

I

(Resoluções, recomendações e pareceres)

RECOMENDAÇÕES

COMITÉ EUROPEU DO RISCO SISTÊMICO

RECOMENDAÇÃO DO COMITÉ EUROPEU DO RISCO SISTÊMICO

de 31 de outubro de 2016

relativa ao preenchimento das lacunas de dados sobre bens imóveis

(CERS/2016/14)

(2017/C 31/01)

O CONSELHO GERAL DO COMITÉ EUROPEU DO RISCO SISTÊMICO,

Tendo em conta o Tratado sobre o Funcionamento da União Europeia,

Tendo em conta o Regulamento (UE) n.º 1092/2010 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 24 de novembro de 2010, relativo à supervisão macroprudencial do sistema financeiro na União Europeia e que cria o Comité Europeu do Risco Sistémico ⁽¹⁾ e, nomeadamente, o seu artigo 3.º, n.º 2, alíneas b), d) e f), bem como os seus artigos 16.º a 18.º,

Tendo em conta a Decisão CERS/2011/1 do Comité Europeu do Risco Sistémico, de 20 de janeiro de 2011, que adota o Regulamento Interno do Comité Europeu do Risco Sistémico ⁽²⁾, nomeadamente os seus artigos 18.º a 20.º,

Considerando o seguinte:

- (1) O setor imobiliário desempenha um papel importante na economia, podendo a sua evolução exercer uma influência determinante sobre o sistema financeiro. As crises financeiras ocorridas demonstraram que a evolução não sustentável dos mercados imobiliários pode ter graves repercussões sobre a estabilidade do sistema financeiro e da economia no seu todo. A evolução desfavorável dos mercados imobiliários de alguns Estados-Membros, tanto no que se refere a imóveis residenciais como a imóveis comerciais, resultou no passado em grandes prejuízos e teve efeitos adversos na economia real. Esta situação reflete as estreitas interações entre o setor imobiliário, os financiadores e outros setores económicos, bem como os ciclos de retroação entre o sistema financeiro e a economia real, que reforcem os eventuais desenvolvimentos negativos.
- (2) Estas correlações são importantes, pois indicam que os riscos com origem no setor imobiliário podem ter um impacto sistémico que é, por natureza, pró-cíclico. As vulnerabilidades dos sistemas financeiros tendem a acumular-se durante a fase ascendente do ciclo imobiliário. A perceção de redução do risco e o acesso mais fácil ao financiamento podem contribuir para uma rápida expansão do crédito e do investimento, bem como para um aumento da procura de bens imóveis, exercendo uma pressão ascendente sobre os preços dos mesmos. Dado que o consequente aumento de valor dos ativos de garantia estimula ainda mais a procura e a oferta de crédito, esta dinâmica de auto-reforço pode originar bolhas especulativas. Em contrapartida, durante a fase de desaceleração do ciclo imobiliário, condições mais restritivas para a concessão de crédito, uma maior aversão ao risco e a pressão descendente sobre os preços dos imóveis podem afetar negativamente a capacidade de resistência dos mutuários e dos mutuantes, provocando uma deterioração das condições económicas.
- (3) Importa, portanto, estabelecer um quadro mais harmonizado para a monitorização da evolução dos mercados de imóveis residenciais e comerciais, que são os segmentos do setor imobiliário mais relevantes para efeitos de estabilidade financeira, a fim de assegurar a deteção precoce de vulnerabilidades que possam causar futuras crises financeiras. Os decisores políticos devem dispor de um acervo de informações pertinentes, incluindo um conjunto fiável de indicadores-chave, que os ajudem a detetar a acumulação de riscos sistémicos e a avaliar a possível necessidade de intervenção macroprudencial. Estes indicadores podem, por acréscimo, desempenhar um papel importante na determinação da necessidade de restringir ou flexibilizar, e em que momento, a utilização dos instrumentos macroprudenciais harmonizados vocacionados para os mutuantes e disponíveis na legislação da União. Além disso, os indicadores podem também servir para orientar as autoridades nacionais na utilização de instrumentos macroprudenciais nacionais vocacionados para os mutuários.

⁽¹⁾ JO L 331 de 15.12.2010, p. 1.

⁽²⁾ JO C 58 de 24.2.2011, p. 4.

- (4) A falta de definições de trabalho acordadas entre os Estados-Membros sobre os setores do imobiliário residencial e comercial, a par das limitações operacionais à disponibilidade de dados sobre uma série de indicadores relevantes, prejudica a fiabilidade das análises de estabilidade financeira e dificulta a avaliação e a comparação rigorosas dos riscos no conjunto dos mercados nacionais. No que respeita aos imóveis residenciais, o Comité Europeu do Risco Sistémico (CERS) sublinhou, num documento anteriormente publicado ⁽¹⁾, que ainda não estão disponíveis dados comparáveis de alta qualidade relativamente a alguns parâmetros de base necessários à vigilância da estabilidade financeira e à definição das políticas. Além disso, a falta de séries cronológicas fiáveis e harmonizadas dificulta a avaliação da capacidade desses indicadores para alertar precocemente para a acumulação de riscos sistémicos. No que respeita ao imobiliário comercial, o CERS concluiu, num documento similar ⁽²⁾, que a análise dos riscos sistémicos fica prejudicada pela falta de uma definição de trabalho harmonizada de imóvel comercial e, bem assim, de um quadro de dados detalhado e coerente, capaz de reflectir uma evolução mais ampla do mercado.
- (5) Em todos os Estados-Membros foram concebidas e aplicadas medidas destinadas a atenuar os efeitos pró-cíclicos dos mercados imobiliários e a reforçar a capacidade de resistência das instituições de crédito às repercussões negativas resultantes das dinâmicas dos referidos mercados. Além disso, as regras prudenciais aplicáveis ao setor bancário da União estabelecidas no Regulamento (UE) n.º 575/2013 do Parlamento Europeu e do Conselho ⁽³⁾ e na Diretiva 2013/36/UE do Parlamento Europeu e do Conselho ⁽⁴⁾ introduziram um conjunto de instrumentos, como os requisitos de capital a nível setorial, destinados a atenuar os riscos que possam surgir em setores específicos, incluindo o imobiliário. O quadro prudencial da União incide principalmente nas medidas respeitantes ao capital que visam preservar a estrutura de capital das instituições de crédito. Os instrumentos vocacionados para os mutuários, nomeadamente os limites ao rácio entre o valor do empréstimo e o valor da garantia, ao rácio entre o valor do empréstimo e o rendimento, ao rácio entre o endividamento e o rendimento, ao rácio de cobertura dos juros e ao rácio entre o serviço da dívida e o rendimento ou rácio de cobertura do serviço da dívida, estão excluídos do âmbito de aplicação do Regulamento (UE) n.º 575/2013 e da Diretiva 2013/36/UE, regendo-se a respetiva implementação pela lei nacional. Alguns destes instrumentos estão já a ser aplicados por diversos Estados-Membros, se bem que existam diferenças entre as definições dos instrumentos e dos indicadores.
- (6) No cumprimento da sua missão, compete ao CERS contribuir para assegurar a estabilidade financeira e atenuar os impactos negativos no mercado interno e na economia real. É fundamental, para este efeito, a existência de definições de trabalho harmonizadas e de um conjunto básico de indicadores imobiliários comparáveis e atempadamente disponíveis. Um melhor entendimento das características estruturais e cíclicas dos mercados de imóveis residenciais e comerciais da União permitirá às autoridades macroprudenciais nacionais acompanhar melhor as dinâmicas do setor imobiliário, identificar as ameaças que estas podem colocar à estabilidade financeira, e fornecer linhas de orientação para a adopção das medidas adequadas.
- (7) Importa, por conseguinte, preencher as lacunas existentes na disponibilidade e na comparabilidade dos dados relativos aos mercados imobiliários residencial e comercial da União que sejam relevantes para efeitos macroprudenciais. Consequentemente, devem estabelecer-se para este efeito definições de trabalho específicas de bem imóvel residencial e de bem imóvel comercial. Deve, além disso, identificar-se um conjunto comum de indicadores, cuja monitorização se recomenda às autoridades macroprudenciais nacionais, para fins de avaliação dos riscos resultantes dos setores imobiliário residencial e comercial, e as definições específicas de tais indicadores. A orientação deve ainda especificar as dimensões e o nível de granularidade de cada indicador, o âmbito da informação prevista e a medição dos indicadores.
- (8) A adoção de definições e métodos harmonizados para a medição dos indicadores utilizados para monitorizar os mercados de imóveis residenciais e comerciais não impede as autoridades macroprudenciais nacionais de recorrerem, para a avaliação do seu risco interno e das medidas a tomar, a indicadores imobiliários baseados nas suas próprias definições e parâmetros, que podem ser mais adequados ao cumprimento dos requisitos nacionais.
- (9) Considerando a natureza fortemente pró-cíclica da evolução dos mercados de imóveis comerciais, a monitorização do risco nestes mercados exige uma maior frequência do que a utilizada nos mercados de imóveis residenciais. Por conseguinte, no que respeita tanto ao mercado físico como ao investimento e aos fluxos de crédito e aos correspondentes critérios de concessão de crédito, a monitorização deve realizar-se pelo menos trimestralmente. A monitorização dos *stocks* de investimentos e empréstimos e dos correspondentes critérios de concessão de crédito no setor do imobiliário comercial, bem como a evolução destes critérios no setor imobiliário residencial, deve ter lugar pelo menos anualmente.

⁽¹⁾ CERS, *Report on Residential Real Estate and Financial Stability in the EU*, dezembro de 2015.

⁽²⁾ CERS, *Report on Commercial Real Estate and Financial Stability in the EU*, dezembro de 2015.

⁽³⁾ Regulamento (UE) n.º 575/2013 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 26 de junho de 2013, relativo aos requisitos prudenciais para as instituições de crédito e para as empresas de investimento e que altera o Regulamento (UE) n.º 648/2012 (JO L 176 de 27.6.2013, p. 1).

⁽⁴⁾ Diretiva 2013/36/UE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 26 de junho de 2013, relativa ao acesso à atividade das instituições de crédito e à supervisão prudencial das instituições de crédito e empresas de investimento, que altera a Diretiva 2002/87/CE e revoga as Diretivas 2006/48/CE e 2006/49/CE (JO L 176 de 27.6.2013, p. 338).

- (10) Dada a heterogeneidade dos mercados de imóveis comerciais, as autoridades macroprudenciais nacionais devem ser encorajadas a desagregar o conjunto comum de indicadores de acordo com as dimensões relevantes, tais como o tipo de imóvel, a respectiva localização e o tipo e nacionalidade dos participantes no mercado. Além disso, o CERS encoraja as autoridades macroprudenciais nacionais a ter em conta a informação sobre a distribuição de indicadores-chave, tais como o rácio entre o valor do empréstimo e o valor da garantia na data de concessão, o rácio atual entre o valor do empréstimo e o valor da garantia, o rácio de cobertura dos juros e o rácio de cobertura do serviço da dívida, pelos escalões de risco pertinentes. Considerando que, nesta fase, não estão disponíveis informações sobre tal distribuição ao nível da União, nenhuma orientação específica pode ser fornecida no que respeita aos escalões de risco relevantes para estes indicadores de imobiliário comercial. Na falta de informações mais específicas, a monitorização pode também efectuar-se em função das características de distribuição dos indicadores (por exemplo, os quantis), sendo necessária uma atenção especial aos riscos extremos (ou seja, os quantis superiores ou inferiores, dependendo do indicador disponível).
- (11) Os mercados de imóveis comerciais caracterizam-se normalmente pela diversificada gama de participantes, frequentemente de origem estrangeira e, por vezes, não sujeitos a qualquer supervisão microprudencial ou macroprudencial. As Autoridades Europeias de Supervisão (AES) devem, por conseguinte, ser encorajadas a publicar anualmente dados agregados a nível nacional relativos à atividade nos mercados de imóveis comerciais das entidades sob a sua supervisão, com recurso a dados recolhidos através dos modelos de reporte regulamentar existentes. A publicação permitirá aprofundar o conhecimento das autoridades macroprudenciais nacionais sobre a atividade das instituições de outros Estados-Membros no seu mercado nacional de imóveis comerciais.
- (12) Para além da utilização de indicadores quantitativos, o CERS encoraja as autoridades macroprudenciais nacionais a acompanhar a evolução dos mercados imobiliários através de contactos regulares com os participantes nesses mercados, nomeadamente no que respeita ao setor dos bens imóveis comerciais.
- (13) A presente recomendação foi formulada tendo em conta outras iniciativas internacionais e europeias em curso no domínio da recolha e da harmonização de dados, sendo a mais relevante, no contexto do preenchimento das lacunas de dados imobiliários, o Regulamento (UE) 2016/867 do Banco Central Europeu⁽¹⁾, que introduziu o projeto AnaCredit. No entanto, devido a algumas das suas características, o AnaCredit não pode, por si só, satisfazer as necessidades de informação enunciadas na presente recomendação. Em primeiro lugar, as definições de bem imóvel residencial e de bem imóvel comercial fornecidas pela recomendação são mais detalhadas e adequadas aos fins de estabilidade financeira do que as previstas no Regulamento (UE) 2016/867, que apenas faz referência às definições do Regulamento (UE) n.º 575/2013. Em segundo lugar, o Regulamento (UE) 2016/867 não prevê a recolha de informações sobre alguns indicadores-chave e segmentos de mercado considerados importantes para a estabilidade financeira na presente recomendação (como é o caso do segmento da compra para arrendamento). Em terceiro lugar, apenas os Estados-Membros da área do euro estão incluídos no âmbito do projeto AnaCredit. Os Estados-Membros não pertencentes à área do euro podem participar voluntariamente mas, nesta fase, não é ainda claro que Estados-Membros exercerão tal opção. Em quarto lugar, o AnaCredit limita-se atualmente às pessoas colectivas e outras unidades institucionais, incluindo sociedades não financeiras. A informação sobre o crédito às pessoas físicas não está ainda no âmbito desta base de dados, e o calendário para tal alargamento não foi ainda definido. Em quinto lugar, o AnaCredit recolhe informações sobre empréstimos detidos ou geridos por instituições de crédito. Esta abordagem implica que os empréstimos detidos por outros participantes no mercado só são registados no AnaCredit quando são geridos por instituições de crédito. A importância de outros participantes no mercado para o financiamento imobiliário, em particular o imobiliário comercial, exige uma recolha alargada de empréstimos concedidos por estas instituições. Tal como referido nos considerandos 10 e 12 do Regulamento BCE/2016/13, aquando da preparação das fases futuras do AnaCredit, o âmbito dos empréstimos neste segmento de mercado será avaliado como componente do procedimento de méritos e custos, previamente a eventuais alargamentos da população inquirida e dos requisitos de reporte destinados a uma melhor cobertura dos empréstimos para imobiliário residencial e comercial. Em sexto lugar, por aplicação do princípio da proporcionalidade, os bancos de pequena dimensão podem ser excluídos do AnaCredit⁽²⁾, se bem que uma autoridade macroprudencial possa considerar que é necessário acompanhar a respectiva atividade no setor imobiliário por razões de estabilidade financeira.
- (14) Para se conseguir uma aplicação coerente dos indicadores imobiliários e aproveitar as decisões, estruturas e projectos existentes e o trabalho metodológico realizado, para a aplicação da presente recomendação é aconselhável a coordenação com o projecto AnaCredit.
- (15) A presente recomendação tem visa a aplicação pelas autoridades macroprudenciais nacionais de um quadro de monitorização da evolução do sector imobiliário relevante para a estabilidade financeira que tenha por base as definições e indicadores-alvo comumente acordados e recomendados. O CERS considera também que a recolha

(1) Regulamento (UE) 2016/867 do Banco Central Europeu, de 18 de maio de 2016, relativo à recolha de dados granulares referentes ao crédito e ao risco de crédito (BCE/2016/13) (JO L 144 de 1.6.2016, p. 44)

(2) Os bancos centrais nacionais podem conceder derrogações a instituições de crédito de pequena dimensão, contanto que a contribuição combinada de todas as instituições de crédito que beneficiam da derrogação para o montante total do saldo dos empréstimos no Estado-Membro inquirido não exceda 2 %.

e a distribuição regulares ao nível da União de dados nacionais comparáveis sobre estes indicadores seria vantajosa para a estabilidade financeira e para a definição das políticas macroprudenciais. Tais procedimentos permitiriam não apenas uma avaliação mais rigorosa dos riscos relacionados com o imobiliário nos diversos Estados-Membros, mas também uma comparação da utilização dos instrumentos de política macroprudencial pelos Estados-Membros para fazer face às vulnerabilidades relacionadas com o imobiliário. Nos termos do artigo 2.º do Regulamento (UE) n.º 1096/2010 do Conselho, de 17 de novembro de 2010, que confere ao Banco Central Europeu (BCE) atribuições específicas no que se refere ao funcionamento do CERS, o BCE presta apoio analítico, estatístico, logístico e administrativo ao CERS. O BCE reúne portanto condições para coordenar essas operações de recolha e distribuição de dados a nível da União. Os trabalhos sobre esta matéria devem ter início imediatamente após a adoção desta recomendação, em consulta com o Eurostat e com os serviços de estatística nacionais, conforme o caso. À medida que as autoridades macroprudenciais começarem a aplicar a recomendação e a recolha efectiva de dados avançar ao nível da União, serão necessárias mais orientações técnicas e trabalhos sobre as definições e os indicadores-alvo para acomodar as especificidades dos mercados, ou segmentos de mercado, e garantir a qualidade estatística dos dados. No entanto, essas orientações de execução mais pormenorizadas não devem alterar as características e os objectivos básicos das definições e indicadores-alvo estabelecidos na presente recomendação.

