

## I

(Resoluciones, recomendaciones y dictámenes)

## RECOMENDACIONES

## JUNTA EUROPEA DE RIESGO SISTÉMICO

## RECOMENDACIÓN DE LA JUNTA EUROPEA DE RIESGO SISTÉMICO

de 27 de junio de 2019

sobre las vulnerabilidades a medio plazo del sector inmobiliario residencial de Bélgica

(JERS/2019/4)

(2019/C 366/01)

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 <sup>(1)</sup>, y en particular sus artículos 3, 16, 17 y 18,

Considerando lo siguiente:

- (1) El sector inmobiliario desempeña un papel destacado en la economía y su evolución puede influir de forma sustancial en el sistema financiero. Anteriores crisis financieras demostraron que la evolución no sostenible de los mercados inmobiliarios puede afectar gravemente a la estabilidad del sistema financiero y de la economía en su conjunto, lo que también puede dar lugar a efectos de contagio transfronterizo adverso. La evolución adversa de los mercados inmobiliarios de algunos Estados miembros dio lugar a grandes pérdidas crediticias y tuvo efectos negativos en la economía real. Estas consecuencias muestran que existe una interacción estrecha entre el sector inmobiliario, los financiadores y otros sectores económicos. Además, la sólida información de retorno entre el sistema financiero y la economía real agudiza toda evolución negativa.
- (2) Estos vínculos son importantes porque significan que los riesgos que se originan en el sector inmobiliario pueden tener consecuencias sistémicas de carácter procíclico. Las vulnerabilidades del sistema financiero tienden a acumularse durante la fase de expansión del ciclo inmobiliario. La percepción de que los riesgos son menores y de que el acceso a la financiación es más fácil puede contribuir a la rápida expansión del crédito y la inversión, así como a un aumento de la demanda de bienes inmuebles, ejerciendo así una presión al alza sobre sus precios. Puesto que el consiguiente aumento de los valores de los activos de garantía fomenta la demanda y oferta de crédito, esta dinámica autoalimentada puede tener consecuencias sistémicas. En cambio, durante la fase descendente del ciclo inmobiliario, unas condiciones de crédito más estrictas, una mayor aversión al riesgo y las presiones bajistas sobre los precios inmobiliarios pueden afectar negativamente a la resiliencia de los prestatarios y prestamistas, degradando así las condiciones económicas.
- (3) Las vulnerabilidades del sector inmobiliario residencial pueden provocar riesgos sistémicos y afectar a la estabilidad financiera directa o indirectamente. Son efectos directos las pérdidas de las carteras hipotecarias debidas a condiciones económicas o financieras adversas y a una evolución negativa simultánea del mercado inmobiliario residencial. Los efectos indirectos pueden relacionarse con ajustes del consumo de los hogares que tengan otras repercusiones en la economía real y en la estabilidad financiera.

<sup>(1)</sup> DO L 331 de 15.12.2010, p. 1.

