

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 Finlandia
(JERS/2016/08)
(2017/C 31/05)

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 Finlandia:
 - a. La principal vulnerabilidad detectada en el sector inmobiliario residencial de Finlandia es el nivel de endeudamiento de los hogares, que ya es elevado y va en aumento. Actualmente, el nivel de la ratio deuda-ingresos de los hogares finlandeses está en su máximo histórico y es superior al nivel medio de la Unión. Ello se debe a que el crecimiento de la renta de los hogares es moderado, pero, al mismo tiempo, los hogares continúan acumulando deuda. Además, la deuda se concentra en un grupo relativamente pequeño de hogares muy endeudados que serían especialmente vulnerables a condiciones económicas adversas o cambios en el mercado inmobiliario residencial. Por otra parte, en el mercado hipotecario finlandés lo corriente es que los préstamos sean a tipo de interés variable, circunstancia que expone a los hogares al riesgo de tipo de interés.
 - b. En los últimos años, la moderación del crédito a los hogares y de los precios de la vivienda ha sido significativa y atenúa en parte los riesgos para la estabilidad financiera detectados. Asimismo, lo normal es que los hogares finlandeses amorticen su deuda hipotecaria, de modo que la ratio media préstamo-valor en las hipotecas vivas es notablemente inferior a la de los nuevos préstamos.
 - c. En la actualidad, los indicadores de los precios de los inmuebles residenciales, como las ratios precio-ingresos y precio-alquiler, están próximos a sus medias a largo plazo, lo que significa que no hay indicios claros de sobrevaloración de los inmuebles residenciales. Sin embargo, dada la actual debilidad de las perspectivas económicas para Finlandia, podría existir un riesgo de bajada de los precios de los inmuebles residenciales si se produjera una perturbación económica. En julio de 2016 el legislador finlandés introdujo un límite a la ratio préstamo-valor en los nuevos préstamos para la adquisición de vivienda, a fin de asegurar una cobertura mínima de estos, que será útil si bajan los precios.
 - d. Las entidades de crédito finlandesas tienen grandes carteras hipotecarias con ponderaciones de riesgo inferiores a las de sus competidores europeos. Además, las entidades de crédito finlandesas se apoyan mucho en la financiación basada en el mercado, que ha demostrado ser una fuente de financiación menos estable en episodios de inestabilidad financiera. Estas vulnerabilidades se agudizan por la elevada concentración del sistema bancario finlandés y su tamaño respecto de la economía. Además, las conexiones entre las entidades de crédito de la región balto-escandinava favorecerían efectos de contagio significativos entre sus sistemas bancarios en caso de perturbaciones en el sector inmobiliario residencial de cualquiera de los países de la región. Sin embargo, las entidades de crédito finlandesas tienen un capital de gran calidad y se cuentan entre las entidades de la Unión con mayor nivel de capitalización. Teniendo en cuenta las ratios de solvencia en general elevadas de las entidades de crédito de Finlandia, así como los colchones de capital introducidos por las autoridades de ese país, su Sistema bancario parece resistente a una perturbación directa del sector inmobiliario residencial.

⁽¹⁾ DO L 331 de 15.12.2010, p. 1.

- e. Una perturbación económica o financiera podría hacer que se materializaran algunos de los riesgos mencionados; por ejemplo, si aumentara el desempleo y/o bajara el crecimiento de los ingresos, algunos hogares muy endeudados podrían tener mayores dificultades para pagar sus deudas, y podría producirse un aumento del número de impagos de hipotecas que ocasionara pérdidas crediticias directas a las entidades de crédito, especialmente si tuviera lugar 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).
- f. La JERS toma nota de las medidas aplicadas en Finlandia respecto del mercado inmobiliario residencial, como la eliminación gradual de las desgravaciones fiscales por pago de intereses hipotecarios, la limitación de la ratio préstamo-valor para nuevas hipotecas, las iniciativas previstas de reforzar los requisitos de adecuación de capital para exposiciones hipotecarias, y la introducción anticipada de colchones de capital (incluidos requisitos especiales para entidades de importancia sistémica). Aunque estas medidas se adecuan a la naturaleza de las vulnerabilidades del sector inmobiliario residencial de Finlandia, pueden ser insuficientes para subsanarlas totalmente. No obstante, debe advertirse que las autoridades finlandesas carecen de habilitación legal para adoptar otras medidas macroprudenciales pertinentes, como la limitación de los ratios préstamo-ingresos, deuda-ingresos o carga financiera-renta, que podrían servir para frenar un mayor endeudamiento de los hogares.

EMITE EL PRESENTE AVISO:

La JERS observa vulnerabilidades a medio plazo en el sector inmobiliario residencial de Finlandia 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 endeudamiento de los hogares, ya elevado y en aumento, especialmente el de ciertos grupos de hogares. Además, de materializarse los riesgos mencionados, podrían producirse efectos de contagio en otros países de la región balto-escandinava.

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