- (16) Na aplicação da presente recomendação e nos ulteriores trabalhos técnicos mencionados no considerando 15 deverá ser prestada a devida atenção ao princípio da proporcionalidade. Ao proceder-se à aplicação dos indicadores pertinentes e dos métodos para o seu cálculo, devem ser levados em conta o desenvolvimento e a dimensão dos mercados nacionais de imóveis residenciais e comerciais. As avaliações respeitantes à aplicação da presente recomendação devem ter em consideração o progresso e os constrangimentos que se colocam à recolha de dados ao nível da União mencionada no considerando 15. De modo particular, os relatórios finais a apresentar até ao final de 2020 relativamente às recomendações A a D podem não incluir necessariamente todos os indicadores-chave, se justificado pelos referidos constrangimentos.
- (17) A presente recomendação é emitida sem prejuízo dos mandatos de política monetária dos bancos centrais da União.
- (18) As observações dos intervenientes do setor privado pertinentes foram levadas em conta na elaboração desta recomendação.
- (19) As recomendações do CERS são publicadas depois de o Conselho Geral ter informado o Conselho da sua intenção de o fazer e de lhe ter concedido a oportunidade de as comentar,

ADOTOU A PRESENTE RECOMENDAÇÃO:

SECÇÃO 1

RECOMENDAÇÕES

Recomendação A — Monitorização dos riscos decorrentes do setor imobiliário residencial

1. Recomenda-se às autoridades macroprudenciais nacionais que apliquem um quadro de monitorização dos riscos do respetivo setor imobiliário residencial nacional, que inclua informações sobre os critérios actuais de concessão de empréstimos para imobiliário residencial nacional. Para a eficaz monitorização dos riscos decorrentes do mercado imobiliário residencial recomenda-se a utilização dos seguintes indicadores dos critérios de concessão de empréstimos:
 - a) rácio entre o valor do empréstimo e o valor da garantia na origem (*loan-to-value ratio at origination* — LTV-O);
 - b) rácio atual entre o valor do empréstimo e o valor da garantia (*current loan-to-value ratio* - LTV-C);
 - c) rácio entre o valor do empréstimo e o rendimento na origem (*loan-to-income ratio at origination* — LTI-O);
 - d) rácio entre o endividamento e o rendimento na origem (*debt-to-income ratio at origination* — DTI-O);
 - e) rácio entre o serviço do empréstimo e o rendimento na origem (*loan-service-to-income ratio at origination* — LSTI-O);
 - f) rácio entre o serviço da dívida e o rendimento na origem (*debt-service-to-income ratio at origination* — DSTI-O), como indicador opcional;
 - g) número e montante dos empréstimos para imobiliário residencial desembolsados;
 - h) prazo de vencimento dos empréstimos para imobiliário residencial na origem.

A informação sobre estes indicadores deve incidir nos mutuantes nacionais em base individual e ser suficientemente representativas do mercado nacional de empréstimos para imobiliário residencial.

2. Quando a compra para arrendamento habitacional representar uma fonte significativa de riscos decorrentes do setor imobiliário nacional, possivelmente, mas não apenas, por constituir uma parte significativa do *stock* ou dos fluxos do crédito total para imobiliário residencial, recomenda-se às autoridades macroprudenciais nacionais que implementem uma estrutura de monitorização do risco baseada numa série de indicadores adicionais para este segmento do mercado. Se a informação quantitativa para avaliar a importância da compra para arrendamento habitacional não estiver disponível ou for insuficiente, tal avaliação pode inicialmente ter de ser feita com base numa informação mais qualitativa. Os indicadores adicionais para este segmento de mercado devem incluir:
 - a) o rácio de cobertura dos juros na origem (*interest coverage ratio at origination* — ICR-O); e
 - b) o rácio entre o empréstimo e as rendas na origem (*loan-to-rent ratio at origination* — LTR-O).
3. Para efeitos do cálculo dos indicadores referidos nos n.ºs 1 e 2, recomenda-se às autoridades macroprudenciais nacionais que sigam as orientações do anexo IV desta recomendação.
4. Com base nos indicadores estabelecidos nos n.ºs 1 e 2, recomenda-se às autoridades macroprudenciais nacionais que monitorizem a evolução do setor imobiliário residencial nacional pelo menos anualmente.

Recomendação B — Informação necessária relacionada com o setor imobiliário residencial

1. Recomenda-se às autoridades macroprudenciais nacionais que monitorizem a distribuição univariada e as distribuições conjuntas selecionadas dos indicadores pertinentes especificados no modelo A do anexo II desta recomendação. O referido modelo fornece orientações sobre a granularidade da informação relevante para a monitorização dos riscos decorrentes do setor imobiliário residencial nacional.
2. Recomenda-se às autoridades macroprudenciais nacionais que monitorizem os riscos relacionados com os diferentes indicadores com base nas seguintes informações especificadas no modelo A do anexo II desta recomendação.
 - a) No que respeita aos fluxos de empréstimos para imobiliário residencial concedidos no período de reporte, as autoridades macroprudenciais nacionais devem ter em consideração:
 - o número total de contratos e o montante correspondente em moeda nacional;
 - o número de contratos e o montante correspondente em moeda nacional desagregados pelas categorias especificadas no modelo A do anexo II desta recomendação.
 - b) No que respeita ao LTV-O e ao LSTI-O relativos aos fluxos de empréstimos para imobiliário residencial, as autoridades macroprudenciais nacionais devem ter em consideração:
 - a média ponderada do rácio pertinente expressa em percentagem;
 - a média ponderada do rácio pertinente expressa em percentagem com desagregação pelas categorias especificadas no modelo A do anexo II desta recomendação.
 - o número de contratos e o montante correspondente em moeda nacional desagregados pelos escalões de distribuição especificados no modelo A do anexo II desta recomendação.
 - c) No que respeita ao DSTI-O (indicador opcional) relativo aos fluxos de empréstimos para imobiliário residencial, as autoridades macroprudenciais nacionais devem ter em consideração:
 - a média ponderada do rácio pertinente expresso em percentagem;
 - o número de contratos e o montante correspondente em moeda nacional desagregados pelos escalões de distribuição especificados no modelo A do anexo II desta recomendação.
 - d) No que respeita ao LTV-C relativo ao *stock* de empréstimos para imobiliário residencial, as autoridades macroprudenciais nacionais devem ter em consideração:
 - a média ponderada do rácio pertinente expressa em percentagem;
 - o número de contratos e o montante correspondente em moeda nacional desagregados pelos escalões de distribuição especificados no modelo A do anexo II desta recomendação.

- e) No que respeita ao prazo de vencimento inicial relativo aos fluxos de empréstimos para imobiliário residencial, as autoridades macroprudenciais nacionais devem ter em consideração:
- a média ponderada dos prazos de vencimento em anos;
 - o número de contratos e o montante correspondente em moeda nacional desagregados pelos escalões de distribuição especificados no modelo A do anexo II desta recomendação.
- f) No que respeita ao LTI-O e ao DTI-O relativos aos fluxos de empréstimos para imobiliário residencial, as autoridades macroprudenciais nacionais devem ter em consideração:
- a média ponderada do rácio pertinente;
 - o número de contratos e o montante correspondente em moeda nacional desagregados pelos escalões de distribuição especificados no modelo A do anexo II desta recomendação.
- g) No que respeita à distribuição conjunta do LSTI-O, do LTV-O e do prazo de vencimento inicial dos empréstimos para imobiliário residencial dos fluxos de empréstimos para este tipo de imobiliário, as autoridades macroprudenciais nacionais devem ter em consideração o número de contratos e os montantes correspondentes em moeda nacional desagregados pelas categorias especificadas no modelo A do anexo II desta recomendação.
- h) No que respeita à distribuição conjunta do LSTI-O e do período inicial de fixação da taxa de juro dos fluxos de empréstimos para imobiliário residencial, as autoridades macroprudenciais nacionais devem ter em consideração o número de contratos e os montantes correspondentes em moeda nacional desagregados pelas categorias especificadas no modelo A do anexo II desta recomendação.
- i) No que respeita à distribuição conjunta do DTI-O e do LTV-O dos fluxos de empréstimos para imobiliário residencial, as autoridades macroprudenciais nacionais devem ter em consideração o número de contratos e os montantes correspondentes em moeda nacional desagregados pelas categorias especificadas no modelo A do anexo II desta recomendação.
3. Quando a compra para arrendamento habitacional representar uma fonte significativa de riscos decorrentes do setor do imobiliário residencial, possivelmente, mas não apenas, por constituir uma parte significativa do *stock* ou dos fluxos totais de empréstimos para imobiliário residencial, recomenda-se às autoridades macroprudenciais nacionais que monitorizem os riscos relacionados com os indicadores pertinentes separadamente para a compra para arrendamento habitacional e para a compra para habitação própria. Neste caso, as autoridades macroprudenciais nacionais devem ter em consideração também as desagregações especificadas no modelo B do anexo II desta recomendação.

Recomendação C — Monitorização dos riscos decorrentes do setor imobiliário comercial

1. Recomenda-se às autoridades macroprudenciais nacionais que implementem um quadro de monitorização do risco para o respetivo setor imobiliário comercial nacional. Para a eficaz monitorização dos riscos decorrentes do mercado imobiliário comercial recomenda-se a utilização dos seguintes indicadores:

Indicadores respeitantes ao mercado físico de imóveis comerciais:

- a) índice de preços;
- b) índice de rendas;
- c) índice de rentabilidade do arrendamento;
- d) taxas de desocupação;
- e) construções iniciadas;

Indicadores respeitantes às posições em risco de crédito do sistema financeiro ao imobiliário comercial:

- f) fluxos de crédito para imobiliário comercial (incluindo imóveis em desenvolvimento);
- g) fluxos de empréstimos improdutivos para imobiliário comercial (incluindo imóveis em desenvolvimento);
- h) fluxos de provisões para perdas em empréstimos para imobiliário comercial (incluindo imóveis em construção);

- i) fluxos de provisões para perdas no crédito para imóveis em desenvolvimento (como parte do crédito para imobiliário comercial);
- j) *stocks* de crédito para imobiliário comercial (incluindo imóveis em desenvolvimento);
- k) *stocks* de empréstimos improdutivos para imobiliário comercial (incluindo imóveis em desenvolvimento);
- l) *stocks* de provisões para perdas em empréstimos para imobiliário comercial (incluindo imóveis em desenvolvimento);
- m) *stocks* de crédito para imóveis em desenvolvimento (como parte do crédito para imobiliário comercial);
- n) *stocks* de empréstimos improdutivos para imóveis em desenvolvimento (como parte do crédito para imobiliário comercial);
- o) *stocks* de provisões para perdas em empréstimos no crédito para imóveis em desenvolvimento (como parte do crédito para imobiliário comercial);

Indicadores de critérios de concessão de crédito para imobiliário comercial:

- p) média ponderada do LTV-O no que respeita aos fluxos de empréstimos para imobiliário comercial;
- q) média ponderada do rácio atual entre o valor do empréstimo e o valor da garantia (LTV-C) no que respeita aos *stocks* de empréstimos para imobiliário comercial;
- r) média ponderada do rácio de cobertura dos juros na origem (ICR-O) no que respeita aos fluxos de empréstimos para imobiliário comercial e média ponderada do rácio atual de cobertura dos juros (ICR-C) no que respeita aos *stocks* de empréstimos para imobiliário comercial;
- s) média ponderada do rácio de cobertura do serviço da dívida na origem (DSCR-O) no que respeita aos fluxos de empréstimos para imobiliário comercial e rácio atual de cobertura do serviço da dívida (DSCR-C) no que respeita aos *stocks* de empréstimos para imobiliário comercial.

A informação sobre estes indicadores deve incidir nos mutuantes em base individual e deve ser suficientemente representativa do mercado nacional de imobiliário comercial.

2. Quando se considere que os investimentos representam uma parte significativa do financiamento do imobiliário comercial, recomenda-se às autoridades macroprudenciais nacionais que incluam no quadro de monitorização dos riscos do respectivo sector nacional do imobiliário comercial o seguinte conjunto de indicadores adicionais sobre exposições ao investimento em imobiliário comercial:

- a) fluxos de investimento direto e indireto em imobiliário comercial;
- b) fluxos de ajustamentos de valorização de investimentos em imobiliário comercial;
- c) *stocks* de investimento direto e indireto em imobiliário comercial;
- d) *stocks* de ajustamentos de valorização de investimentos em imobiliário comercial.

A informação sobre estes indicadores deverá referir-se a investidores em base individual e ser suficientemente representativa do mercado nacional de imobiliário comercial.

3. Para efeitos do cálculo dos indicadores referidos nos n.ºs 1 e 2, recomenda-se às autoridades macroprudenciais nacionais que sigam as orientações do anexo V e, sempre que adequado ao imobiliário comercial, do anexo IV desta recomendação.
4. Com base nos indicadores estabelecidos nos n.ºs 1 e 2, recomenda-se às autoridades macroprudenciais nacionais que monitorizem a evolução do setor imobiliário comercial nacional pelo menos trimestralmente no que respeita ao mercado físico, aos fluxos de crédito e de investimento (incluindo fluxos de empréstimos improdutivos, provisões para perdas em empréstimos e ajustamentos de valorização de investimentos) e aos critérios de concessão de crédito correspondentes. Esta monitorização deve ter lugar pelo menos anualmente no que respeita ao *stock* de empréstimos e investimentos (incluindo *stocks* de empréstimos improdutivos, provisões para perdas em empréstimos e ajustamentos de valorização de investimentos) e aos critérios de concessão de crédito correspondentes.