- (4) Según el considerando 4 de la Recomendación JERS/2013/1 <sup>(2)</sup>, el objetivo final de la política macroprudencial es contribuir a la protección de la estabilidad del sistema financiero en su conjunto, incluso mediante el refuerzo de la capacidad de resistencia del sistema financiero y la atenuación de los riesgos sistémicos, garantizando así una aportación sostenible del sector financiero al crecimiento económico.
- (5) Con este objetivo y dependiendo de la evaluación de los riesgos, las autoridades macroprudenciales pueden aplicar una o varias de las medidas macroprudenciales basadas en el capital que se establecen en la Directiva 2013/36/UE del Parlamento Europeo y del Consejo <sup>(3)</sup> y en el Reglamento (UE) n.º 575/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo <sup>(4)</sup>, o medidas macroprudenciales basadas en los prestatarios y que son exclusivamente de derecho interno. Mientras que las medidas basadas en el capital buscan fundamentalmente aumentar la resiliencia del sistema financiero, las medidas basadas en los prestatarios pueden ser especialmente apropiadas para evitar una mayor acumulación de riesgos sistémicos.
- (6) Además, la Recomendación JERS/2013/1 recomienda a los Estados miembros que establezcan un marco legal que permita a las autoridades macroprudenciales disponer del control directo, o de facultades de recomendación, sobre los instrumentos macroprudenciales a que se refiere dicha recomendación.
- (7) En 2016 la Junta Europea de Riesgo Sistémico (JERS) evaluó las vulnerabilidades del sector inmobiliario residencial al nivel de la Unión <sup>(5)</sup>. Esta evaluación permitió a la JERS detectar que ciertas vulnerabilidades a medio plazo de varios países eran una fuente de riesgo sistémico para la estabilidad financiera, y la llevó a emitir avisos para ocho países, incluida Bélgica <sup>(6)</sup>.
- (8) En 2016 las principales vulnerabilidades detectadas en el mercado inmobiliario residencial de Bélgica fueron el rápido crecimiento del precio de la vivienda y de los préstamos hipotecarios y el ya elevado y creciente endeudamiento de los hogares, con un porcentaje cada vez mayor de deudores hipotecarios potencialmente vulnerables a condiciones económicas adversas o a la evolución del mercado inmobiliario residencial de Bélgica.
- (9) La JERS ha concluido recientemente una evaluación sistemática y prospectiva de las vulnerabilidades del sector inmobiliario residencial al nivel del Espacio Económico Europeo <sup>(7)</sup>.
- (10) En cuanto a Bélgica, dicha evaluación ha puesto de manifiesto que, desde 2016, el fuerte crecimiento del crédito para vivienda ha seguido impulsando el endeudamiento de los hogares. Aunque se ha desacelerado el crecimiento del precio de la vivienda, la dinámica previa plantea dudas en cuanto a una posible sobrevaloración. Además, una parte significativa de los préstamos hipotecarios se sigue concediendo a hogares potencialmente vulnerables a condiciones económicas o financieras adversas o a una evolución adversa del mercado inmobiliario residencial. En estas circunstancias, el recargo de la ponderación del riesgo de 5 puntos porcentuales introducido en 2013 para las exposiciones hipotecarias de entidades de crédito que utilizan el método basado en calificaciones internas (IRB) ha contribuido a mejorar la resiliencia de dichas entidades.
- (11) En 2018 el Nationale Bank van België/Banque Nationale de Belgique incrementó ese recargo de la ponderación del riesgo de 5 puntos porcentuales mediante la aplicación, conforme al artículo 458 del Reglamento (UE) n.º 575/2013, de un recargo proporcional de la ponderación del riesgo consistente en el 33 % de la media ponderada por exposición de las ponderaciones del riesgo, aplicado a las exposiciones en caso de impago de la cartera hipotecaria residencial de cada entidad de crédito.
- (12) El actual recargo de la ponderación del riesgo pretende mejorar la resiliencia de las entidades de crédito que usan el método IRB y reducir la acumulación de riesgos relacionada con nuevos préstamos hipotecarios. Sin embargo, no se dispone actualmente en Bélgica de medidas basadas en los prestatarios (por ejemplo, límites a la ratio préstamo-valor (LTV), a la ratio deuda-ingresos (DTI) o a la ratio servicio de la deuda-renta (DSTI)) que limiten directamente el porcentaje de préstamos hipotecarios concedidos a hogares potencialmente vulnerables a condiciones económicas o financieras adversas o a una evolución adversa del mercado inmobiliario residencial.

<sup>(2)</sup> Recomendación JERS/2013/1 de la Junta Europea de Riesgo Sistémico, de 4 de abril de 2013, sobre objetivos intermedios e instrumentos de política macroprudencial (DO C 170 de 15.6.2013, p. 1).

<sup>(3)</sup> Directiva 2013/36/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de junio de 2013, relativa al acceso a la actividad de las entidades de crédito y a la supervisión prudencial de las entidades de crédito y las empresas de inversión, por la que se modifica la Directiva 2002/87/CE y se derogan las Directivas 2006/48/CE y 2006/49/CE (DO L 176 de 27.6.2013, p. 338).

<sup>(4)</sup> Reglamento (UE) n.º 575/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de junio de 2013, sobre los requisitos prudenciales de las entidades de crédito y las empresas de inversión, y por el que se modifica el Reglamento (UE) n.º 648/2012 (DO L 176 de 27.6.2013, p. 1).

<sup>(5)</sup> Véase el documento «Vulnerabilities in the EU Residential Real Estate Sector», JERS, noviembre de 2016, disponible en inglés en la dirección de la JERS en internet, [www.esrb.europa.eu](http://www.esrb.europa.eu).

<sup>(6)</sup> Aviso JERS/2016/06 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 (DO C 31 de 31.1.2017, p. 45).

<sup>(7)</sup> Véase el documento «Vulnerabilities in the residential real estate sectors of EEA countries», JERS, 2019, disponible en inglés en la dirección de la JERS en internet, [www.esrb.europa.eu](http://www.esrb.europa.eu).

