

I

(Resoluciones, recomendaciones y dictámenes)

RECOMENDACIONES

JUNTA EUROPEA DE RIESGO SISTÉMICO

RECOMENDACIÓN DE LA JUNTA EUROPEA DE RIESGO SISTÉMICO

de 31 de octubre de 2016

sobre la eliminación de lagunas de datos sobre bienes inmuebles

(JERS/2016/14)

(2017/C 31/01)

LA JUNTA GENERAL DE LA JUNTA EUROPEA DE RIESGO SISTÉMICO,

Visto el Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea,

Visto el Reglamento (UE) n.º 1092/2010 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 24 de noviembre de 2010, relativo a la supervisión macroprudencial del sistema financiero en la Unión Europea y por el que se crea una Junta Europea de Riesgo Sistémico (JERS) ⁽¹⁾, en particular el artículo 3, apartado 2, letras b), d) y f), y los artículos 16 a 18,

Vista la Decisión JERS/2011/1 de la Junta Europea de Riesgo Sistémico, de 20 de enero 2011, por la que se adopta el Reglamento interno de la Junta Europea de Riesgo Sistémico ⁽²⁾, en particular los artículos 18 a 20,

Considerando lo siguiente:

- (1) El sector inmobiliario desempeña un papel destacado en la economía y su evolución puede influir de forma sustancial en el sistema financiero. Anteriores crisis financieras demostraron que la evolución insostenible de los mercados inmobiliarios puede afectar gravemente a la estabilidad del sistema financiero y de la economía en su conjunto. La evolución adversa de los mercados inmobiliarios en algunos Estados miembros, tanto de los bienes inmuebles residenciales como comerciales, dio lugar a grandes pérdidas en el pasado y tuvo efectos negativos en la economía real. Esto refleja que existe una interacción estrecha entre el sector inmobiliario, los financiadores y otros sectores económicos, así como una información de retorno sólida entre el sistema financiero y la economía real, que agudizan cualquier evolución negativa.
- (2) Estos vínculos son importantes porque indican que los riesgos que se originan en el sector inmobiliario pueden tener unas consecuencias sistémicas de carácter procíclico. Las vulnerabilidades del sistema financiero tienden a acumularse durante la fase de expansión del ciclo inmobiliario. La percepción de que los riesgos son menores y de que el acceso a la financiación es más fácil puede contribuir a la rápida expansión del crédito y la inversión, así como a un aumento de la demanda de bienes inmuebles, ejerciendo así presión al alza sobre sus precios. Puesto que el consiguiente aumento de los valores de los activos de garantía fomenta la demanda y oferta de crédito, esta dinámica autoalimentada puede dar lugar a burbujas especulativas. En cambio, durante la fase descendente del ciclo inmobiliario, unas condiciones de crédito más estrictas, una mayor aversión al riesgo y las presiones bajistas sobre los precios inmobiliarios pueden afectar negativamente a la capacidad de resistencia de los prestatarios y prestamistas, degradando así las condiciones económicas.
- (3) Por tanto, para garantizar la pronta determinación de las vulnerabilidades que pueden dar lugar a futuras crisis financieras, es esencial establecer un marco más armonizado de seguimiento de la evolución de los mercados de bienes inmuebles residenciales y comerciales, que son los segmentos del sector inmobiliario más importantes a efectos de la estabilidad financiera. Los responsables políticos tienen que disponer de determinada información pertinente, así como de un conjunto fiable de indicadores clave, que ayuden a determinar la acumulación de riesgos sistémicos y a evaluar la posible necesidad de llevar a cabo una intervención macroprudencial. Asimismo, estos indicadores pueden desempeñar un papel importante a la hora de determinar si es necesario restringir o facilitar, y en qué circunstancias, el uso de los instrumentos macroprudenciales armonizados que ofrece el derecho de la Unión a los prestamistas. Además, los indicadores también se pueden utilizar para orientar a las autoridades nacionales sobre el uso de los instrumentos macroprudenciales nacionales dirigidos a los prestatarios.

⁽¹⁾ DO L 331 de 15.12.2010, p. 1.

⁽²⁾ DO C 58 de 24.2.2011, p. 4.