Recomendação D — Informação necessária relacionada com o setor imobiliário comercial

1. Recomenda-se às autoridades macroprudenciais nacionais que monitorizem os indicadores pertinentes especificados nos modelos A, B e C do anexo III desta recomendação. Os referidos modelos fornecem orientações sobre a granularidade da informação necessária à monitorização dos riscos decorrentes do setor do imobiliário comercial nacional.
2. Recomenda-se às autoridades macroprudenciais nacionais que monitorizem os riscos relacionados com os diferentes indicadores, com base nas seguintes informações especificadas nos modelos A, B e C do anexo III desta recomendação:
 - a) No que respeita ao índice de preços, ao índice de rendas, ao índice de rentabilidade do arrendamento, às taxas de desocupação e às construções iniciadas, as autoridades macroprudenciais nacionais devem ter em consideração uma desagregação por:
 - tipo de imóvel;
 - localização do imóvel;
 - b) No que respeita aos *stocks* e fluxos de ajustamentos de valorização de investimentos em imobiliário comercial, as autoridades macroprudenciais nacionais devem ter em consideração uma desagregação por:
 - tipo de imóvel;
 - localização do imóvel;
 - tipo de investidor;
 - nacionalidade do investidor;
 - c) No que respeita aos fluxos e *stocks* de crédito para imobiliário comercial e à subcategoria de crédito para imóveis em desenvolvimento, as autoridades macroprudenciais nacionais devem ter em consideração uma desagregação por:
 - tipo de imóvel;
 - localização do imóvel;
 - tipo de mutuante;
 - nacionalidade do mutuante.
 - d) No que respeita aos fluxos e *stocks* de empréstimos improdutivos para imobiliário comercial e à subcategoria de empréstimos improdutivos para imóveis em desenvolvimento, as autoridades macroprudenciais nacionais devem ter em consideração uma desagregação por:
 - tipo de imóvel;
 - localização do imóvel;
 - tipo de mutuante;
 - nacionalidade do mutuante.
 - e) No que respeita aos fluxos e *stocks* de provisões para empréstimos improdutivos para imobiliário comercial e à subcategoria de provisões para empréstimos improdutivos para imóveis em desenvolvimento, as autoridades macroprudenciais nacionais devem ter em consideração uma desagregação por:
 - tipo de imóvel;
 - localização do imóvel;
 - tipo de mutuante;
 - nacionalidade do mutuante.

3. Quando se considere que os investimentos representam uma parte significativa do financiamento do imobiliário comercial, recomenda-se às autoridades macroprudenciais nacionais que incluam no quadro de monitorização dos riscos do respectivo sector nacional do imobiliário comercial o seguinte conjunto de indicadores adicionais sobre exposições ao investimento em imobiliário comercial, tal como especificado no modelo B do anexo III da presente recomendação:
- a) No que respeita aos fluxos e *stocks* de investimento em imobiliário comercial, as autoridades macroprudenciais nacionais devem ter em consideração uma desagregação por:
 - detenções diretas de imobiliário comercial;
 - detenções indiretas de imobiliário comercial;
 - b) No que respeita aos fluxos e *stocks* de investimento direto em imobiliário comercial, as autoridades macroprudenciais nacionais devem ter em consideração uma desagregação por:
 - tipo de imóvel;
 - localização do imóvel;
 - tipo de investidor;
 - nacionalidade do investidor;
 - c) No que respeita aos fluxos e *stocks* de investimento indireto em imobiliário comercial, as autoridades macroprudenciais nacionais devem ter em consideração uma desagregação por:
 - tipo de investidor;
 - nacionalidade do investidor;

Recomendação E — Publicação pelas Autoridades Europeias de Supervisão de dados sobre as exposições aos mercados nacionais de imóveis comerciais

1. Recomenda-se à Autoridade Bancária Europeia (EBA), à Autoridade Europeia dos Seguros e Pensões Complementares de Reforma (EIOPA), e à Autoridade Europeia dos Valores Mobiliários e dos Mercados (ESMA) que publiquem, pelo menos anualmente, dados agregados relativos às exposições das entidades sujeitas à respetiva supervisão a cada um dos mercados nacionais de imóveis comerciais da União, em conformidade com as orientações constantes do anexo V, n.º 9, desta recomendação. Estes dados agregados devem basear-se nas informações disponibilizados às AES ao abrigo dos requisitos de reporte existentes.

SECÇÃO 2

APLICAÇÃO

1. Definições

1. Para efeitos da presente recomendação, e tendo em conta as especificações técnicas suplementares constantes dos anexos IV e V desta recomendação, entende-se por:
- 1) «mutuário», o signatário, ou cossignatário, do contrato de empréstimo para imobiliário residencial ou do contrato de empréstimo para imobiliário comercial que recebe financiamento do mutuante;
 - 2) «empréstimo à compra para arrendamento», a soma de todos os empréstimos ou *tranches* de empréstimos garantidos pelo mutuário com os imóveis adquiridos para arrendamento no momento da concessão do empréstimo;
 - 3) «habitação ou imóvel comprado para arrendamento», o imóvel residencial que seja propriedade direta de um agregado familiar e tenha como destino principal o arrendamento a locatários;
 - 4) «imóvel comercial», o bem imóvel gerador de rendimentos, já existente ou em fase de desenvolvimento; estão excluídos:
 - a) as habitações sociais;
 - b) os imóveis comprados para habitação própria; e
 - c) os imóveis habitacionais comprados para arrendamento;

Os imóveis que têm uma utilização mista comercial e residencial devem ser considerados como imóveis diferentes (com base, por exemplo, nas áreas dedicadas a cada utilização) sempre que tal desagregação seja possível; no caso contrário, o imóvel pode ser classificado de acordo com a sua utilização predominante;

- 5) «empréstimo para imobiliário comercial», o empréstimo destinado à aquisição de um imóvel comercial (ou conjunto de imóveis comerciais) ou garantido por um imóvel comercial (ou por um conjunto de imóveis comerciais);
- 6) «construções iniciadas», a área em metros quadrados dos novos projetos de construção comercial iniciados durante o período de reporte. Se tal informação não estiver disponível, «construções iniciadas» pode referir-se ao número de novos projetos de construção comercial iniciados durante o período de reporte;
- 7) «rácio atual entre o valor do empréstimo e o valor da garantia» (*current loan-to-value ratio* — LTV-C), a soma de todos os empréstimos ou *tranches* de empréstimos garantidos pelo mutuário com um imóvel na data de reporte relativamente ao valor atual do imóvel;
- 8) «valor atual do imóvel», o valor do imóvel conforme determinado por um avaliador externo ou interno independente. Se tal avaliação não estiver disponível, o valor atual do imóvel pode ser estimado mediante a utilização de um índice de valores de imóveis suficientemente granular no que respeita à localização geográfica e ao tipo de imóvel; se esse índice não estiver disponível, pode ser utilizado um índice de preços de imóveis suficientemente granular no que respeita à localização geográfica e ao tipo de imóvel após aplicação de uma minoração adequadamente escolhida para ter em conta a depreciação do imóvel;
- 9) «serviço da dívida», o pagamento combinado do capital e dos juros da dívida total de um mutuário ao longo de um dado período (geralmente um ano);
- 10) «rácio de cobertura do serviço da dívida» (*debt service coverage ratio* — DSCR), o rendimento predial anual gerado por um imóvel comercial que seja pelo menos parcialmente financiado por dívida, líquido de impostos e de despesas operacionais com a manutenção do valor do imóvel, relativamente ao serviço anual da dívida do empréstimo garantido pelo imóvel; o rácio pode referir-se ao valor do imóvel no momento da concessão do empréstimo (DSCR-O) ou ao seu valor atual (DSCR-C);
- 11) «rácio entre o serviço da dívida e o rendimento na origem» (*debt-service-to-income ratio at origination* — DSTI-O), o serviço total anual da dívida relativamente ao rendimento disponível anual total do mutuário no momento da concessão do empréstimo;
- 12) «rácio entre o endividamento e o rendimento na origem» (*debt-to-income ratio at origination* — DTI-O), a dívida total do mutuário no momento da concessão do empréstimo relativamente ao rendimento disponível anual total do mutuário no momento da concessão do empréstimo;
- 13) «rendimento disponível», o rendimento disponível anual total do mutuário tal como registado pelo mutuante no momento da concessão do empréstimo para imobiliário residencial, abrangendo todas as fontes de rendimento menos impostos (líquidos de descontos fiscais) e contribuições (nomeadamente para cuidados de saúde, segurança social ou seguro de doença), e antes da dedução de despesas;
- 14) «adquirente pela primeira vez», o mutuário a quem é concedido, pela primeira vez, um empréstimo para a compra de um imóvel residencial. No caso de multiplicidade de mutuários (o caso de co-signatários de empréstimo para imobiliário residencial), se um ou mais destes mutuários tiver recebido anteriormente um empréstimo para imobiliário residencial, nenhum deles é considerado adquirente pela primeira vez;
- 15) «fluxo de empréstimos», qualquer nova produção de empréstimos durante o período de reporte. Os empréstimos renegociados devem ser incluídos na nova produção se o mutuante os considerar novos contratos de empréstimo;
- 16) «empréstimo integralmente amortizável», um empréstimo para imobiliário residencial caracterizado por reembolsos periódicos do capital, de acordo com um calendário de amortização, ao longo da vida do empréstimo, de modo que o capital esteja totalmente reembolsado na data de vencimento do empréstimo;
- 17) «imóvel gerador de rendimento», todos os bens imóveis que geram receitas pelo respectivo arrendamento (rendas) ou venda (lucro);
- 18) «rácio de cobertura dos juros» (*interest coverage ratio* — ICR), o rendimento locativo anual bruto (ou seja, antes de despesas operacionais e impostos) gerado por um imóvel comprado para arrendamento ou o rendimento locativo anual gerado por um imóvel comercial ou conjunto de imóveis comerciais relativamente aos encargos anuais com os juros do empréstimo garantido pelo imóvel ou conjunto de imóveis; o rácio pode referir-se ao valor do imóvel na data de concessão do empréstimo (ICR-O) ou ao seu valor atual (ICR-C);
- 19) «provisões para perdas em empréstimos», o montante total das provisões constituídas nas carteiras de empréstimos para fazer face a potenciais perdas de crédito futuras;
- 20) «empréstimos desembolsados», o total de empréstimos para imobiliário residencial (em número e montante de empréstimos) concedidos no período de reporte;
- 21) «serviço do empréstimo», o pagamento combinado do capital e dos juros de um empréstimo para imobiliário residencial contraído por um mutuário, ao longo de um dado período (geralmente um ano);

- 22) «rácio entre o serviço do empréstimo e o rendimento na origem» (*loan-service-to-income ratio at origination* — LSTI-O), o serviço total anual do empréstimo para imobiliário residencial relativamente ao rendimento disponível anual total do mutuário na data de concessão do empréstimo;
- 23) «rácio entre o empréstimo e o custo» (*loan-to-cost ratio* — LTC), o montante inicial de todos os empréstimos concedidos relativamente ao montante dos custos associados ao desenvolvimento de um imóvel até a conclusão;
- 24) «rácio entre o valor do empréstimo e o rendimento na origem» (*loan-to-income ratio at origination* — LTI-O), a soma de todos os empréstimos ou *tranches* de empréstimos garantidos pelo mutuário com o bem imóvel na data da concessão relativamente ao rendimento disponível anual total do mutuário na data de concessão do empréstimo;
- 25) «rácio entre o empréstimo e as rendas na origem» (*loan-to-rent ratio at origination* — LTR-O), o empréstimo à compra para arrendamento do mutuário na data da concessão relativamente ao rendimento locativo anual bruto (ou seja, antes de despesas operacionais e impostos) gerado pelo imóvel comprado para arrendamento;
- 26) «rácio entre o valor do empréstimo e o valor da garantia na origem» (*loan-to-value ratio at origination* — LTV-O), a soma de todos os empréstimos ou *tranches* de empréstimos garantidos pelo mutuário com o imóvel na data da concessão do empréstimo relativamente ao valor do imóvel na data da concessão;
- 27) «prazo de vencimento inicial», a duração do contrato de empréstimo para mobiliário residencial expressa em anos na data de concessão do empréstimo;
- 28) «autoridade macroprudencial nacional», a autoridade responsável pela aplicação da política macroprudencial nos termos da legislação nacional, tal como recomendado na recomendação B da Recomendação CERS/2011/3 do Comité Europeu do Risco Sistémico ⁽¹⁾;
- 29) «empréstimo não amortizável», um empréstimo para imobiliário residencial caracterizado por pagamentos periódicos de, no máximo, apenas os juros do empréstimo. Sempre que seja o caso, os empréstimos não amortizáveis para os quais existam veículos de reembolso devem ser identificados separadamente;
- 30) «empréstimos improdutivos», as posições em risco de crédito que satisfaçam um, ou ambos, os seguintes critérios:
 - a) que se trate de posições em risco significativas vencidas há mais de 90 dias;
 - b) que se considere pouco provável que o devedor pague integralmente as suas obrigações de crédito sem a execução das garantias, independentemente da existência de qualquer montante vencido ou do número de dias decorridos desde esse vencimento;
- 31) «empréstimo à compra para habitação própria», a soma de todos os empréstimos ou *tranches* de empréstimo garantidos pelo mutuante com um imóvel residencial ocupado pelo proprietário na data de concessão do empréstimo;
- 32) «habitação ou imóvel ocupado pelo proprietário», qualquer imóvel residencial detido por um agregado familiar com a finalidade de proporcionar habitação aos seus proprietários;
- 33) «empréstimo parcialmente amortizável», uma combinação de múltiplos empréstimos para imobiliário residencial com diferentes tipos de amortização;
- 34) «imóvel em fase de desenvolvimento», o imóvel ainda em construção e destinado a proporcionar, quando concluído, um rendimento ao seu proprietário sob a forma de renda ou lucro com a venda; não inclui a demolição de edifícios ou o saneamento de terrenos para eventual construção no futuro;
- 35) «índice de valor do imóvel», um índice que reflita as alterações tanto de preço, como de qualidade do imóvel ao longo do tempo, nomeadamente um índice estabelecido com base em dados de transações;
- 36) «renda», a quantia em dinheiro efetivamente paga pelo locatário ao proprietário do imóvel, líquida de incentivos (como, por exemplo, períodos isentos de renda e ajudas à remodelação) e encargos;
- 37) «rentabilidade do arrendamento», o rácio entre a renda anual e o valor de mercado do bem imóvel;

⁽¹⁾ Recomendação CERS/2011/3 do Comité Europeu do Risco Sistémico, de 22 de dezembro de 2011, relativa ao mandato macroprudencial das autoridades nacionais (JO C 41 de 14.2.2012, p. 1).

- 38) «imóvel residencial», o bem imóvel localizado em território nacional, disponível para fins habitacionais, que tenha sido adquirido, construído ou renovado por um agregado familiar e não seja qualificado como bem imóvel para fins comerciais. Os imóveis que têm uma utilização mista devem ser considerados como imóveis distintos (com base, por exemplo, nas áreas dedicadas a cada utilização) sempre que tal desagregação seja possível; no caso contrário, o imóvel pode ser classificado de acordo com a sua utilização predominante;
- 39) «empréstimo à compra de imóvel residencial», o empréstimo a um agregado familiar garantido por um imóvel residencial, independentemente da finalidade do empréstimo;
- 40) «quadro de monitorização do risco», um processo de monitorização e avaliação regulares do risco sistémico decorrente do mercado imobiliário nacional, baseado em métodos analíticos adequados e dados suficientemente representativos;
- 41) «dados suficientemente representativos», os dados obtidos por técnicas de amostragem que incidem em características pertinentes cuja presença se conheça na população estatística; não se prescrevem técnicas de amostragem específicas, considerando-se adequadas as práticas nacionais na medida em que, de acordo com o parecer de peritos, possam produzir resultados não enviesados;
- 42) «taxa de desocupação», a área disponível para arrendamento relativamente à área total do imóvel;
- 43) «ajustamentos de valorização de investimentos», os custos incorridos por um investidor para ter em conta potenciais perdas futuras em investimentos devido a condições prevalentes no mercado;
- 44) «valor inicial», o mais baixo entre o valor de transação do bem imóvel (tal como registado, por exemplo, numa escritura notarial) e o valor determinado por um avaliador externo ou interno independente na data de concessão do empréstimo; se apenas um dos valores estiver disponível, deve ser esse o valor utilizado.

2. Critérios de aplicação

1. A aplicação da presente recomendação rege-se pelos seguintes critérios:

- a) A recomendação abrange apenas os indicadores necessários para fins de estabilidade financeira e relativamente aos quais tenham sido identificadas lacunas de dados;
- b) Deve ser devidamente levado em conta o princípio da proporcionalidade, tomando-se igualmente em consideração:
 - i) a dimensão e o nível de desenvolvimento dos mercados de imobiliário comercial e de imobiliário residencial dos Estados-Membros;
 - ii) as competências de cada autoridade macroprudencial nacional;
 - iii) o objetivo e o conteúdo de cada recomendação;
- c) Aquando da avaliação da aplicação das recomendações A a D devem também ser devidamente levados em conta os progressos alcançados na recolha de dados ao nível da União, tal como referido no considerando 15;
- d) Os critérios específicos para o cumprimento das recomendações A a E constam do anexo I desta recomendação.

