



NOTA DE PRENSA

Madrid, 29 de junio de 2022

El Banco de España mantiene el colchón de capital anticíclico en el 0%

Tras analizar el entorno macrofinanciero y la evolución del crédito, con atención especial a la situación en el mercado inmobiliario, el Banco de España ha decidido¹ mantener durante el tercer trimestre de 2022 en el 0% el porcentaje regulatorio del colchón de capital anticíclico (CCA) aplicable a las entidades bancarias por sus exposiciones crediticias en España.

El colchón de capital anticíclico es un instrumento macroprudencial diseñado para reforzar la solvencia del sistema bancario mediante la acumulación de capital en fases de bonanza económica —que es cuando se suele producir la acumulación de riesgos sistémicos—, para poder ser utilizado posteriormente ante la materialización de riesgos que puedan afectar a la estabilidad financiera.

El Banco de España realiza un seguimiento regular de la evolución del ciclo financiero a través del análisis de la evolución de diversos indicadores. Uno de los más relevantes se denomina «brecha de crédito-PIB», que mide, para una fecha dada, la desviación de la ratio de crédito total al sector privado no financiero sobre el PIB respecto de su nivel tendencial. Un valor positivo y creciente de este indicador estaría asociado a riesgos al alza ligados al crecimiento en el volumen de crédito. Al comienzo de la pandemia de Covid-19, se produjo un significativo aumento de este indicador consecuencia de la abrupta caída experimentada por el PIB y del crecimiento del crédito concedido, incentivado por las medidas de apoyo de las autoridades económicas, por lo que este repunte no podía interpretarse como una señal de alerta sistémica². De hecho, el posterior proceso de recuperación de la actividad ha llevado a que desde mediados de 2021 se haya ido corrigiendo progresivamente, aunque todavía se sitúa por encima de los valores de riesgo alto. Se prevé que este proceso de corrección tenga continuidad en los próximos trimestres. En todo caso, el ritmo de ajuste futuro y el valor al que converja este indicador se verán afectados por la guerra de Ucrania, que ha introducido una elevada incertidumbre sobre la evolución macrofinanciera.

¹ Esta decisión trimestral de política macroprudencial se adopta en el marco de las competencias otorgadas al Banco de España, en transposición de la Directiva 2013/36/UE, por la Ley 10/2014 de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito, el Real Decreto 84/2015 y la Circular 2/2016 del Banco de España.

² Como se señala en las Guías del Comité de Supervisión Bancaria de Basilea (BCBS) sobre el CCA: «En la utilización de la brecha de crédito-PIB como referencia es importante considerar si el comportamiento del PIB en el denominador refleja la acumulación de riesgos sistémicos. Por ejemplo, puede no ser apropiado seguir esta referencia si su incremento es meramente atribuible a [...] una caída abrupta del PIB». *BCBS Guidance for national authorities operating the countercyclical capital buffer*, diciembre de 2010.

Adicionalmente, el Banco de España analiza un conjunto amplio de **indicadores macrofinancieros complementarios**, que, en conjunto, no muestran una situación de exuberancia de los riesgos sistémicos. En particular, la evolución del PIB muestra una recuperación todavía incompleta del nivel de actividad pre-pandemia. En el mismo sentido, la intensidad del crédito (ratio del flujo de crédito nuevo sobre el PIB) y la ratio del servicio de la deuda (ratio de los pagos por principal e intereses de la deuda sobre el PIB) se encuentran en niveles moderados y se mantiene un superávit de la balanza por cuenta corriente.

Mercado inmobiliario en España

La evolución del mercado inmobiliario resulta muy relevante en las decisiones del CCA; en particular, por el elevado peso de los préstamos para adquisición de vivienda en la cartera de las entidades españolas (43,1% del crédito al sector privado en marzo de 2022). El Banco de España realiza regularmente un seguimiento estrecho de este mercado y del crédito asociado.

La evolución más reciente de este mercado muestra, en primer lugar, que los precios de la vivienda intensificaron su ritmo de avance en el primer trimestre de 2022, al situar en un 8,5% su variación anual frente al 6,4% del trimestre anterior. En este sentido, los indicadores sobre desequilibrios en los precios de este mercado han venido mostrando algunas señales leves de sobrevaloración desde el inicio de 2020. Dichos indicadores se han incrementado ligeramente en 2021 y podrían verse impulsados adicionalmente si se consolidara la aceleración de los precios de la vivienda observada en el primer trimestre de este año. Sin embargo, siguen próximos a los valores de equilibrio y lejos de los alcanzados antes de la crisis financiera global.

