitaría la absorción de los deterioros por los bancos y reduciría el coste relativo del crédito al sector

- **Límites a las condiciones de concesión de nuevos préstamos**

- Este instrumento impediría que los bancos concedieran de forma generalizada préstamos nuevos con unas ratios muy elevadas préstamo-beneficios o servicio de la deuda-beneficios, a plazos muy largos, etc.

- **Límites a la concentración sectorial**

- Esta herramienta permitiría establecer un límite máximo al peso que representan las exposiciones a este sector sobre CET1 en los balances bancarios

GRACIAS POR SU ATENCIÓN