2. Os destinatários devem reportar ao CERS e ao Conselho da União Europeia as medidas que adotarem em resposta à presente recomendação ou justificar adequadamente a sua eventual não atuação. Os relatórios deverão conter, no mínimo:

- a) Informação sobre o teor e o calendário das medidas tomadas;
- b) Uma avaliação do funcionamento das medidas tomadas, tendo em consideração os objetivos da presente recomendação;
- c) A justificação pormenorizada de qualquer não atuação ou desvio relativamente à presente recomendação, incluindo eventuais atrasos na sua implementação.

3. Calendário para o seguimento

Solicita-se aos destinatários que relatem ao CERS e ao Conselho da União Europeia as medidas tomadas em resposta à presente recomendação, ou que justifiquem devidamente a sua eventual não atuação, em conformidade com os seguintes prazos:

1. *Recomendação A*

- a) Solicita-se às autoridades macroprudenciais nacionais que apresentem ao CERS e ao Conselho, até 31 de dezembro de 2018, um relatório intercalar acerca das informações já disponíveis, ou que se espera venham a estar disponíveis, para a aplicação da recomendação A.

- b) Solicita-se às autoridades macroprudenciais nacionais que apresentem ao CERS e ao Conselho, até 31 de dezembro de 2020, um relatório final sobre a aplicação da recomendação A.

2. *Recomendação B*

- a) Solicita-se às autoridades macroprudenciais nacionais que apresentem ao CERS e ao Conselho, até 31 de dezembro de 2018, um relatório intercalar acerca das informações já disponíveis, ou que se espera venham a estar disponíveis, para a aplicação da recomendação B.
- b) Solicita-se às autoridades macroprudenciais nacionais que apresentem ao CERS e ao Conselho, até 31 de dezembro de 2020, um relatório final sobre a aplicação da recomendação B.

3. *Recomendação C*

- a) Solicita-se às autoridades macroprudenciais nacionais que apresentem ao CERS e ao Conselho, até 31 de dezembro de 2018, um relatório intercalar acerca das informações já disponíveis, ou que se espera venham a estar disponíveis, para a aplicação da recomendação C.
- b) Solicita-se às autoridades macroprudenciais nacionais que apresentem ao CERS e ao Conselho, até 31 de dezembro de 2020, um relatório final sobre a aplicação da recomendação C.

4. *Recomendação D*

- a) Solicita-se às autoridades macroprudenciais nacionais que apresentem ao CERS e ao Conselho, até 31 de dezembro de 2018, um relatório intercalar acerca das informações já disponíveis, ou que se espera venham a estar disponíveis, para a aplicação da recomendação D.
- b) Solicita-se às autoridades macroprudenciais nacionais que apresentem ao CERS e ao Conselho, até 31 de dezembro de 2020, um relatório final sobre a aplicação da recomendação D.

5. *Recomendação E*

- a) Solicita-se às autoridades europeias de supervisão que, até 31 de dezembro de 2017, definam um modelo para a publicação dos dados relativos às exposições das entidades sob a sua supervisão face a cada um dos mercados nacionais de imobiliário comercial da União;
- b) Solicita-se às autoridades europeias de supervisão que, até 30 de junho de 2018, publiquem os dados enunciados na alínea a) com referência a 31 de dezembro de 2017;
- c) Solicita-se às autoridades europeias de supervisão que, a partir de 31 de março de 2019, publiquem com periodicidade anual os dados enunciados na alínea a) com referência a 31 de dezembro do ano anterior.

4. Acompanhamento e avaliação

1. Compete ao Secretariado do CERS:

- a) Prestar apoio aos destinatários, assegurando a coordenação da prestação de informação, o fornecimento dos formulários pertinentes e indicando, sempre que necessário, o procedimento e o calendário para dar seguimento às recomendações;
- b) Verificar o seguimento dado pelos destinatários, prestando-lhes assistência se o solicitarem, e apresentando relatórios sobre o seguimento ao Conselho Geral, por intermédio do Comité Diretor.

2. O Conselho Geral avaliará as medidas e as justificações apresentadas pelos destinatários e, quando for caso disso, pode decidir que a presente recomendação não foi seguida e que o destinatário não apresentou justificação adequada para a sua não atuação.

Feito em Frankfurt am Main, em 31 de outubro de 2016.

Francesco MAZZAFERRO

Chefe do Secretariado do CERS,

Em nome do Conselho Geral do CERS

ANEXO I

CRITÉRIOS DE OBSERVÂNCIA DAS RECOMENDAÇÕES**1. Recomendação A**

Considera-se que as autoridades macroprudenciais nacionais cumprem a recomendação A, n.ºs 1 e 2, se:

- a) avaliarem se os indicadores pertinentes sobre critérios de concessão de empréstimos para imóveis residenciais foram levados em conta ou aplicados no quadro de monitorização do risco do setor imobiliário residencial na respetiva jurisdição;
- b) avaliarem o progresso na utilização dos indicadores especificados na recomendação A, n.º 1, para a referida monitorização;
- c) avaliarem em que medida a informação já disponível, ou que se espera esteja disponível no futuro, sobre os indicadores pertinentes, é suficientemente representativa dos atuais critérios de concessão de crédito no respetivo mercado de crédito ao imobiliário residencial;
- d) avaliarem se a compra para arrendamento habitacional representa uma fonte significativa de riscos decorrentes do setor imobiliário nacional ou constitui uma parte significativa do *stock* ou dos fluxos do total de empréstimos para imóveis residenciais;
- e) nos casos em que a compra para arrendamento habitacional seja considerada uma fonte significativa de riscos decorrentes do setor imobiliário nacional ou constitua uma parte significativa do *stock* ou dos fluxos do total de empréstimos para imóveis residenciais, avaliarem o progresso na utilização dos indicadores para a monitorização dos riscos especificados na recomendação A, n.º 2.

Considera-se que as autoridades macroprudenciais nacionais cumprem a recomendação A, n.ºs 3 e 4, se:

- a) assegurarem a adoção dos métodos especificados no anexo IV para o cálculo dos indicadores enumerados na recomendação A, n.ºs 1 e 2;
- b) nos casos em que seja utilizado outro método para além do especificado no anexo IV para o cálculo dos indicadores pertinentes, prestarem informações sobre as características técnicas do método e a sua eficácia na monitorização dos riscos decorrentes do setor imobiliário residencial;
- c) assegurarem que os indicadores pertinentes enumerados na recomendação A, n.ºs 1 e 2, são utilizados para monitorizar os riscos inerentes ao setor imobiliário residencial pelo menos anualmente.

2. Recomendação B

Considera-se que as autoridades macroprudenciais nacionais cumprem a recomendação B, n.ºs 1 e 2, se:

- a) avaliarem o progresso em matéria de monitorização da distribuição univariada e das distribuições conjuntas selecionadas dos indicadores pertinentes especificados no modelo A do anexo II;
- b) avaliarem o progresso na utilização da informação especificada na recomendação B, n.º 2, e no modelo A do anexo II a título de orientação para a monitorização dos riscos pertinentes.

Nos casos em que a compra para arrendamento habitacional seja considerada uma fonte significativa de riscos decorrentes do setor imobiliário nacional ou constitua uma parte significativa do *stock* ou dos fluxos do total de empréstimos para imóveis residenciais, presumir-se-á que autoridades macroprudenciais nacionais cumprem a recomendação B, n.º 3, se:

- a) avaliarem o progresso na monitorização separada dos indicadores pertinentes da compra para arrendamento habitacional e da compra para habitação própria;
- b) avaliarem o progresso na monitorização dos dados pertinentes desagregados pelas dimensões especificadas nos modelos A e B do anexo II.

3. Recomendação C

Considera-se que as autoridades macroprudenciais nacionais cumprem a recomendação C, n.ºs 1 e 2, se:

- a) avaliarem se os indicadores pertinentes das exposições ao imobiliário comercial nacional foram levados em consideração ou implementados no quadro de monitorização do risco do setor imobiliário residencial na respetiva jurisdição;
- b) assegurarem a inclusão no quadro de monitorização do risco dos indicadores relativos ao mercado físico, dos indicadores relativos às posições em risco de crédito do sistema financeiro e dos indicadores relativos aos critérios de concessão de crédito; se a recolha destes tipos de indicadores sobre o mercado físico não estiver no âmbito das competências da autoridade macroprudencial, tal impossibilidade será considerada suficiente para explicar a inação da autoridade competente na fase da avaliação;
- c) avaliarem se os investimentos representam uma fonte significativa de financiamento para o sector imobiliário residencial nacional;
- d) nos casos em que os investimentos sejam considerados uma fonte significativa de financiamento para o sector imobiliário residencial nacional, avaliarem o progresso na utilização dos indicadores adicionais para a monitorização do risco especificados na recomendação C, n.º 2;
- e) avaliarem o progresso na utilização, no mínimo, dos indicadores especificados na recomendação C, n.º 1, e, quando aplicável, na recomendação C, n.º 2;
- f) avaliarem se a informação relativa a estes indicadores (já disponível, ou que se espera esteja disponível) é suficientemente representativa do mercado imobiliário comercial nacional.

Considera-se que as autoridades macroprudenciais nacionais cumprem a recomendação C, n.ºs 3 e 4, se:

- a) assegurarem a adoção dos métodos de cálculo dos indicadores enumerados na recomendação C, n.ºs 1 e 2, tal como especificados no anexo V e, quando aplicáveis ao imobiliário comercial, no anexo IV;
- b) nos casos em que seja utilizado outro método para além dos especificados nos anexos IV e V para o cálculo dos indicadores pertinentes, prestarem informações sobre as características técnicas do método e a sua eficácia na monitorização dos riscos decorrentes do setor imobiliário comercial;
- c) assegurarem que os indicadores enumerados na recomendação C, n.º 1, são utilizados para monitorizar a evolução do setor imobiliário comercial pelo menos trimestralmente no que respeita aos indicadores do mercado físico, aos fluxos de crédito (incluindo fluxos de empréstimos improdutivos e provisões para perdas em empréstimos) e aos critérios de concessão de crédito correspondentes e, pelo menos anualmente, no que respeita aos *stocks* de empréstimos (incluindo *stocks* de empréstimos improdutivos e provisões para perdas em empréstimos) e aos critérios de concessão de crédito correspondentes;
- d) nos casos em que o investimento seja considerado uma fonte significativa de financiamento para o sector imobiliário comercial nacional, assegurarem que os indicadores enumerados na recomendação C, n.º 2, são utilizados para monitorizar os desenvolvimentos no sector imobiliário comercial, pelo menos trimestralmente, no que respeita aos fluxos de investimento (incluindo ajustamentos de valorização de investimentos) e pelo menos anualmente no que respeita aos *stocks* de investimento (incluindo ajustamentos de valorização de investimentos).

4. Recomendação D

Considera-se que as autoridades macroprudenciais nacionais cumprem a recomendação D se:

- a) avaliarem o progresso em matéria de monitorização dos indicadores pertinentes especificados nos modelos A, B e C do anexo III;
- b) avaliarem o progresso na utilização da informação pertinente especificada na recomendação D, n.º 2, e indicada nos modelos A, B e C do anexo III a título de orientação para a monitorização dos riscos pertinentes;
- c) nos casos em que o investimento seja considerado uma fonte significativa de financiamento para o sector imobiliário comercial nacional, avaliarem os progressos na utilização da informação pertinente especificada na recomendação D, n.º 3, e indicada no modelo B do anexo III como orientação para a monitorização dos riscos relevantes;
- d) nos casos em que sejam utilizados indicadores adicionais para monitorizar a evolução do setor imobiliário comercial, prestarem informação sobre os indicadores adicionais utilizados para a monitorização de riscos.

5. **Recomendação E**

Considera-se que as autoridades europeias de supervisão cumprem a recomendação E se:

- a) definirem um modelo para a publicação dos dados relativos às exposições das entidades sob a sua supervisão a cada um dos mercados nacionais de imobiliário comercial da União;
 - b) publicarem, pelo menos anualmente, dados agregados recolhidos ao abrigo dos requisitos de reporte existentes sobre as exposições das entidades sob a sua supervisão a cada um dos mercados nacionais de imobiliário comercial da União.
-

MODELOS INDICATIVOS PARA OS INDICADORES RELATIVOS AO SETOR IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL

1. Modelo A: indicadores dos empréstimos ao imobiliário residencial e desagregações correspondentes

FLUXOS = Empréstimos de produção nova ao imobiliário residencial (considerados como tal pelo mutuante) no período de reporte. As autoridades macroprudenciais nacionais que possam distinguir entre empréstimos ao imobiliário residencial realmente novos e empréstimos renegociados têm a opção de identificar os empréstimos renegociados como desagregação separada.

STOCKS = Dados referentes aos stocks de empréstimos ao imobiliário residencial na data de reporte (por exemplo, no fim do ano)

mmn = montante em moeda nacional

= número de contratos

a = ano(s)

Média = média do rácio relevante

DISTRIBUIÇÃO UNIVARIADA

Perspetiva da carteira de empréstimos ao imobiliário residencial	FLUXOS	Rácio entre o serviço do empréstimo e o rendimento na origem (LSTI-O)	FLUXOS
Empréstimos desembolsados	mmn, #	MÉDIA PONDERADA	Média (em %)
dos quais: compra para arrendamento	mmn, #	dos quais: compra para arrendamento	Média (em %)
dos quais: compra para habitação própria	mmn, #	dos quais: compra para habitação própria	Média (em %)
dos quais: adquirentes pela primeira vez	mmn, #	dos quais: adquirentes pela primeira vez	Média (em %)
dos quais: empréstimos em moeda estrangeira	mmn, #	dos quais: empréstimos em moeda estrangeira	Média (em %)
dos quais: totalmente amortizáveis	mmn, #	dos quais: totalmente amortizáveis	Média (em %)
dos quais: parcialmente amortizáveis	mmn, #	dos quais: parcialmente amortizáveis	Média (em %)
dos quais: não amortizáveis (*)	mmn, #	dos quais: não amortizáveis (*)	Média (em %)

Perspetiva da carteira de empréstimos ao imobiliário residencial
dos quais: prazo inicial de fixação da taxa de juro ≤ 1a
dos quais: prazo inicial de fixação da taxa de juro] 1a; 5a]
dos quais: prazo inicial de fixação da taxa de juro] 5a; 10a]
dos quais: prazo inicial de fixação da taxa de juro > 10a
dos quais: renegociados (opcional)

FLUXOS
mmn, #

Rácio entre o valor do empréstimo e o valor da garantia na origem (LTV-O)
MÉDIA PONDERADA
dos quais: compra para arrendamento
dos quais: compra para habitação própria
dos quais: adquirentes pela primeira vez
dos quais: empréstimos em moeda estrangeira
dos quais: totalmente amortizáveis

FLUXOS
Média (em %)

Rácio entre o serviço do empréstimo e o rendimento na origem (LSTI-O)
dos quais: prazo inicial de fixação da taxa de juro ≤ 1a
dos quais: prazo inicial de fixação da taxa de juro] 1a; 5a]
dos quais: prazo inicial de fixação da taxa de juro] 5a; 10a]
dos quais: prazo inicial de fixação da taxa de juro > 10a
DISTRIBUIÇÃO
≤ 10 %
]10 % ; 20 %]
]20 % ; 30 %]
]30 % ; 40 %]
]40 % ; 50 %]
]50 % ; 60 %]
> 60 %
Não disponível

FLUXOS
Média (em %)
mmn, #

Rácio entre o valor do empréstimo e o valor da garantia na origem (LTV-O)
dos quais: parcialmente amortizáveis
dos quais: não amortizáveis (*)
DISTRIBUIÇÃO
≤ 50 %
]50 % ; 60 %]
]60 % ; 70 %]
]70 % ; 80 %]
]80 % ; 90 %]
]90 % ; 100 %]
]100 % ; 110 %]
> 110 %
Não disponível