- (4) La falta de definiciones de trabajo acordadas entre los Estados miembros sobre los sectores inmobiliarios residenciales y comerciales, junto con las limitaciones operativas con respecto a la disponibilidad de datos sobre una serie de indicadores pertinentes, merma la fiabilidad de los análisis de la estabilidad financiera y dificulta la evaluación y comparación precisa de los riesgos en los mercados nacionales. En relación con los bienes inmuebles residenciales, anteriores trabajos de la Junta Europea de Riesgo Sistémico (JERS) ⁽¹⁾ han puesto de relieve que todavía no se dispone de datos comparables de alta calidad sobre algunos parámetros clave para el seguimiento de la estabilidad financiera y la adopción de políticas. Asimismo, la ausencia de series temporales fiables y armonizadas ha obstaculizado la evaluación de la capacidad de estos indicadores para alertar en una fase temprana de la acumulación de riesgos sistémicos. En relación con los bienes inmuebles comerciales, en trabajos similares de la JERS ⁽²⁾ se consideró que los análisis de riesgos sistémicos resultaban problemáticos debido a la ausencia de una definición de trabajo armonizada de los inmuebles comerciales y la falta de un marco de datos granulares y coherentes que reflejara una evolución más amplia del mercado.
- (5) En todos los Estados miembros se han concebido y aplicado medidas para reducir los efectos procíclicos de los mercados inmobiliarios y reforzar la capacidad de resistencia de las entidades de crédito frente a los contagios negativos que puedan derivarse de la dinámica de dichos mercados. Además, las normas prudenciales que se aplican al sector bancario de la Unión, establecidas en el Reglamento (UE) n.º 575/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo ⁽³⁾ y la Directiva 2013/36/UE del Parlamento Europeo y del Consejo ⁽⁴⁾, introdujeron un conjunto de instrumentos, como los requisitos de capital sectoriales, cuya finalidad es atenuar los riesgos que puedan surgir en sectores específicos, incluido el de los bienes inmuebles. El marco prudencial de la Unión se centra, principalmente, en las medidas basadas en el capital destinadas a la estructura de capital de las entidades de crédito. Los instrumentos dirigidos a los prestatarios, como los límites a la ratio préstamo-valor, la ratio préstamo-ingresos, la ratio deuda-ingresos, la ratio de cobertura de intereses y la ratio servicio de la deuda-renta o la ratio de cobertura del servicio de la deuda, quedan fuera del ámbito de aplicación del Reglamento (UE) n.º 575/2013 y la Directiva 2013/36/UE y su aplicación se rige por el derecho nacional. Varios Estados miembros ya han activado algunos de estos instrumentos, aunque varían las definiciones de los instrumentos y los indicadores.
- (6) En el cumplimiento de sus funciones, la JERS debe contribuir a garantizar la estabilidad financiera y mitigar los impactos negativos sobre el mercado interior y la economía real. A estos efectos, es de vital importancia disponer de definiciones de trabajo armonizadas y de un conjunto central de indicadores de bienes inmuebles comparables y oportunos. Una mejor comprensión de las características estructurales y cíclicas de los mercados de bienes inmuebles residenciales y comerciales de la Unión resultará de utilidad para que las autoridades macroprudenciales nacionales hagan un mejor seguimiento de la dinámica del sector inmobiliario, determinen las amenazas que puedan poner en peligro la estabilidad financiera y orienten la toma de medidas apropiadas.
- (7) Por consiguiente, deben eliminarse las lagunas existentes en la disponibilidad y la comparabilidad de los datos relativos a los mercados de bienes inmuebles residenciales y comerciales de la Unión que sean importantes a efectos macroprudenciales. En consecuencia, deben establecerse a estos efectos las definiciones de trabajo específicas de bienes inmuebles residenciales y comerciales. Asimismo, deben determinarse un conjunto común de indicadores cuya supervisión se recomienda a las autoridades macroprudenciales nacionales para evaluar los riesgos derivados de los sectores de bienes inmuebles residenciales y comerciales, así como las definiciones específicas de estos indicadores. La orientación debe detallar la dimensión y el grado de granularidad de cada indicador, el ámbito de la información prevista y la medición de los indicadores.
- (8) La adopción de métodos y definiciones armonizados para medir los indicadores utilizados en el seguimiento de los mercados de bienes inmuebles residenciales y comerciales no impide que las autoridades macroprudenciales nacionales se apoyen, para su evaluación interna de los riesgos y las políticas, en los indicadores de bienes inmuebles basados en sus propias definiciones y parámetros, que pueden resultar más adecuados para cumplir los requisitos nacionales.
- (9) Teniendo en cuenta que la evolución de los mercados de bienes inmuebles comerciales es muy procíclica, en estos mercados el seguimiento de los riesgos debe realizarse con mayor frecuencia que en los mercados de bienes inmuebles residenciales. Por lo tanto, por lo que se refiere al mercado físico así como a los flujos de inversión y crédito y los criterios correspondientes de concesión de préstamos, el seguimiento debe realizarse al menos trimestralmente. El seguimiento de los *stocks* de inversiones y préstamos y los criterios correspondientes de concesión de préstamos en el sector de bienes inmuebles comerciales, así como la evolución de dichos criterios en el sector inmobiliario residencial, se debe realizar al menos una vez al año.