- (13) Por lo tanto, la JERS concluye que las medidas macroprudenciales aplicadas o disponibles en Bélgica son solo parcialmente apropiadas y suficientes para corregir las vulnerabilidades a medio plazo relacionadas con el endeudamiento de los hogares, la sobrevaloración de la vivienda y los criterios de concesión de préstamos. En consecuencia, son necesarias otras medidas que aborden dichas vulnerabilidades, que pueden provocar riesgos sistémicos. Las medidas propuestas en la presente recomendación pretenden complementar las medidas macroprudenciales en vigor en Bélgica, a fin de reforzar la resiliencia. No deben considerarse sustitutivas de las medidas vigentes basadas en el capital, que siguen siendo importantes para abordar las actuales vulnerabilidades de la cartera de préstamos pendientes.
- (14) El propósito de la presente recomendación es recomendar la activación de medidas jurídicamente vinculantes basadas en los prestatarios para reducir el elevado porcentaje de préstamos hipotecarios que se conceden a hogares potencialmente vulnerables a condiciones económicas o financieras adversas o a una evolución adversa del mercado inmobiliario residencial de Bélgica.
- (15) La presente recomendación se entiende sin perjuicio de los mandatos de política monetaria de los bancos centrales de la Unión.
- (16) Las recomendaciones de la JERS se publican una vez que la Junta General ha informado de su propósito de publicarlas tanto a sus destinatarios como al Consejo de la Unión Europea, y ha dado a este la oportunidad de reaccionar.

HA ADOPTADO LA PRESENTE RECOMENDACIÓN:

## SECCIÓN 1

### RECOMENDACIÓN

#### **Recomendación A – Activación de medidas basadas en los prestatarios**

Se recomienda a las autoridades nacionales belgas facultadas para recomendar o aplicar medidas basadas en los prestatarios que recomienden la activación de medidas jurídicamente vinculantes de esa clase, o que las activen, según proceda, a fin de impedir:

- a) que un número significativo o creciente de prestatarios de nuevos préstamos hipotecarios sea incapaz de atender el servicio de la deuda o de mantener su consumo en condiciones económicas o financieras adversas o a consecuencia de una evolución adversa del mercado inmobiliario residencial;
- b) que un número significativo o creciente de nuevos préstamos hipotecarios sobre bienes inmuebles residenciales dé lugar a pérdidas crediticias por impago y al consiguiente descenso del precio de la vivienda.

## SECCIÓN 2

### APLICACIÓN

#### **1. Definiciones**

A efectos de la presente recomendación, se entenderá por:

- a) «medidas basadas en los prestatarios»: las medidas macroprudenciales dirigidas a los prestatarios;
- b) «control directo»: la capacidad real y efectiva de imponer y modificar medidas macroprudenciales aplicables a las instituciones financieras situadas en el ámbito de actuación de la autoridad macroprudencial pertinente cuando sea necesario para lograr un objetivo final o intermedio;
- c) «facultades de recomendación»: la capacidad de orientar mediante recomendaciones la aplicación de los instrumentos macroprudenciales cuando sea necesario para lograr un objetivo final o intermedio;
- d) «ratio préstamo-valor» (ratio LTV): la suma de todos los préstamos o tramos de préstamo garantizados por el prestatario con un inmueble en relación con el valor de este, en el momento inicial del préstamo;
- e) «ratio deuda-ingresos» (ratio DTI): el total de la deuda del prestatario en relación con el total de su renta disponible anual, en el momento inicial del préstamo

- f) «ratio servicio de la deuda-renta» (ratio DSTI): el total del servicio de la deuda anual en relación con el total de la renta disponible anual del prestatario en el momento inicial del préstamo;
- g) «medio plazo»: un horizonte de tres años;
- h) «medidas jurídicamente vinculantes basadas en los prestatarios»: las medidas basadas en los prestatarios adoptadas en actos jurídicamente vinculantes;
- i) «servicio de la deuda»: el reembolso combinado de principal e intereses del total de la deuda del prestatario durante un período determinado (generalmente un año);
- j) «vencimiento»: la duración del contrato de préstamo sobre inmueble residencial expresada en años en el momento inicial del préstamo;
- k) «autoridad macroprudencial»: la autoridad macroprudencial nacional que tiene los objetivos, organización, facultades, requisitos de responsabilidad y demás características establecidas en la Recomendación JERS/2011/3 <sup>(8)</sup>.

## 2. Criterios de aplicación

1. La aplicación de la presente recomendación se regirá por los siguientes criterios:

- a) debe prestarse la consideración debida al principio de proporcionalidad, teniendo en cuenta el objetivo y el contenido de la recomendación A;
- b) al activar las medidas basadas en los prestatarios conforme a la recomendación A, su calibración e introducción gradual deben tener en cuenta la posición de Bélgica en los ciclos económicos y financieros, así como las posibles repercusiones en cuanto a costes y beneficios;
- c) en el anexo I se establecen criterios de aplicación específicos de la recomendación A.