FLUXOS
Média (em %)
Média (em %)
mmn, #

Rácio atual entre o valor do empréstimo e o valor da garantia (LTV-C)
MÉDIA PONDERADA
DISTRIBUIÇÃO
≤ 50 %
]50 % ; 60 %]

STOCKS
Média (em %)
mmn, #
mmn, #

Rácio entre o serviço da dívida e o rendimento na origem (DSTI-O) (OPCIONAL)
MÉDIA PONDERADA
DISTRIBUIÇÃO
≤ 10 %
]10 % ; 20 %]
]20 % ; 30 %]
]30 % ; 40 %]
]40 % ; 50 %]
]50 % ; 60 %]
> 60 %
Não disponível

FLUXOS
Média (em %)
mmn, #

Rácio entre o valor do empréstimo e o rendimento na origem (LTI-O)
MÉDIA PONDERADA
DISTRIBUIÇÃO
≤ 3
]3 ; 3,5]

FLUXOS
Média
mmn, #
mmn, #

Rácio atual entre o valor do empréstimo e o valor da garantia (LTV-C)
]60 % ; 70 %]
]70 % ; 80 %]
]80 % ; 90 %]
]90 % ; 100 %]
]100 % ; 110 %]
> 110 %
Não disponível

STOCKS
mmn, #

Rácio entre o valor do empréstimo e o rendimento na origem (LTI-O)
]3,5 ; 4]
]4 ; 4,5]
]4,5 ; 5]
]5 ; 5,5]
]5,5 ; 6]
> 6
Não disponível

FLUXOS
mmn, #

Prazos de vencimento iniciais
MÉDIA PONDERADA
DISTRIBUIÇÃO
≤ 5a
]5a ; 10a]
]10a ; 15a]
]15a ; 20a]
]20a ; 25a]
]25a ; 30a]
]30a ; 35a]
> 35a
Não disponível

FLUXOS
Média (anos)
mmn, #

Rácio entre o endividamento e o rendimento na origem (DTI-O)
MÉDIA PONDERADA
DISTRIBUIÇÃO
≤ 3
]3 ; 3,5]
]3,5 ; 4]
]4 ; 4,5]
]4,5 ; 5]
]5 ; 5,5]
]5,5 ; 6]
]6,5 ; 7]
> 7
Não disponível

FLUXOS
Média
mmn, #

DISTRIBUIÇÃO CONJUNTA

FLUXOS	Rácio entre o serviço do empréstimo e o rendimento na origem (LSTI-O)		
	≤ 30 %	]30 % ; 50 %]	>50 %
LTV-O ≤ 80 %			
Prazo de vencimento inicial			
≤ 20a	mmn, #	mmn, #	mmn, #
]20a ; 25a]	mmn, #	mmn, #	mmn, #
> 25a	mmn, #	mmn, #	mmn, #
LTV-O]80 %-90 %]			
Prazo de vencimento inicial			
≤ 20a	mmn, #	mmn, #	mmn, #
]20a ; 25a]	mmn, #	mmn, #	mmn, #
> 25a	mmn, #	mmn, #	mmn, #
LTV-O]90 %-110 %]			
Prazo de vencimento inicial			
≤ 20a	mmn, #	mmn, #	mmn, #
]20a ; 25a]	mmn, #	mmn, #	mmn, #
> 25a	mmn, #	mmn, #	mmn, #

FLUXOS	Rácio entre o serviço do empréstimo e o rendimento na origem (LSTI-O)		
	≤ 30 %	]30 % ; 50 %]	>50 %
Prazo inicial de fixação da taxa de juro			
dos quais: ≤ 1a	mmn, #	mmn, #	mmn, #
dos quais:] 1a; 5a]	mmn, #	mmn, #	mmn, #
dos quais:] 5a; 10a]	mmn, #	mmn, #	mmn, #
dos quais: > 10a	mmn, #	mmn, #	mmn, #

FLUXOS	Rácio entre o serviço do empréstimo e o rendimento na origem (LSTI-O)		
	≤ 30 %	]30 % ; 50 %]	>50 %
Prazo inicial de fixação da taxa de juro			
dos quais: ≤ 1a	mmn, #	mmn, #	mmn, #
dos quais:] 1a; 5a]	mmn, #	mmn, #	mmn, #
dos quais:] 5a; 10a]	mmn, #	mmn, #	mmn, #
dos quais: > 10a	mmn, #	mmn, #	mmn, #

FLUXOS	Rácio entre o endividamento e o rendimento na origem (DTI-O)		
	≤ 4	]4 ; 6]	> 6
Rácio entre o valor do empréstimo e o valor da garantia na origem (LTV-O)			
LTV-O ≤ 80 %	mmn, #	mmn, #	mmn, #
LTV-O]80 % ; 90 %]	mmn, #	mmn, #	mmn, #
LTV-O]90 % ; 110 %]	mmn, #	mmn, #	mmn, #
LTV-O >110 %	mmn, #	mmn, #	mmn, #

FLUXOS	Rácio entre o endividamento e o rendimento na origem (DTI-O)		
	≤ 4	]4 ; 6]	> 6
Rácio entre o valor do empréstimo e o valor da garantia na origem (LTV-O)			
LTV-O ≤ 80 %	mmn, #	mmn, #	mmn, #
LTV-O]80 % ; 90 %]	mmn, #	mmn, #	mmn, #
LTV-O]90 % ; 110 %]	mmn, #	mmn, #	mmn, #
LTV-O >110 %	mmn, #	mmn, #	mmn, #

FLUXOS	Rácio entre o endividamento e o rendimento na origem (DTI-O)		
	≤ 4	]4 ; 6]	> 6
Rácio entre o valor do empréstimo e o valor da garantia na origem (LTV-O)			
LTV-O ≤ 80 %	mmn, #	mmn, #	mmn, #
LTV-O]80 % ; 90 %]	mmn, #	mmn, #	mmn, #
LTV-O]90 % ; 110 %]	mmn, #	mmn, #	mmn, #
LTV-O >110 %	mmn, #	mmn, #	mmn, #

FLUXOS	Rácio entre o serviço do empréstimo e o rendimento na origem (LSTI-O)		
LTV-O >110 %			
Prazo de vencimento inicial			
≤ 20a	mmn, #	mmn, #	mmn, #
]20a ; 25a]	mmn, #	mmn, #	mmn, #
> 25a	mmn, #	mmn, #	mmn, #

(*) Quando aplicável, os empréstimos não amortizáveis para os quais exista um veículo de reembolso devem ser identificados separadamente.

2. Modelo B: indicadores dos empréstimos à compra para arrendamento residencial e à compra para habitação própria e desagregações correspondentes

FLUXOS = Empréstimos de produção nova ao imobiliário residencial (considerados como tal pelo mutuante) no período de reporte. As autoridades macroprudenciais nacionais que possam distinguir entre empréstimos ao imobiliário residencial realmente novos e empréstimos renegociados têm a opção de identificar os empréstimos renegociados como desagregação separada.

STOCKS = Dados referentes aos stocks de empréstimos hipotecários na data de reporte (por exemplo, no fim do ano)

mmn = montante em moeda nacional

= número de contratos

a = ano(s)

Média = média do pertinente rácio

EMPRÉSTIMOS À COMPRA PARA ARRENDAMENTO

Perspectiva geral dos empréstimos à compra para arrendamento	FLUXOS	Rácio de cobertura dos juros na origem (interest coverage ratio at origination - ICR-O)	FLUXOS
Empréstimos desembolsados	mmn, #	MÉDIA PONDERADA	Média
dos quais: primeira aquisição	mmn, #	DISTRIBUIÇÃO	
dos quais: empréstimos em moeda estrangeira	mmn, #	≤ 100 %	mmn, #
dos quais: totalmente amortizáveis	mmn, #	]100 % ; 125 %]	mmn, #

Perspectiva geral dos empréstimos à compra para arrendamento
dos quais: parcialmente amortizáveis
dos quais: não amortizáveis (*)
dos quais: prazo inicial de fixação da taxa de juro ≤ 1a
dos quais: prazo inicial de fixação da taxa de juro] 1a; 5a]
dos quais: prazo inicial de fixação da taxa de juro] 5a; 10a]
dos quais: prazo inicial de fixação da taxa de juro > 10a

FLUXOS
mmn, #

Rácio entre o valor do empréstimo e o valor da garantia na origem (LTV-O)
MÉDIA PONDERADA
DISTRIBUIÇÃO
≤ 50 %
]50 % ; 60 %]
]60 % ; 70 %]
]70 % ; 80 %]
]80 % ; 90 %]
]90 % ; 100 %]
]100 % ; 110 %]
> 110 %
Não disponível

FLUXOS
Média (em %)
mmn, #

Rácio de cobertura dos juros na origem (interest coverage ratio at origination - ICR-O)
]125 % ; 150 %]
]150 % ; 175 %]
]175 % ; 125 %]
> 200 %

FLUXOS
mmn, #
mmn, #
mmn, #
mmn, #

Rácio entre o empréstimo e as rendas na origem (loan-to-rent ratio at origination - LTR-O)
MÉDIA PONDERADA
DISTRIBUIÇÃO
≤ 5
]5 ; 10]
]10 ; 15]
]15 ; 20]
> 20

FLUXOS
Média
mmn, #
mmn, #
mmn, #
mmn, #

EMPRÉSTIMOS À COMPRA PARA HABITAÇÃO PRÓPRIA

Perspectiva geral empréstimos à compra para habitação própria
Empréstimos desembolsados
dos quais: primeira aquisição
dos quais: empréstimos em moeda estrangeira
dos quais: totalmente amortizáveis
dos quais: parcialmente amortizáveis
dos quais: não amortizáveis (*)
dos quais: prazo inicial de fixação da taxa de juro ≤ 1a
dos quais: prazo inicial de fixação da taxa de juro] 1a; 5a]
dos quais: prazo inicial de fixação da taxa de juro] 5a; 10a]
dos quais: prazo inicial de fixação da taxa de juro > 10a

FLUXOS
mmn, #

Rácio atual entre o valor do empréstimo e o valor da garantia (LTV-C)
MÉDIA PONDERADA
dos quais: primeira aquisição

FLUXOS
Média (em %)
Média (em %)

Rácio entre o serviço do empréstimo e o rendimento na origem (LSTI-O)
MÉDIA PONDERADA
dos quais: primeira aquisição
dos quais: empréstimos em moeda estrangeira
dos quais: totalmente amortizáveis
dos quais: parcialmente amortizáveis
dos quais: não amortizáveis (*)
dos quais: prazo inicial de fixação da taxa de juro ≤ 1a
dos quais: prazo inicial de fixação da taxa de juro] 1a; 5a]
dos quais: prazo inicial de fixação da taxa de juro] 5a; 10a]
dos quais: prazo inicial de fixação da taxa de juro > 10a
DISTRIBUIÇÃO
≤ 10 %
]10 % ; 20 %]
]20 % ; 30 %]
]30 % ; 40 %]

FLUXOS
Média (em %)
mmn, #
mmn, #
mmn, #
mmn, #

Rácio atual entre o valor do empréstimo e o valor da garantia (LTV-C)
dos quais: empréstimos em moeda estrangeira
dos quais: totalmente amortizáveis
dos quais: parcialmente amortizáveis
dos quais: não amortizáveis (*)
DISTRIBUIÇÃO
≤ 50 %
]50 % ; 60 %]
]60 % ; 70 %]
]70 % ; 80 %]
]80 % ; 90 %]
]90 % ; 100 %]
]100 % ; 110 %]
> 110 %
Não disponível

FLUXOS
Média (em %)
mmn, #

Rácio entre o serviço do empréstimo e o rendimento na origem (LSTI-O)
]40 % ; 50 %]
]50 % ; 60 %]
> 60 %
Não disponível

FLUXOS
mmn, #
mmn, #
mmn, #
mmn, #

Rácio entre o valor do empréstimo e o rendimento na origem (LTI-O)
MÉDIA PONDERADA
DISTRIBUIÇÃO
≤ 3
]3 ; 3,5]
]3,5 ; 4]
]4 ; 4,5]
]4,5 ; 5]
]5 ; 5,5]
]5,5 ; 6]
> 6
Não disponível

FLUXOS
Média
mmn, #

Rácio atual entre o valor do empréstimo e o valor da garantia (LTV-C)
MÉDIA PONDERADA
DISTRIBUIÇÃO
≤ 50 %
]50 % ; 60 %]
]60 % ; 70 %]
]70 % ; 80 %]
]80 % ; 90 %]
]90 % ; 100 %]
]100 % ; 110 %]
> 110 %
Não disponível

STOCKS
Média (em %)
mmn, #

Prazos de vencimento inicial em anos
MÉDIA PONDERADA
DISTRIBUIÇÃO
≤ 5a
]5a ; 10a]
]10a ; 15a]
]15a ; 20a]
]20a ; 25a]
]25a ; 30a]
]30a ; 35a]
> 35a
Não disponível

FLUXOS
Média (em anos)
mmn, #

(*) Quando aplicável, os empréstimos não amortizáveis para os quais exista um veículo de reembolso devem ser identificados separadamente.

**MODELOS INDICATIVOS PARA OS INDICADORES RELATIVOS AO SETOR IMOBILIÁRIO
COMERCIAL**

1. Modelo A: indicadores relativos ao mercado físico

	Indicador	Desagregação		
		Periodicidade	Tipo de imóvel ⁽¹⁾	Localização do imóvel ⁽²⁾
Mercado físico	Índice de preços do imobiliário comercial	Trimestral	I	I
	Índice de rendas	Trimestral	I	I
	Índice de rentabilidade do arrendamento	Trimestral	I	I
	Taxas de desocupação	Trimestral	R	R
	Construções iniciadas	Trimestral	#	#

⁽¹⁾ O tipo de imóvel é desagregado nos setores de escritórios, comércio a retalho, industrial, residencial e outros (todo o mercado interno).

⁽²⁾ A localização do imóvel é desagregada em nacional privilegiada e nacional não privilegiada.