⁽¹⁾ JERS, *Report on residential real estate and financial stability in the EU*, diciembre de 2015.

⁽²⁾ JERS, *Report on commercial real estate and financial stability in the EU*, diciembre de 2015.

⁽³⁾ Reglamento (UE) n.º 575/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de junio de 2013, sobre los requisitos prudenciales de las entidades de crédito y las empresas de inversión, y por el que se modifica el Reglamento (UE) n.º 648/2012 (DO L 176 de 27.6.2013, p. 1).

⁽⁴⁾ Directiva 2013/36/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de junio de 2013, relativa al acceso a la actividad de las entidades de crédito y a la supervisión prudencial de las entidades de crédito y las empresas de inversión, por la que se modifica la Directiva 2002/87/CE y se derogan las Directivas 2006/48/CE y 2006/49/CE (DO L 176 de 27.6.2013, p. 338).

- (10) Dado que los mercados de bienes inmuebles comerciales son heterogéneos, debe instarse a las autoridades macroprudenciales nacionales a que desglosen el conjunto común de indicadores según dimensiones pertinentes, tales como el tipo de inmueble, su ubicación y el tipo de participantes en el mercado y su nacionalidad. Además, la JERS insta a las autoridades macroprudenciales nacionales a que tomen en consideración la información sobre la distribución de indicadores clave como la ratio préstamo-valor en origen, la ratio préstamo-valor actual, la ratio de cobertura de intereses y la ratio de cobertura del servicio de la deuda según los grados de riesgo pertinentes. Puesto que en este momento no se dispone de información sobre dicha distribución a nivel de la Unión, no se puede ofrecer una orientación específica sobre los grados de riesgo pertinentes en relación con estos indicadores de los bienes inmuebles comerciales. A falta de una información más específica, la alternativa puede ser el seguimiento basado en las características de distribución de los indicadores (p. ej. los cuantiles), centrándose en los riesgos de cola (es decir, los cuantiles superiores e inferiores dependiendo del indicador disponible).
- (11) Los mercados de bienes inmuebles comerciales normalmente se caracterizan por la amplia gama de participantes en el mercado, a menudo extranjeros y a veces no sujetos a supervisión microprudencial o macroprudencial. Se debe instar, por tanto, a las Autoridades Europeas de Supervisión (AES) a que publiquen anualmente los datos agregados nacionales pertinentes sobre la actividad de las entidades que entran en el ámbito de su supervisión en los mercados de bienes inmuebles comerciales, basándose en los datos recopilados mediante las plantillas existentes de presentación de información regulatoria. Dicha publicación ampliará el conocimiento de las autoridades macroprudenciales nacionales sobre la actividad de las entidades de otros Estados miembros en su mercado nacional de bienes inmuebles comerciales.
- (12) La JERS insta a las autoridades macroprudenciales nacionales a que, además de utilizar indicadores cuantitativos, vigilen la evolución de los mercados inmobiliarios estableciendo contactos periódicos con los participantes en el mercado pertinentes, en particular en lo que respecta al sector de los bienes inmuebles comerciales.