2. Se solicita a los destinatarios de la presente recomendación que informen a la JERS y al Consejo de las medidas que adopten al respecto o que justifiquen adecuadamente su inacción. Los informes comprenderán como mínimo:

- a) información sobre el fondo y los plazos de las medidas adoptadas;
- b) una evaluación de las vulnerabilidades relacionadas con el endeudamiento de los hogares, la sobrevaloración de la vivienda y los criterios de concesión de nuevos préstamos hipotecarios, incluida su distribución según ratios LTV, DTI y DSTI y vencimientos, calculándose los ratios correspondientes conforme al anexo IV de la Recomendación JERS/2016/14 de la Junta Europea de Riesgo Sistémico <sup>(9)</sup>, y una evaluación del funcionamiento de las medidas adoptadas, teniendo en cuenta los objetivos de la presente recomendación;
- c) una justificación detallada de toda inacción o inaplicación de la presente recomendación, incluidos los retrasos en su aplicación.

## 3. Plazos de seguimiento

Se solicita a los destinatarios de la presente recomendación que informen a la JERS y al Consejo de las medidas adoptadas al respecto, o que justifiquen adecuadamente su inacción, en los siguientes plazos:

Se solicita a los destinatarios de la recomendación A que el 31 de octubre de 2020 a más tardar, y sucesiva y anualmente hasta el 31 de octubre de 2022, informen a la JERS y al Consejo de su actuación en cuanto a la aplicación de medidas basadas en los prestatarios para corregir las vulnerabilidades relacionadas con el endeudamiento de los hogares, la sobrevaloración de la vivienda y los criterios de concesión de nuevos préstamos hipotecarios en Bélgica. Se presentará un informe conjunto cuando haya más de una autoridad encargada de tomar medidas respecto de las vulnerabilidades detectadas.

<sup>(8)</sup> Recomendación JERS/2011/3 de la Junta Europea de Riesgo Sistémico, de 22 de diciembre de 2011, sobre el mandato macroprudencial de las autoridades nacionales (DO C 41 de 14.2.2012, p. 1).

<sup>(9)</sup> Recomendación JERS/2016/14 de la Junta Europea de Riesgo Sistémico, de 31 de octubre de 2016, sobre la eliminación de lagunas de datos sobre bienes inmuebles (DO C 31 de 31.1.2017, p. 1).

#### 4. Verificación y evaluación

1. La Secretaría de la JERS:
  - a) prestará asistencia a los destinatarios garantizando la coordinación de la presentación de información, facilitando las plantillas pertinentes y especificando, en caso necesario, el procedimiento y los plazos de seguimiento;
  - b) verificará el seguimiento realizado por los destinatarios, les prestará asistencia si así lo solicitan y presentará a la Junta General tres informes de seguimiento de la recomendación A: el primero, el 31 de diciembre de 2020 a más tardar; el segundo, el 31 de diciembre de 2021 a más tardar y, el tercero, el 31 de diciembre de 2022 a más tardar.
2. La Junta General evaluará las medidas y justificaciones comunicadas por los destinatarios de la presente recomendación y, cuando proceda, podrá decidir que la presente recomendación no se ha aplicado y que el destinatario no ha justificado adecuadamente su inacción.

Hecho en Fráncfort del Meno, el 27 de junio de 2019.

*El Jefe de la Secretaría de la JERS,  
en nombre de la Junta General de la JERS,*  
Francesco MAZZAFERRO

---

## ANEXO I

**Criterios de aplicación específicos de la recomendación****Recomendación A – Activación de medidas basadas en los prestatarios**

Criterios de aplicación de la recomendación A:

1. A fin de impedir:
    - a) que un número significativo o creciente de prestatarios de nuevos préstamos hipotecarios sea incapaz de atender el servicio de la deuda o de mantener su consumo en condiciones económicas o financieras adversas o a consecuencia de una evolución adversa del mercado inmobiliario residencial, o
    - b) que un número significativo o creciente de nuevos préstamos hipotecarios sobre bienes inmuebles residenciales dé lugar a pérdidas crediticias por impago y al consiguiente descenso del precio de la vivienda,las autoridades nacionales belgas utilizarán una medida basada en los prestatarios o varias de ellas combinadas (por ejemplo, límites a la ratio LTV junto con límites a la ratio DTI o DSTI y límites a los vencimientos) para asegurar la eficacia de las medidas en vigor y reducir en lo posible su elusión o la manifestación de consecuencias no deseadas que podrían reducir su eficacia y provocar riesgos en otras áreas.
  2. Antes de activar las medidas basadas en los prestatarios, debe evaluarse la posición de Bélgica en los ciclos económicos y financieros a fin de determinar adecuadamente la calibración e introducción gradual de las medidas.
  3. Después de activar medidas basadas en los prestatarios puede ser necesario reforzarlas o activar otras medidas macroprudenciales a fin de corregir las vulnerabilidades detectadas en Bélgica, lo cual dependerá de las medidas basadas en los prestatarios activadas, de su calibración inicial y de los resultados de la evaluación de las vulnerabilidades.
-