I = Índice

R = Rácio

= Metro²

2. Modelo B: indicadores relativos às posições em risco do sistema financeiro

	Indicador	Desagregação						Total
		Periodicidade	Tipo de imóvel ⁽¹⁾	Localização do imóvel ⁽²⁾	Tipo de investidor ⁽³⁾ , ⁽⁸⁾	Tipo de mutuante ⁽⁴⁾	Nacionalidade do investidor ⁽⁸⁾ / do mutuante ⁽⁵⁾	
Fluxos ⁽⁶⁾	Investimentos em imobiliário comercial ⁽⁸⁾	Trimestral	mn	mn	mn		mn	mn
	— dos quais, detenções directas de imóveis comerciais	Trimestral	mn	mn	mn		mn	mn
	— dos quais, detenções indirectas de imóveis comerciais	Trimestral			mn		mn	mn
	Ajustamentos de valorização de imóveis comerciais	Trimestral	mn	mn	mn		mn	mn

Indicador	Periodicidade	Desagregação					Total
		Tipo de imóvel ⁽¹⁾	Localização do imóvel ⁽²⁾	Tipo de investidor ⁽³⁾ , ⁽⁸⁾	Tipo de mutuante ⁽⁴⁾	Nacionalidade do investidor ⁽⁸⁾ / do mutuante ⁽⁵⁾	
Crédito para imóveis comerciais (incluindo imóveis em desenvolvimento)	Trimestral	mn	mn		mn	mn	mn
— do qual, para imóveis em desenvolvimento	Trimestral	mn	mn		mn	mn	mn
Empréstimos improdutos para imóveis comerciais (incluindo imóveis em desenvolvimento)	Trimestral	mn	mn		mn	mn	mn
— dos quais, para imóveis em desenvolvimento	Trimestral	mn	mn		mn	mn	mn
Provisões para perdas em empréstimos para imóveis comerciais (incluindo imóveis em desenvolvimento)	Trimestral	mn	mn		mn	mn	mn
— dos quais, para imóveis em desenvolvimento	Trimestral	mn	mn		mn	mn	mn

Indicador	Periodicidade	Desagregação					Total
		Tipo de imóvel ⁽¹⁾	Localização do imóvel ⁽²⁾	Tipo de investidor ⁽³⁾ , ⁽⁸⁾	Tipo de mutuante ⁽⁴⁾	Nacionalidade do investidor ⁽⁸⁾ / do mutuante ⁽⁵⁾	
Investimentos em imobiliário comercial ⁽⁸⁾	Anual	mn	mn	mn		mn	mn
— dos quais, detenções directas de imóveis comerciais	Anual	mn	mn	mn		mn	mn
— dos quais, detenções indirectas de imóveis comerciais	Anual			mn		mn	mn
Ajustamentos de valorização de imóveis comerciais	Anual	mn	mn	mn		mn	mn

Stocks ⁽⁷⁾

Indicador	Periodicidade	Desagregação					Total
		Tipo de imóvel ⁽¹⁾	Localização do imóvel ⁽²⁾	Tipo de investidor ^{(3), (8)}	Tipo de mutuante ⁽⁴⁾	Nacionalidade do investidor ⁽⁸⁾ / do mutuante ⁽⁵⁾	
Crédito para imobiliário comercial (incluindo imóveis em desenvolvimento)	Anual	mn	mn		mn	mn	mn
— do qual, empréstimos improdutivos para imóveis comerciais	Anual	mn	mn		mn	mn	mn
Provisões para perdas em empréstimos no crédito para imóveis comerciais	Anual	mn	mn		mn	mn	mn
Crédito para imóveis em desenvolvimento (como parte do crédito para imóveis comerciais);	Anual	mn	mn		mn	mn	mn
— do qual, empréstimos improdutivos	Anual	mn	mn		mn	mn	mn
Provisões para perdas em empréstimos no crédito para imóveis em desenvolvimento	Anual	mn	mn		mn	mn	mn

⁽¹⁾ O tipo de imóvel é desagregado nos sectores: escritórios, comércio a retalho, industrial, residencial e outros.

⁽²⁾ A localização do imóvel é desagregada em: nacional privilegiada, nacional não privilegiada e estrangeiro.

⁽³⁾ O tipo de investidor é desagregado em: bancos, sociedades de seguros, fundos de pensões, fundos de investimento, sociedades imobiliárias e outros.

⁽⁴⁾ O tipo de mutuante é desagregado em: bancos, sociedades de seguros, fundos de pensões, fundos de investimento, sociedades imobiliárias e outros.

⁽⁵⁾ A nacionalidade é desagregada em: nacional, do Espaço Económico Europeu e do resto do mundo.

⁽⁶⁾ Os fluxos são reportados em valores líquidos no que respeita ao investimento, ao crédito e aos empréstimos improdutivos (apenas são abrangidos os novos empréstimos/investimentos, sem serem levados em conta os reembolsos ou reduções de montantes pendentes).

Os fluxos são reportados em valores líquidos no que respeita às imparidades de investimentos e às provisões para perdas em empréstimos.

⁽⁷⁾ Dados relativos aos *stocks* de investimento em imóveis comerciais, imparidades em investimentos em imóveis comerciais, empréstimos (improdutivos) para imóveis comerciais e provisões para perdas em empréstimos no crédito para imóveis comerciais na data de reporte.

⁽⁸⁾ Apenas no caso de os investimentos representarem uma parte significativa do financiamento ao imobiliário comercial

mn = Montante em moeda nacional

3. Modelo C: indicadores relativos aos critérios de concessão de crédito ⁽¹⁾

	Indicador	Periodicidade	Média ponderada dos rácios
Fluxos ⁽²⁾	Rácio entre o valor do empréstimo e o valor da garantia na origem (LTV-O)	Trimestral	R
	Rácio de cobertura dos juros na origem (ICR-O)	Trimestral	R
	Rácio de cobertura do serviço da dívida na origem (DSCR-O)	Trimestral	R

	Indicador	Periodicidade	Média ponderada dos rácios
Stocks ⁽³⁾	Rácio entre o valor do empréstimo e o valor da garantia na origem (LTV-O)	Anual	R
	Rácio atual entre o valor do empréstimo e o valor da garantia (LTV-C)	Anual	R
	Rácio atual de cobertura dos juros (ICR-C)	Anual	R
	Rácio atual de cobertura do serviço da dívida (DSCR-C)	Anual	R

⁽¹⁾ Exclui os imóveis em desenvolvimento, que podem ser monitorizados utilizando o rácio entre o empréstimo e o custo (LTC).

⁽²⁾ Dados de fluxos para a produção nova de empréstimos para imóveis comerciais ao longo do período de reporte.

⁽³⁾ Dados relativos aos *stocks* de empréstimos para imóveis comerciais na data de reporte.

R = Rácio

ANEXO IV

ORIENTAÇÕES SOBRE OS MÉTODOS DE MEDIÇÃO E CÁLCULO DOS INDICADORES

O presente anexo fornece linhas de orientação geral sobre os métodos de cálculo dos indicadores utilizados nos modelos do anexo II e, quando aplicável, do anexo III. Não tem por objetivo fornecer instruções técnicas detalhadas para o preenchimento dos modelos de forma a abranger todos os casos possíveis. Além disso, as orientações devem ser interpretadas no sentido de que se referem a definições e métodos-alvo e, em certos casos, as divergências podem justificar-se pela adaptação a especificidades de mercados ou segmentos de mercado.

1. O rácio entre o valor do empréstimo e o valor da garantia na origem (LTV-O)

1. O rácio LTV-O é definido como:

$$LTVO = \frac{L}{V}$$

2. Para efeitos de cálculo, «L»:

- a) Inclui todos os empréstimos ou *tranches* de empréstimo garantidos pelo mutuário com os imóveis na data de concessão do empréstimo (independentemente da finalidade do mesmo), uma vez agregados os empréstimos «por mutuário» e «por garantia».
- b) É medido com base nos montantes desembolsados e, por conseguinte, não inclui os montantes não utilizados de linhas de crédito. No caso dos imóveis ainda em construção, «L» corresponde à soma de todas as *tranches* de empréstimo desembolsadas até à data de reporte, e o LTV-O é calculado na data de desembolso de uma nova *tranche* de empréstimo (!). Em alternativa, se o método de cálculo acima não estiver disponível ou não corresponder à prática prevalente no mercado, o LTV-O pode também ser calculado com base no montante total do empréstimo concedido e no valor esperado aquando da conclusão do imóvel residencial que está a ser construído.
- c) Não inclui os empréstimos que não estão garantidos pelo imóvel, a menos que o mutuante inquirido considere os empréstimos não garantidos como parte de uma operação de financiamento do empréstimo à habitação combinando empréstimos garantidos e não garantidos. Nesse caso, os empréstimos não garantidos devem também ser incluídos em «L».
- d) Não é ajustado para ter em conta a existência de outros fatores mitigantes do risco de crédito.
- e) Não inclui as taxas e os custos associados ao empréstimo para imóvel residencial;
- f) Não inclui bonificações de empréstimos.

3. Para efeitos de cálculo, «V»:

- a) É calculado com base no valor do imóvel na data de concessão do empréstimo, medido como o mais baixo entre:
 1. o valor de transação, declarado, por exemplo, na escritura notarial, e
 2. e o valor determinado por um avaliador externo ou interno independente.
 Se apenas um dos valores estiver disponível, deve ser esse o valor utilizado.
- b) Não é levado em conta o valor dos trabalhos de renovação ou construção planeados.

(!) No caso dos imóveis ainda em construção, o rácio LTV-O num dado momento n pode ser calculado como:

$$LTVO_n = \frac{\sum_{i=1}^n L_i}{V_0 + \sum_{i=1}^n \Delta V_{i,i-1}}$$

Em que $i = 1, \dots, n$ corresponde às *tranches* de empréstimo desembolsadas até à data n , V_0 é o valor inicial do imóvel dado em garantia (por exemplo, um terreno) e $\Delta V_{i,i-1}$ representa a alteração do valor do imóvel ocorrida durante os períodos decorridos até ao desembolso da n -ésima *tranche* de empréstimo.

- c) No caso dos imóveis ainda em fase de construção, «V» representa o valor total do imóvel até à data de reporte (para ter em conta o aumento de valor decorrente do progresso nos trabalhos de construção). «V» é avaliado aquando do desembolso de uma nova *tranche* de empréstimo, o que permite o cálculo de um rácio LTV-O atualizado.
- d) É ajustado pelo montante total do empréstimo para imobiliário residencial por liquidar, desembolsado ou não, que se encontra garantida através de ónus «anteriores» sobre o imóvel. Caso existam ónus com maior prioridade sobre o imóvel, o montante total da dívida garantida por tais ónus deve ser deduzido. No caso de «ónus com igual prioridade», deverá proceder-se a um ajustamento proporcional adequado.
- e) Não é ajustado para ter em conta a existência de outros mitigantes do risco de crédito.
- f) Não inclui as taxas e os custos associados ao empréstimo para imobiliário residencial.
- g) Não é calculado como «valor de longo prazo». Se bem que o uso do valor de longo prazo possa ser justificado pelo carácter pro-cíclico de «V», o LTV-O procura reflectir os critérios de concessão de crédito na data de concessão do empréstimo. Por conseguinte, se no momento em que um empréstimo para imobiliário residencial é concedido e o LTV-O é registado, «V» não representará o valor do ativo na data de concessão do empréstimo tal como indicado nos registos do mutuante, não poderá reflectir adequadamente a política efectiva de concessão de crédito do mutuante para efeitos de LTV-O.
4. Se os mercados de crédito à compra para arrendamento e ao imobiliário para habitação própria forem monitorizados separadamente, a definição de LTV-O aplica-se, com as seguintes exceções:
- a) no que respeita aos empréstimos à compra para arrendamento:
- «L» inclui apenas empréstimos ou *tranches* de empréstimo, garantidos pelo mutuário com o bem imóvel na data da concessão, relacionados com a compra para arrendamento.
 - «V» inclui apenas o valor do bem comprado para arrendamento na data de concessão do empréstimo.
- b) no que respeita aos empréstimos à compra para habitação própria:
- «L» inclui apenas empréstimos ou *tranches* de empréstimo, garantidos pelo mutuário com o bem imóvel na data da concessão, relacionados com a compra para habitação própria.
 - «V» inclui apenas o valor do bem comprado para habitação própria na data da concessão.
5. As autoridades macroprudenciais nacionais devem estar atentas ao facto de os rácios LTV serem pró-cíclicos por natureza e, portanto, considerar cuidadosamente esses rácios em qualquer quadro de monitorização do risco. Podem também investigar o uso de parâmetros adicionais tais como rácio entre o valor do empréstimo e o valor de longo prazo, em que o valor é ajustado em função de evolução a longo prazo de um índice de preço de mercado.

2. O rácio atual entre o valor do empréstimo e o valor da garantia (LTV-C)

1. O rácio LTV-C é definido como:

$$LTV-C = \frac{LC}{VC}$$

2. Para efeitos de cálculo, «LC»:

- a) É medido como o saldo em dívida do(s) empréstimo(s) — definido como «L» na secção 1, n.º 2 — na data de reporte, tendo em conta reembolsos de capital, reestruturações de empréstimos, novos desembolsos de capital, juros corridos e, no caso dos empréstimos em moeda estrangeira, alterações da taxa de câmbio.
- b) É ajustado de forma a ter em conta as poupanças acumuladas num veículo de investimento destinado a reembolsar o capital do empréstimo. As poupanças acumuladas só podem ser deduzidas do «LC» se estiverem preenchidas as seguintes condições:
- 1) as poupanças acumuladas são incondicionalmente dadas em penhor ao credor com a finalidade expressa de reembolsar o capital do empréstimo nas datas contratualmente previstas; e
 - 2) é aplicado um fator de desconto adequado, determinado pela autoridade macroprudencial nacional, de modo a refletir os riscos de mercado e/ou de terceiros associados aos investimentos subjacentes.

3. Para efeitos de cálculo, «VC»:

- a) Reflete as alterações no valor de «V», tal como definido na secção 1, n.º 3, desde a mais recente avaliação do imóvel. O valor atual do imóvel deve ser determinado por um avaliador externo ou interno independente. Se tal avaliação não estiver disponível, o valor atual do imóvel pode ser estimado utilizando um índice granular de valores de imóveis (baseado, por exemplo, em dados de transações). Se esse índice também não estiver disponível, pode ser utilizado um índice granular de preços de imóveis após aplicação de uma minoração adequadamente escolhida para contabilizar a depreciação do imóvel. Qualquer valor ou índice de preços de imóveis deve ser suficientemente diferenciado de acordo com a situação geográfica do bem ou o tipo de imóvel.
- b) É ajustado por alterações dos ónus anteriores sobre o imóvel.
- c) É calculado anualmente.

4. Se os mercados de crédito ao imobiliário residencial destinado à compra para arrendamento e ao imobiliário para habitação própria forem monitorizados separadamente, a definição de LTV-C aplica-se, com as seguintes exceções:

- a) no que respeita aos empréstimos à compra para arrendamento:
 - «LC» inclui apenas empréstimos ou *tranches* de empréstimo, garantidos pelo mutuário com o bem imóvel na data de concessão, relacionados com a compra para arrendamento.
 - «VC» refere-se ao valor atual do imóvel adquirido para arrendar.
- b) no que respeita aos empréstimos à compra para habitação própria:
 - «LC» inclui apenas empréstimos ou *tranches* de empréstimo, garantidos pelo mutuário com o imóvel na data de concessão, relacionados com a compra para habitação própria.
 - «VC» inclui apenas o valor atual do imóvel comprado para habitação própria.

3. O rácio entre o valor do empréstimo e o rendimento na origem (LTI-O)

1. O rácio LTI-O é definido como:

$$LTI-O = \frac{L}{I}$$

2. Para efeitos de cálculo, «L» tem o mesmo significado que na secção 1, n.º 2.

3. Para efeitos de cálculo, «I» é o rendimento disponível anual total do mutuário, tal como registado pelo mutuante na data de concessão do empréstimo para imobiliário residencial.

4. Ao determinarem o rendimento disponível de um mutuário, os destinatários são encorajados a conformar-se o mais possível com a definição (1) e, no mínimo, com a definição (2):

Definição (1): «Rendimento disponível» = rendimento do trabalho por conta de outrem + rendimento do trabalho por conta própria (por exemplo, lucros) + rendimento de regimes de pensões públicos + rendimento de regimes de pensões privados e profissionais + rendimento de prestações de desemprego + rendimento de transferências sociais que não prestações de desemprego + transferências privadas regulares (por exemplo, pensões de alimentos) + rendimento bruto do arrendamento de imóveis + rendimento de investimentos financeiros + rendimento de empresas ou parcerias privadas + rendimento regular de outras fontes + bonificações de empréstimos – impostos – contribuições para cuidados de saúde/segurança social/seguro de doença + descontos fiscais.

Para efeitos da presente definição:

- a) «Rendimento bruto do arrendamento de imóveis» inclui o rendimento locativo tanto de imóveis próprios relativamente aos quais não existam empréstimos ao imobiliário residencial, como de imóveis adquiridos para arrendamento. O rendimento locativo deve ser determinado com base nas informações ao dispor dos bancos ou obtido de outra forma. Se não estiverem disponíveis informações precisas, a instituição inquirida deverá fornecer a melhor estimativa possível e descrever a metodologia utilizada para a sua obtenção;

- b) «Impostos» devem incluir, por ordem de importância, impostos salariais de retenção na fonte, créditos fiscais, prémios de pensões ou seguros se debitados no rendimento líquido, impostos específicos, por exemplo, impostos sobre imóveis e outros impostos que não sobre o consumo;
- c) «Contribuições para cuidados de saúde/segurança social/seguro de doença» devem incluir as despesas fixas e obrigatórias que, em alguns países, são efetuadas depois dos impostos;
- d) «Descontos fiscais» devem incluir as restituições por parte das autoridades tributárias que estejam ligadas à dedução dos juros dos empréstimos ao imobiliário residencial.
- e) «Bonificações de empréstimos» devem incluir todas as intervenções do sector público destinadas a facilitar o encargo do mutuário com o serviço da dívida (por exemplo, bonificações de taxas de juro e subsídios de reembolso).