- (13) La presente recomendación se ha elaborado teniendo en cuenta otras iniciativas internacionales y europeas en curso en el ámbito de la recopilación y la armonización de datos, siendo la más importante, en el contexto de la eliminación de las lagunas de datos sobre bienes inmuebles, el Reglamento (UE) 2016/867 del Banco Central Europeo ⁽¹⁾, que introdujo el proyecto AnaCredit. Sin embargo, debido a algunas de sus características, no es posible basarse exclusivamente en AnaCredit para satisfacer las necesidades de información señaladas en la presente recomendación. En primer lugar, las definiciones de bienes inmuebles residenciales y comerciales de la Recomendación son más detalladas y adecuadas a efectos de estabilidad financiera que las establecidas en el Reglamento (UE) 2016/867, que solo hace referencia a las definiciones del Reglamento (UE) n.º 575/2013. En segundo lugar, el Reglamento (UE) 2016/867 no establece la recopilación de información sobre algunos indicadores clave y segmentos de mercado que se consideran importantes para la estabilidad financiera en la presente recomendación (como, por ejemplo, el segmento de compra para alquiler). En tercer lugar, solo los Estados miembros de la zona del euro entran en el ámbito de aplicación de AnaCredit. Los Estados miembros no pertenecientes a la zona del euro pueden participar de forma voluntaria, pero en este momento no está claro todavía qué Estados miembros optarán por ello. En cuarto lugar, AnaCredit se limita actualmente a personas jurídicas y otras unidades institucionales, incluidas las sociedades no financieras. La información sobre la provisión de crédito a las personas físicas no entra aún dentro de su ámbito de aplicación y no se ha establecido aún fecha para una ampliación de esta clase. En quinto lugar, AnaCredit recopila información sobre préstamos mantenidos o administrados por entidades de crédito. Este enfoque implica que los préstamos mantenidos por otros participantes en el mercado únicamente se registran en AnaCredit cuando los administran entidades de crédito. La importancia de otros participantes en el mercado en la financiación de bienes inmuebles, en particular de carácter comercial, requiere recopilar más información sobre los préstamos concedidos por esos otros participantes. Conforme a los considerandos 10 y 12 del Reglamento BCE/2016/13, cuando se preparen las futuras fases de AnaCredit se evaluará el alcance de los préstamos de este segmento del mercado como parte del procedimiento de ventajas y costes, con anterioridad a posibles ampliaciones de la población informadora y de las obligaciones de presentación de información para cubrir mejor los préstamos de bienes inmuebles residenciales y comerciales. En sexto lugar, en aplicación del principio de proporcionalidad, las entidades de crédito de tamaño reducido pueden ser excluidas del ámbito de aplicación de AnaCredit ⁽²⁾ aunque una autoridad macroprudencial considere que también hay que vigilar su actividad en el sector inmobiliario por razones de estabilidad financiera.
- (14) Para conseguir una aplicación coherente de los indicadores de bienes inmuebles y basarse en decisiones, estructuras, proyectos y trabajos metodológicos existentes, se aconseja que la aplicación de la presente recomendación se coordine con el proyecto AnaCredit.
- (15) El propósito de la presente recomendación es que las autoridades macroprudenciales nacionales apliquen un marco para el seguimiento de toda evolución del sector inmobiliario que afecte a la estabilidad financiera sobre la base de las definiciones e indicadores específicos comúnmente acordados que se recomiendan. La JERS considera

⁽¹⁾ Reglamento (UE) 2016/867 del Banco Central Europeo, de 18 de mayo de 2016, sobre la recopilación de datos granulares de crédito y de riesgo crediticio (BCE/2016/13) (DO L 144 de 1.6.2016, p. 44).