Los actuales desarrollos macrofinancieros pueden afectar en el futuro a los precios de la vivienda en direcciones contrapuestas. Por una parte, los riesgos a la baja sobre la renta disponible de los hogares y el endurecimiento de las condiciones de financiación derivado de la normalización de la política monetaria podrían moderar los incrementos recientes observados. Por otra parte, podrían operar en la dirección contraria (i) el notable encarecimiento de los materiales de construcción, que podría trasladarse en mayor o menor medida a los precios finales a través de una reducción de la actividad en el sector, y (ii) el papel de la propiedad inmobiliaria como activo refugio en contextos de volatilidad en los mercados financieros. El efecto neto agregado de estas dinámicas es difícil de anticipar en las circunstancias actuales.

Respecto a las transacciones inmobiliarias, las compraventas de viviendas se situaron en el primer trimestre de 2022 un 22% por encima de las registradas en el mismo periodo de 2019, año previo a la pandemia. Asimismo, de forma consistente con la expansión de las transacciones, las nuevas operaciones hipotecarias están experimentando un dinamismo significativo. De hecho, el crédito nuevo en este segmento se situó en 2021 un 35% por encima del registrado en 2019 y, en los tres primeros meses de 2022, se observó un crecimiento interanual del 20%. Sin embargo, dado el elevado volumen de amortizaciones y el peso relativamente reducido del crédito nuevo sobre el volumen total debido a la larga duración de los préstamos, el saldo del crédito hipotecario creció de manera moderada, un 1,4% interanual en marzo de 2022. En paralelo, el crédito para actividades de construcción y promoción siguió contrayéndose (-4,8% en marzo de 2022), recortando su peso en la cartera de préstamos bancarios al sector privado hasta el 8,7% (frente al 26% a finales de 2007).

Los estándares de concesión de crédito de las nuevas hipotecas residenciales no han experimentado variaciones significativas durante 2021. En particular, el préstamo hipotecario promedio concedido se situaba en el 69% del valor de la vivienda (71% antes de la pandemia) y un 13% de las hipotecas superaba el 80% (20% antes de la pandemia). Asimismo, el préstamo hipotecario promedio se ha mantenido relativamente estable como un múltiplo de 4,6 veces la renta disponible anual del acreditado. Por su parte, el tipo de interés de las hipotecas a tipo fijo se redujo hasta situarse en mínimos de los últimos años, llegando casi a converger en promedio con el de las operaciones a tipo variable, que se situó en torno al 2% a finales de 2021. En este sentido, hay que recordar que una adecuada traslación a los tipos de interés de los riesgos implícitos en las operaciones de crédito es un prerrequisito para garantizar la estabilidad financiera. Finalmente, hasta el momento, sólo se ha observado un modesto repunte de los tipos de interés de las hipotecas, pero la evolución de los mercados financieros y las expectativas de normalización de la política monetaria sugieren que esta tendencia se podría acentuar en el futuro. De hecho, el euríbor a doce meses, que es el índice de referencia más común en las hipotecas a tipo variable en España³, ha pasado de situarse en el -0,501% el 31 de diciembre de 2021 a hacerlo en el 0,948% el 27 de junio de 2022.

En conjunto, la evaluación de los indicadores analizados es consistente con el mantenimiento actual del CCA en el 0%. En todo caso, el Banco de España seguirá realizando un estrecho seguimiento a partir de nueva información disponible, con especial atención a la relacionada con el sector inmobiliario.

De conformidad con el procedimiento establecido bajo el Artículo 5 del Reglamento (UE) 1024/2013, la presente decisión del Banco de España sobre el CCA ha sido aprobada previa consulta con el BCE. Asimismo, la propuesta de esta decisión ha sido comunicada a la Autoridad Macropudencial Consejo de Estabilidad Financiera (AMCESFI), según lo previsto en el Artículo 16 del Real Decreto 102/2019 y en la Disposición Adicional Única del Real Decreto-ley 22/2018⁴.

Los comunicados anteriores del Banco de España, y otra información de relevancia para la determinación del porcentaje del CCA, pueden consultarse en [este enlace](#).

³ En los últimos años se ha producido un incremento del peso de las hipotecas a tipo de interés fijo en España. En todo caso, el peso de estas hipotecas era todavía el 25% del saldo vivo en diciembre de 2021.

⁴ La AMCESFI no ha emitido una Opinión sobre la propuesta de esta decisión al no implicar la nueva medida cambios con respecto a la medida del porcentaje del CCA vigente en el trimestre precedente.