Definição (2): «Rendimento disponível» = rendimento do trabalho por conta de outrem + rendimento do trabalho por conta própria (por exemplo, lucros) – impostos.

5. Se os mercados de crédito imobiliário residencial à compra para arrendamento e à compra para habitação própria forem monitorizados separadamente, a definição de LTI-O aplica-se, com as seguintes exceções:

- a) No que respeita aos empréstimos à compra para arrendamento:
 - «L» inclui apenas empréstimos ou *tranches* de empréstimo, garantidos pelo mutuário com o bem imóvel na data de concessão, relacionados com a compra para arrendamento.
- b) No que respeita aos empréstimos à compra para habitação própria:
 - «L» inclui apenas empréstimos ou *tranches* de empréstimo, garantidos pelo mutuário com o bem imóvel na data de concessão, relacionados com a compra para habitação própria.
 - Se um mutuário tiver contraído tanto empréstimos à habitação própria, como à compra para arrendamento, só o rendimento locativo da compra para arrendamento, líquido dos custos com o serviço da respetiva dívida, pode ser utilizado para apoiar o pagamento do empréstimo à compra para habitação própria. Neste caso, a melhor definição de «rendimento disponível» é:

«rendimento disponível» = rendimento do trabalho por conta de outrem + rendimento do trabalho por conta própria (por exemplo, lucros) + rendimento de regimes de pensões públicos + rendimento de regimes de pensões privados e profissionais + rendimento de prestações de desemprego + rendimento de transferência sociais que não prestações de desemprego + transferências privadas regulares (por exemplo, pensões de alimentos) + (rendimento bruto do arrendamento de imóveis – custos do serviço da dívida dos imóveis para arrendamento) + rendimento de investimentos financeiros + rendimento de empresas ou parcerias privadas + rendimento regular de outras fontes + bonificações de empréstimos – impostos – contribuições para cuidados de saúde/segurança social/seguro de doença + descontos fiscais.

4. O rácio entre o endividamento e o rendimento na origem (DTI-O)

1. O rácio DTI-O é definido como:

$$DTIO = \frac{D}{I}$$

- 2. Para efeitos de cálculo, «D» inclui a dívida total do mutuário, seja ou não garantida por imóveis, incluindo os empréstimos financeiros em curso, ou seja, empréstimos concedidos por bancos e outras instituições financeiras, na data de concessão do empréstimo ao imobiliário residencial.
- 3. Para efeitos de cálculo, «I» tem o mesmo significado que na secção 3, n.º 4.

5. O rácio entre o serviço do empréstimo e o rendimento na origem (LSTI-O)

1. O rácio LSTI-O é definido como:

$$LSTIO = \frac{LS}{I}$$

2. Para efeitos de cálculo, «LS» corresponde aos custos anuais com o serviço da dívida do empréstimo ao imobiliário residencial, definido como «L» na secção 1, n.º 2, na data de concessão do empréstimo.
3. Para efeitos de cálculo, «I» tem o mesmo significado que na secção 3, n.º 4.
4. Se os mercados de crédito imobiliário à compra para arrendamento e à compra para habitação própria forem monitorizados separadamente, a definição de LSTI-O aplica-se, com as seguintes exceções:
 - a) no que respeita aos empréstimos à compra para arrendamento:
 - «LS» corresponde aos custos anuais com o serviço da dívida relacionados com o empréstimo à compra para arrendamento, na data de concessão do empréstimo.
 - b) no que respeita aos empréstimos à compra para habitação própria:
 - «LS» corresponde aos custos anuais com o serviço da dívida relacionados com o empréstimo à compra para habitação própria, na data de concessão do empréstimo.
 - A melhor definição aplicável de «rendimento disponível» é:

«rendimento disponível» = rendimento do trabalho por conta de outrem + rendimento do trabalho por conta própria (por exemplo, lucros) + rendimento de regimes de pensões públicos + rendimento de regimes de pensões privados e profissionais + rendimento de prestações de desemprego + rendimento de transferências sociais que não prestações de desemprego + transferências privadas regulares (por exemplo, pensões de alimentos) + (rendimento bruto do arrendamento de imóveis – custos do serviço da dívida dos imóveis para arrendamento) + rendimento de investimentos financeiros + rendimento de empresas ou parcerias privadas + rendimento regular de outras fontes + bonificações de empréstimos – impostos – contribuições para cuidados de saúde/segurança social/seguro de doença + descontos fiscais.

6. O rácio entre o serviço da dívida e o rendimento na origem (DSTI-O)

1. O rácio DSTI-O é definido como:

$$DSTIO = \frac{DS}{I}$$

2. Para efeitos de cálculo, «DS» corresponde aos custos anuais com o serviço da dívida total do mutuário, definido como «D» na secção 4, n.º 2, na data de concessão do empréstimo.
3. Para efeitos de cálculo, «I» tem o mesmo significado que na secção 3, n.º 4.
4. O rácio DSTI-O deve ser considerado como indicador opcional, dado que em certas jurisdições os mutuantes podem não ter acesso à informação necessária para calcular o respetivo numerador. Todavia, nas jurisdições em que os mutuantes tenham acesso a tal informação (por exemplo, através de registos de crédito ou de registos fiscais), as autoridades macroprudenciais são fortemente encorajadas a incluir também este indicador no respetivo quadro de monitorização do risco.

7. O rácio de cobertura dos juros (ICR)

1. O rácio ICR é definido como:

$$ICR = \frac{\text{Rendimento locativo anual bruto}}{\text{Encargos anuais com juros}}$$

2. Para efeitos de cálculo:

- a) «Rendimento locativo anual bruto» é o rendimento locativo anual gerado pelo imóvel adquirido para arrendamento habitacional, ilíquido de quaisquer despesas operacionais com a manutenção do valor do imóvel e de impostos;
 - b) «Encargos anuais com juros», são os encargos anuais com juros associados à aquisição do imóvel para arrendamento.
3. O rácio pode referir-se ao valor do imóvel na data de concessão do empréstimo (ICR-O) ou ao seu valor atual (ICR-C);

8. O rácio entre o empréstimo e as rendas na origem (LTR-O)

1. O rácio LTR-O é definido como:

$$LTR-O = \frac{\text{Empréstimo à compra para arrendamento}}{\text{Rendimento locativo anual líquido ou Rendimento locativo anual bruto}}$$

2. Para efeitos de cálculo:

- a) «*Empréstimo à compra para arrendamento*», tem o mesmo significado que «L» na secção 1, n.º 2, mas está limitado aos empréstimos para imobiliário residencial contraídos para financiar a compra do imóvel para arrendamento;
- b) «*Rendimento locativo anual líquido*» é o rendimento locativo anual gerado pelo imóvel adquirido para arrendamento, líquido de todas as despesas operacionais incorridas para manter o valor do imóvel mas ilíquido de quaisquer impostos;
- c) «*Rendimento locativo anual bruto*» é o rendimento anual auferido pelos proprietários com a locação do imóvel adquirido para arrendamento a locatários, ilíquido de quaisquer despesas operacionais com a manutenção do valor do imóvel e de impostos.

O rendimento locativo anual líquido deve ser utilizado para o cálculo do LTR-O. Se esta informação não estiver disponível, pode utilizar-se o rendimento locativo anual bruto como alternativa.

ANEXO V

ORIENTAÇÃO SOBRE DEFINIÇÕES E INDICADORES RELACIONADOS COM OS BENS IMÓVEIS COMERCIAIS

O presente anexo fornece orientações sobre questões específicas relacionadas com a definição de bem imóvel comercial e de indicadores respeitantes aos bens imóveis comerciais e, em particular, sobre o anexo III. Não tem por objetivo fornecer instruções técnicas detalhadas para o preenchimento dos modelos constantes do anexo III, de forma a abranger todos os casos possíveis. Além disso, as orientações devem ser interpretadas no sentido de que se referem a definições e métodos específicos e, em certos casos, as divergências podem justificar-se pela adaptação a especificidades de mercados ou segmentos de mercado.

1. Definições de imóvel comercial

Não existe atualmente ao nível da União qualquer definição de bem imóvel comercial que seja suficientemente precisa para fins macroprudenciais.

- a) O Regulamento (UE) n.º 575/2013 contém, no artigo 4.º, n.º 1, ponto 75, uma definição de bem imóvel residencial, mas não fornece uma definição precisa de bem imóvel comercial, limitando-se a descrever o conceito no artigo 126.º como «escritórios ou outras instalações comerciais». O referido regulamento exige também, no que respeita ao imobiliário comercial, que o valor do imóvel não dependa da qualidade creditícia do mutuário ou do rendimento do projeto subjacente.
- b) A EBA fornece um critério útil adicional: os fins predominantes do imóvel «devem estar associados a uma atividade económica»⁽¹⁾. Se bem que útil, este critério não é ainda suficientemente preciso para fins macroprudenciais.
- c) O Regulamento (UE) 2016/867 do Banco Central Europeu (BCE/2016/13)⁽²⁾ é outra possível fonte para uma definição de imóvel comercial. Todavia, nesta fase, o Regulamento define como bens imóveis comerciais todos os imóveis que não sejam bens imóveis residenciais (na definição do regulamento mencionado na alínea a) acima). Tal definição é demasiado abrangente para servir as finalidades da estabilidade financeira, porquanto o interesse principal é para este efeito a medida em que os fluxos de caixa esperados do imobiliário comercial, nomeadamente as rendas, serão suficientes para reembolsar os empréstimos que financiaram os imóveis em causa.
- d) A iniciativa do G20 sobre as lacunas de dados («G20 Data Gaps initiative»)⁽³⁾, um conjunto de 20 recomendações sobre o aperfeiçoamento das estatísticas económicas e financeiras, foi lançada para melhorar a disponibilidade e comparabilidade dos dados económicos e financeiros na sequência da crise financeira de 2007-2008. A recomendação n.º 19 realça a exigência de melhorar a disponibilidade das estatísticas sobre o imobiliário, tanto residencial como comercial. A concretização desta iniciativa, incluindo o acordo sobre uma definição de imóvel comercial, está ainda em curso e pode contribuir para delimitar os dados necessários para os fins do CERS.
- e) O documento de consulta do Comité de Basileia de Supervisão Bancária sobre as revisões do Método Padrão para o risco de crédito⁽⁴⁾ também define imóvel comercial como o oposto de imóvel residencial. Uma exposição ao imobiliário residencial é definida como posição em risco garantida por um bem imóvel que reveste natureza habitacional e está em conformidade com todas as leis e regulamentos aplicáveis, permitindo ao bem ser utilizado para fins de habitação, ou seja, como imóvel residencial. Uma exposição ao imobiliário comercial é, então, definida como exposição garantida por um bem imóvel que não um imóvel residencial.

Tendo em conta as limitações das definições acima mencionados, a presente recomendação apresenta uma definição de trabalho de imóvel comercial formulada especificamente para fins macroprudenciais. Define imóvel comercial como um bem imóvel que gera rendimento e exclui a habitação social, os imóveis de propriedade dos utilizadores finais e a compra para arrendamento habitacional.

Pode debater-se em que medida os imóveis em fase de desenvolvimento podem ser considerados imóveis comerciais. Neste aspeto, existem disparidades nas práticas nacionais. No entanto, a experiência de um conjunto de Estados-Membros durante a recente crise financeira demonstrou a importância para fins de estabilidade financeira da monitorização dos investimentos nesta atividade económica e do seu financiamento. É de esperar, além disso, que, uma vez concluídos, os imóveis em fase de desenvolvimento venham a aumentar o *stock* futuro de imóveis comerciais. Para os efeitos da presente recomendação, os imóveis em fase de desenvolvimento são, por conseguinte, considerados uma subcategoria de imóveis comerciais.

(1) Ver: «EBA question ID 2014_1214» de 21 de novembro de 2014.

(2) Regulamento (UE) 2016/867 do Banco Central Europeu, de 18 de maio de 2016, relativo à recolha de dados granulares referentes ao crédito e ao risco de crédito (BCE/2016/13) (JO L 144 de 1.6.2016, p. 44)

(3) Conselho de Estabilidade Financeira e Fundo Monetário Internacional, *The financial crisis and information gaps* — Relatório aos Ministros das Finanças e Governadores dos bancos centrais do G20, 29 de outubro de 2009.

(4) Comité de Basileia de Supervisão Bancária, *Revisions to the Standardised Approach to credit risk — second consultative document*, dezembro de 2015.

A habitação social é um segmento complexo do mercado imobiliário, pois pode assumir formas diferentes entre países e dentro de cada país. Deve ser excluída da definição de imóvel comercial sempre que o preço de transação dos imóveis ou a renda aplicada aos locatários desses imóveis sejam diretamente influenciados por um organismo público, tendo por resultado rendas inferiores às observadas nas condições atuais de mercado. As autoridades nacionais devem delimitar, de acordo com este critério, a fronteira entre a habitação social e o setor do arrendamento privado nos respetivos países.

O conceito de imóvel adquirido para arrendamento habitacional abrange qualquer imóvel residencial que seja propriedade direta de um agregado familiar⁽¹⁾ e tenha como destino principal o arrendamento a locatários. No momento actual, esta atividade apenas é significativa num reduzido número de Estados-Membros. A compra para arrendamento habitacional situa-se numa zona de fronteira entre o imobiliário residencial e o imobiliário comercial. No entanto, dado que esta atividade é tipicamente exercida por proprietários não profissionais a tempo parcial, detentores de pequenas carteiras de imóveis, pode a mesma ser qualificada, para fins de estabilidade financeira, como pertencendo mais ao setor imobiliário residencial do que ao setor imobiliário comercial. No entanto, dadas as suas características de risco distintas, recomenda-se às autoridades macroprudenciais nacionais que monitorizem a evolução deste segmento do mercado, utilizando uma série de indicadores adicionais e específicos, caso esta atividade represente uma fonte significativa de riscos ou uma parte significativa dos stocks e fluxos do total do financiamento ao imobiliário residencial.

2. Fontes de dados sobre imóveis comerciais

2.1. Indicadores respeitantes ao mercado físico de imóveis comerciais

Os indicadores respeitantes ao mercado físico de imóveis comerciais podem obter-se junto de:

- a) Fontes públicas, por exemplo, serviços de estatística nacionais ou registos prediais; ou
- b) Fornecedores de dados do setor privado que abrangem uma parte substancial do mercado imobiliário comercial.

O Relatório do CERS sobre o imobiliário para fins comerciais e a estabilidade financeira na UE proporciona uma perspetiva geral dos índices de preços disponíveis e de possíveis fontes de dados⁽²⁾.

2.2. Indicadores sobre as exposições do sistema financeiro ao imobiliário comercial

Os dados relativos às posições em risco dos participantes no mercado, pelo menos os do setor financeiro, podem ser recolhidos no reporte de supervisão. Alguns dados foram já recolhidos pelo BCE e pela EIOPA a nível nacional. Não se trata, todavia, de dados muito pormenorizados. Uma compreensão mais detalhada das exposições das instituições financeiras ao imobiliário comercial pode obter-se a partir dos novos modelos de reporte de supervisão dos bancos, nomeadamente o relato financeiro (FINREP) e o relato comum (COREP), das seguradoras, nos termos da Diretiva 2009/138/CE do Parlamento Europeu e do Conselho⁽³⁾, e dos fundos de investimento, nos termos da Diretiva 2011/61/UE do Parlamento Europeu e do Conselho⁽⁴⁾.

As classificações incluídas na nomenclatura estatística das atividades económicas na Comunidade Europeia (NACE Rev.2.0) podem ser úteis para avaliar aproximadamente as exposições das instituições financeiras ao imobiliário comercial, dado terem sido objecto de um amplo acordo por parte das instituições da União e serem utilizadas nos modelos de reporte regulamentar dos bancos e das sociedades de seguros. Duas secções se afiguram úteis para este efeito:

- a) a secção F: construção, excluindo a engenharia civil; e
- b) a secção L: atividades imobiliárias, excluindo as agências imobiliárias.