⁽²⁾ Los bancos centrales nacionales podrán conceder exenciones a las entidades de crédito de tamaño reducido siempre que la contribución conjunta de todas las entidades de crédito a las que se conceda una exención al saldo vivo total de los préstamos en el Estado miembro informador no supere el 2 %.

además que la recopilación y distribución periódica al nivel de la Unión de datos nacionales comparables sobre estos indicadores sería beneficiosa para la estabilidad financiera y la elaboración de políticas macroprudenciales. Esto no solo permitiría evaluar con mayor precisión los riesgos asociados al mercado inmobiliario en todos los Estados miembros, sino también comparar el uso de los instrumentos de política macroprudencial activados por los Estados miembros para hacer frente a las vulnerabilidades del sector inmobiliario. Según el artículo 2 del Reglamento (UE) n.º 1096/2010 del Consejo, de 17 de noviembre de 2010, por el que se encomienda al Banco Central Europeo una serie de tareas específicas relacionadas con el funcionamiento de la Junta Europea de Riesgo Sistémico, el BCE debe proporcionar apoyo analítico, estadístico, logístico y administrativo a la JERS. Por lo tanto, el BCE está bien situado para coordinar dicha recopilación y distribución de datos al nivel de la Unión. Se debe empezar a trabajar en ello inmediatamente después de la adopción de la presente recomendación, en consulta, según proceda, con Eurostat y con los organismos nacionales de estadística. A medida que las autoridades macroprudenciales empiecen a aplicar la presente recomendación y se proceda a la recopilación efectiva de datos al nivel de la Unión, serán precisas nuevas orientaciones técnicas y trabajo complementario sobre las definiciones e indicadores específicos para adaptarse a las especialidades de los mercados o de los segmentos de mercado y para garantizar la calidad estadística de los datos. No obstante, ninguna orientación de aplicación más detallada debe cambiar las características básicas ni el propósito de las definiciones e indicadores específicos establecidos en la presente recomendación.

- (16) En la aplicación de la presente recomendación, y en los trabajos técnicos complementarios a que se refiere el considerando 15, se debe prestar la debida atención al principio de proporcionalidad. Cuando se proceda a la aplicación de los indicadores y métodos pertinentes para su cálculo, deben tenerse en cuenta la dimensión y la evolución de los mercados nacionales de bienes inmuebles residenciales y comerciales. Toda evaluación de la aplicación de la presente recomendación debe tener en cuenta los avances y los obstáculos de la recopilación de datos al nivel de la Unión mencionados en el considerando 15. En concreto, los informes finales que deben presentarse al final de 2020 respecto de las recomendaciones A a D, pueden no incluir necesariamente todos los indicadores clave si así lo justifican esos obstáculos.
- (17) La presente recomendación se entiende sin perjuicio de los mandatos de política monetaria de los bancos centrales de la Unión.
- (18) Para la elaboración de esta Recomendación se han tenido en cuenta las observaciones de los interesados del sector privado.
- (19) Las recomendaciones de la JERS se publican una vez que la Junta General ha informado de su propósito al Consejo y este ha tenido la oportunidad de reaccionar.

HA ADOPTADO LA PRESENTE RECOMENDACIÓN:

SECCIÓN 1

RECOMENDACIONES

Recomendación A – Seguimiento de los riesgos derivados del sector inmobiliario residencial

1. Se recomienda a las autoridades macroprudenciales nacionales que apliquen un marco de seguimiento de los riesgos de su sector inmobiliario residencial interno, que incluya información sobre los criterios actuales de concesión de préstamos sobre inmuebles residenciales internos. A estos efectos, para controlar de forma eficaz los riesgos derivados del mercado de bienes inmuebles residenciales se recomienda la utilización de los siguientes indicadores de los criterios de concesión de préstamos:
 - a) ratio préstamo-valor en origen (LTV-O);
 - b) ratio préstamo-valor actual (LTV-C);
 - c) ratio préstamo-ingresos en origen (LTI-O);
 - d) ratio deuda-ingresos en origen (DTI-O);
 - e) ratio servicios de administración de préstamos-ingresos en origen (LSTI-O);
 - f) ratio servicio de la deuda-renta en origen (DSTI-O) como indicador opcional;
 - g) número de préstamos sobre inmuebles residenciales desembolsados y su importe;
 - h) vencimiento de los préstamos sobre inmuebles residenciales en origen.

La información sobre estos indicadores debe hacer referencia a los proveedores nacionales de crédito de forma individual y ser suficientemente representativa del mercado interno de préstamos sobre inmuebles residenciales.