⁽¹⁾ Nos termos do ponto 2.118 do capítulo 2 do anexo A do Regulamento (UE) n.º 549/2013 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 21 de maio de 2013, relativo ao sistema europeu de contas nacionais e regionais na União Europeia (JO L 174 de 26.6.2013, p. 1), «o setor “famílias” [...] agrupa os indivíduos ou grupos de indivíduos, na sua função de consumidores e de empresários, que produzem bens mercantis e serviços financeiros e não financeiros (produtores mercantis), desde que a produção de bens e serviços não seja feita por entidades distintas consideradas quase sociedades. Inclui igualmente os indivíduos ou grupos de indivíduos que produzem bens e serviços não financeiros exclusivamente para utilização final própria.»

⁽²⁾ CERS, *Report on Commercial Real Estate and Financial Stability in the EU*, dezembro de 2015, em particular o anexo II, secção 2.2.

⁽³⁾ Diretiva 2009/138/CE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 25 de novembro de 2009, relativa ao acesso à atividade de seguros e resseguros e ao seu exercício (Solvência II) (JO L 335 de 17.12.2009, p.1).

⁽⁴⁾ Diretiva 2011/61/UE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 8 de junho de 2011 relativa aos gestores de fundos de investimento alternativos e que altera as Diretivas 2003/41/CE e 2009/65/CE e os Regulamentos (CE) n.º 1060/2009 e (UE) n.º 1095/2010 (JO L 174 de 1.7.2011, p. 1).

A principal desvantagem da utilização das classificações do NACE reside no facto de se aplicarem a setores económicos e não a empréstimos. Por exemplo, um empréstimo concedido a uma sociedade imobiliária para a comprar de uma frota de viaturas será reportado na secção L, mesmo que não se trate de um empréstimo para imobiliário comercial.

2.3. Utilização de dados do setor privado

Se as autoridades macroprudenciais nacionais utilizarem dados de um fornecedor de dados do setor privado para compilar os indicadores do imobiliário comercial, devem identificar as diferenças de âmbito de aplicação e definições face aos solicitados na presente recomendação. Devem também estar em condições de fornecer pormenores sobre a metodologia subjacente utilizada pelo fornecedor de dados, bem como sobre o alcance das amostras. Os dados dos fornecedores de dados do setor privado devem ser representativos do mercado global e das desagregações pertinentes estabelecidas na recomendação D:

- a) tipo de imóvel;
- b) localização do imóvel;
- c) tipo e nacionalidade do investidor;
- d) tipo e nacionalidade do mutuante.

3. Desagregações pertinentes dos indicadores

No que respeita às desagregações estabelecidas na recomendação D, as autoridades macroprudenciais nacionais devem estar em condições de avaliar a relevância de tais desagregações para o respetivo mercado de imóveis comerciais quando as utilizarem para efeitos de monitorização, tendo também em conta o princípio da proporcionalidade.

O «Tipo de imóvel» distingue a utilização principal de um imóvel comercial. Para os indicadores de imobiliário comercial, esta desagregação deverá incluir as seguintes categorias:

- a) residencial, por exemplo, edifícios multifamiliares;
- b) de retalho, por exemplo, hotéis, restaurantes, centros comerciais;
- c) escritórios, por exemplo, imóveis utilizados principalmente como escritórios para actividades profissionais ou empresariais;
- d) industrial, por exemplo, imóveis utilizados para fins de produção, distribuição e logística;
- e) outros tipos de imóveis comerciais.

Os imóveis que têm uma utilização mista devem ser considerados como imóveis distintos (com base, por exemplo, nas áreas dedicadas a cada utilização) sempre que tal desagregação seja possível; no caso contrário, o imóvel pode ser classificado de acordo com a sua utilização predominante.

A «Localização do imóvel» designa o segmento geográfico do mercado imobiliário; esta desagregação deverá distinguir, pelo menos, entre localizações privilegiadas e não privilegiadas. A localização privilegiada é geralmente considerada a melhor localização num determinado mercado, o que se também se reflete na rentabilidade do arrendamento (tipicamente a mais baixa do mercado). No caso dos edifícios de escritórios, poderá tratar-se de uma localização central numa grande cidade. No caso dos imóveis para comércio a retalho, poderá tratar-se de um centro urbano de elevada densidade pedonal ou de um centro comercial com uma localização central. No caso dos edifícios de logística, poderá tratar-se de uma localização que disponha das necessárias infraestruturas e serviços com excelentes acessos a redes de transportes.

O «Tipo de investidor» distingue as categorias gerais de investidores, tais como:

- a) bancos;
- b) sociedades de seguros;
- c) fundos de pensões;
- d) fundos de investimento;
- e) sociedades imobiliárias;
- f) outros.

É provável que apenas estejam disponíveis dados sobre mutuários ou investidores registados. Não obstante, as autoridades macroprudenciais nacionais devem ter em conta que o mutuário ou investidor registado pode ser diferente do mutuário ou investidor final, que é aquele em quem reside o risco final. É, por conseguinte, de toda a conveniência que as autoridades monitorizem também, sempre que possível, as informações sobre os mutuários ou investidores finais, por exemplo, através de informações recolhidas junto de participantes no mercado, a fim de obterem uma melhor compreensão acerca dos comportamentos dos participantes no mercado e dos riscos.

O «Tipo de mutuante» distingue três categorias gerais, tais como:

- a) bancos, incluindo os «bancos maus»;
- b) sociedades de seguros;
- c) fundos de pensões.

As autoridades macroprudenciais nacionais podem necessitar de ajustar a lista de tipos de investidores e mutuantes de forma a refletir as características do setor imobiliário comercial local.

A «Nacionalidade» designa o país em que o participante no mercado se encontra constituído. A nacionalidade dos investidores e dos mutuantes deve ser desagregada entre, pelo menos, as três categorias geográficas seguintes:

- a) nacionais;
- b) do resto do Espaço Económico Europeu;
- c) do resto do mundo.

As autoridades macroprudenciais nacionais devem ter em conta que a nacionalidade do mutuário ou investidor registado pode ser diferente da nacionalidade do mutuário ou investidor final, que é aquele em quem reside o risco final. É, pois, conveniente que as autoridades monitorizem também as informações sobre a nacionalidade do mutuário ou investidor final, por exemplo, através de informações recolhidas junto de participantes no mercado.

4. Métodos de cálculo dos indicadores relativos ao mercado físico

O preço do imóvel comercial corresponde a um factor numérico de qualidade constante, ou seja, o valor de mercado do imóvel corrigido de quaisquer alterações de qualidade, como sejam a depreciação (e a obsolescência) ou a apreciação (por exemplo, por renovação), através do ajustamento da qualidade.

A orientação resultante dos trabalhos iniciados pelo Eurostat aconselha a que os dados sobre fixação de preços sejam compilados com base nas transações efetivas. Se estes dados não estiverem disponíveis e/ou não forem totalmente representativos, podem ser obtidos por aproximação através de dados de apreciação ou avaliação, contanto que tais dados reflitam os preços correntes no mercado e não qualquer método de medição de preços sustentável.

5. Avaliação das exposições do sistema financeiro ao imobiliário para fins comerciais

As exposições do sistema financeiro ao imobiliário comercial são constituídas quer por financiamento, maioritariamente concedido pelos bancos e, em certa medida, também pelas sociedades de seguros, quer por investimentos, efetuados maioritariamente por sociedades de seguros, fundos de pensões e fundos de investimento. Os investimentos podem corresponder tanto a detenções diretas de imobiliário comercial, nomeadamente por titularidade direta sobre um bem imóvel comercial, como a detenções indiretas de imobiliário comercial, por exemplo através de valores mobiliários e fundos de investimento. No caso de um mutuante ou investidor utilizar um veículo de titularização (*special purpose vehicle* — SPV) como técnica específica de financiamento de imobiliário comercial, tal financiamento ou investimento deve ser considerado como financiamento directo ou participação directa em imobiliário comercial (metodologia baseada na transparência).

Ao avaliarem estas posições em risco do sistema, no seu conjunto, as autoridades macroprudenciais nacionais devem ter em conta os riscos da dupla contabilização. Os investidores podem investir tanto direta como indiretamente em imobiliário comercial. Por exemplo, os fundos de pensões e as sociedades de seguros investem com frequência indiretamente em imobiliário comercial.

Pode também revelar-se mais difícil captar as posições em risco dos participantes estrangeiros no mercado, que podem constituir uma parte significativa do mesmo ⁽¹⁾. Dado que estes participantes são importantes para o funcionamento do mercado de imóveis comerciais, é aconselhável a monitorização das suas atividades.

Dado que as perdas decorrentes do imobiliário comercial se concentram frequentemente no crédito para imobiliário comercial concedido pelos bancos, é conveniente que as autoridades macroprudenciais dediquem especial atenção a esta atividade de concessão de empréstimos.

⁽¹⁾ CERS, *Report on Commercial Real Estate and Financial Stability in the EU*, dezembro de 2015, em particular a secção 2.3 e a caixa 1.

6. Métodos para o cálculo do LTV

O anexo IV define os métodos de cálculo dos rácios LTV-O e LTV-C. Existem, no entanto, certas especificidades a ter em conta no cálculo destes rácios no que respeita ao imobiliário comercial.

No caso de empréstimos sindicados, o LTV-O deve ser calculado como rácio entre o montante inicial de todos os empréstimos concedidos ao mutuário e o valor do imóvel no momento em que foram concedidos os empréstimos. Se estiverem em causa diversos imóveis, o LTV-O deve ser calculado como o rácio entre o montante inicial do(s) empréstimo(s) e o valor total dos imóveis em causa.

Dado que, no setor do imobiliário comercial, o número de imóveis é muito menor e os imóveis são mais heterogéneos do que no imobiliário residencial, é mais correto calcular o rácio LTV-C com base num cálculo do valor dos diferentes imóveis do que utilizar um índice de preços ou de valores.

Por fim, as autoridades macroprudenciais nacionais necessitam de monitorizar a distribuição do LTV, com especial incidência nos empréstimos de maior risco, ou seja aqueles em que o rácio LTV é mais elevado, dado que as perdas resultam muitas vezes desse risco extremo.

7. Métodos de cálculo do rácio de cobertura dos juros (ICR) e do rácio de cobertura do serviço da dívida (DSCR)

O rácio de cobertura dos juros (ICR) e o rácio de cobertura do serviço da dívida (DSCR) aplicam-se ao rendimento gerado por um imóvel comercial ou conjunto de imóveis comerciais, líquido de impostos e despesas de exploração a cargo do mutuário destinadas a manter o valor do imóvel.

O rácio ICR é definido como:

$$ICR = \frac{\text{Rendimento locativo anual líquido}}{\text{Encargos anuais com juros}}$$

Para efeitos de cálculo do ICR:

- a) «Rendimento locativo anual líquido» inclui o rendimento locativo anual resultante do arrendamento de imóveis comerciais, líquido de impostos e despesas operacionais efetuadas para manter o valor do imóvel;
- b) «Encargos anuais com juros», são os encargos anuais com os juros associados ao empréstimo garantido pelo imóvel comercial ou conjunto de imóveis comerciais.

O ICR tem por finalidade avaliar em que medida o rendimento gerado por um imóvel é suficiente para cobrir os encargos com juros incorridos pelo mutuário com a aquisição do mesmo imóvel. O ICR deve, portanto, ser analisado ao nível do bem imóvel.

O rácio DSCR é definido como:

$$DSCR = \frac{\text{Rendimento locativo anual líquido}}{\text{Serviço anual da dívida}}$$

Para efeitos de cálculo do DSCR:

- a) «Rendimento locativo anual líquido» é o rendimento locativo anual resultante do arrendamento de imóveis comerciais, líquido de todos os impostos e despesas operacionais efetuadas para manter o valor do imóvel;
- b) «Serviço anual da dívida», é o serviço anual da dívida associada ao empréstimo garantido pelo imóvel comercial ou conjunto de imóveis comerciais.

O DSCR tem por finalidade avaliar o peso do endividamento total gerado pelo imóvel para o mutuário. Por conseguinte, o denominador inclui, não apenas os encargos com juros, mas também a amortização do empréstimo, ou seja, os reembolsos do capital. A principal questão suscitada por este indicador consiste em saber se deverá ser calculado ao nível do imóvel ou ao nível do mutuário. O financiamento do imóvel comercial é essencialmente concedido sem direito de regresso, ou seja, o mutuante apenas pode exigir o reembolso a cargo do rendimento do imóvel e não de qualquer outro rendimento ou ativo do mutuário. Afigura-se, por conseguinte, mais realista e adequado calcular o DSCR ao nível do imóvel. Além disso, centrar a atenção no rendimento global do mutuário suscitaria importantes questões de consolidação que tornariam mais difícil definir um parâmetro suscetível de comparação entre Estados-Membros.

8. Indicadores adicionais aplicáveis a imóveis em fase de desenvolvimento

No que respeita aos imóveis em fase de desenvolvimento as autoridades macroprudenciais nacionais podem monitorizar o rácio entre o empréstimo e o custo (LTC), em vez do rácio entre o valor do empréstimo e o valor da garantia na origem (LTV-O). O LTC representa o montante inicial de todos os empréstimos concedidos relativamente aos custos associados à construção de um imóvel comercial até a conclusão.

As autoridades macroprudenciais nacionais podem, além disso, fazer incidir a sua monitorização nos projectos de maior risco, ou seja, aqueles que apresentem rácios muito baixos pré-venda ou pré-locação. No que respeita aos imóveis ainda em fase de construção, o rácio pré-locação é igual à área que já tenha sido arrendada pelo promotor imobiliário no momento em que o empréstimo foi emitido, relativamente à área total que estará disponível aquando da conclusão do imóvel; da mesma forma, o rácio pré-venda é igual à área que já tenha sido alienada pelo promotor imobiliário no momento em que o empréstimo foi emitido, relativamente à área total que estará disponível aquando da conclusão do imóvel.

9. Publicação anual das exposições ao imobiliário comercial pelas autoridades europeias de supervisão

Recomenda-se às autoridades europeias de supervisão que, recorrendo a informação disponível através dos modelos de reporte regulamentar, divulguem, pelo menos anualmente, informação agregada sobre as exposições das entidades sob sua supervisão aos diferentes mercados nacionais de imobiliário comercial da União, numa base individual. Espera-se que esta divulgação pública permita aprofundar o conhecimento das autoridades macroprudenciais nacionais acerca da atividade das entidades de outros Estados-Membros no seu mercado imobiliário comercial doméstico. No caso de existirem preocupações acerca do alcance ou da qualidade dos dados publicados, tal publicação deve ser acompanhada dos comentários adequados.

Como regra geral, as autoridades europeias de supervisão devem possibilitar a qualquer autoridade macroprudencial nacional da União avaliar as exposições de todas as instituições financeiras da União aos seus mercados nacionais. Esta possibilidade implica que os dados recolhidos relativamente as todas as instituições da União devem ser agregados ao nível de cada país.

Ao divulgarem a informação agregada em causa, as autoridades europeias de supervisão devem utilizar as informações constantes dos modelos de reporte regulamentar que proporcionam uma desagregação geográfica das exposições de crédito e/ou dos investimentos (diretos e indiretos). Nos casos em que os modelos de reporte proporcionem uma desagregação por códigos NACE⁽¹⁾, o imobiliário comercial pode ser incluído em ambas as secções «F» e «L», apesar de algumas subcategorias deverem ser excluídas por força da definição de imóvel comercial adotada na presente recomendação.

⁽¹⁾ Regulamento (CE) n.º 1893/2006 do Parlamento Europeu e do Conselho de 20 de dezembro de 2006 que estabelece a nomenclatura estatística das actividades económicas NACE Revisão 2 e que altera o Regulamento (CEE) n.º 3037/90 do Conselho, assim como certos regulamentos CE relativos a domínios estatísticos específicos (JO L 393 de 30.12.2006, p. 1).