2. Cuando la vivienda comprada para alquiler representa una fuente importante de riesgos derivados del sector inmobiliario interno, posiblemente, pero no solo, porque constituye una parte considerable del *stock* o los flujos del crédito total sobre bienes inmuebles residenciales, se recomienda a las autoridades macroprudenciales nacionales que, para este segmento del mercado, apliquen un marco de seguimiento de los riesgos basado en una serie de indicadores adicionales. Cuando para evaluar la significatividad de la vivienda comprada para alquiler no se disponga de información cuantitativa o esta sea insuficiente, puede que en un principio esta evaluación se tenga que hacer sobre la base de una información más cualitativa. Los indicadores adicionales de este segmento del mercado deben incluir:
 - a) la ratio de cobertura de intereses en origen (ICR-O);
 - b) la ratio préstamo-alquiler en origen (LTR-O);
3. Para el cálculo de los indicadores enumerados en los apartados 1 y 2, se recomienda a las autoridades macroprudenciales nacionales que sigan las indicaciones del anexo IV de la presente recomendación.
4. Sobre la base de los indicadores establecidos en los apartados 1 y 2, se recomienda a las autoridades macroprudenciales nacionales que vigilen la evolución del sector inmobiliario residencial interno al menos anualmente.

Recomendación B – Información pertinente relativa al sector inmobiliario residencial

1. Se recomienda a las autoridades macroprudenciales nacionales que vigilen la distribución univariante y las distribuciones conjuntas específicas de los indicadores pertinentes que se especifican en la plantilla A del anexo II de la presente recomendación. Esta plantilla orienta sobre la granularidad de la información pertinente para el seguimiento de los riesgos derivados del sector inmobiliario residencial interno.
2. Se recomienda a las autoridades macroprudenciales nacionales que controlen los riesgos en relación con los diferentes indicadores sobre la base de la siguiente información que se especifica en la plantilla A del anexo II de la presente recomendación.
 - a) En cuanto a los flujos de préstamos sobre inmuebles residenciales concedidos en el período de referencia, las autoridades macroprudenciales nacionales deben tener en cuenta:
 - el número total de contratos y el importe correspondiente en moneda nacional;
 - el número de contratos y el importe correspondiente en moneda nacional desglosados por las categorías especificadas en la plantilla A del anexo II de la presente recomendación.
 - b) En cuanto a la LTV-O y la LSTI-O con relación a los flujos de préstamos sobre inmuebles residenciales, las autoridades macroprudenciales nacionales deben tener en cuenta:
 - la media ponderada de la ratio pertinente expresada como porcentaje;
 - la media ponderada de la ratio pertinente expresada como porcentaje desglosada por las categorías especificadas en la plantilla A del anexo II de la presente recomendación;
 - el número de contratos y el importe correspondiente en moneda nacional desglosados por los intervalos de distribución especificados en la plantilla A del anexo II de la presente recomendación.
 - c) En cuanto a la DSTI-O (indicador opcional) con relación a los flujos de préstamos sobre inmuebles residenciales, las autoridades macroprudenciales nacionales deben tener en cuenta:
 - la media ponderada de la ratio pertinente expresada como porcentaje;
 - el número de contratos y el importe correspondiente en moneda nacional desglosados por los intervalos de distribución especificados en la plantilla A del anexo II.
 - d) En cuanto a la LTV-C con relación al *stock* de préstamos sobre inmuebles residenciales, las autoridades macroprudenciales nacionales deben tener en cuenta:
 - la media ponderada de la ratio pertinente expresada como porcentaje;
 - el número de contratos y el importe correspondiente en moneda nacional desglosados por los intervalos de distribución especificados en la plantilla A del anexo II de la presente recomendación.

- e) En cuanto al vencimiento en origen con relación a los flujos de préstamos sobre inmuebles residenciales, las autoridades macroprudenciales nacionales deben tener en cuenta:
 - la media ponderada de vencimientos durante varios años;
 - el número de contratos y el importe correspondiente en moneda nacional desglosados por los intervalos de distribución especificados en la plantilla A del anexo II de la presente recomendación.
 - f) En cuanto a la LTI-O y la DTI-O con relación a los flujos de préstamos sobre inmuebles residenciales, las autoridades macroprudenciales nacionales deben tener en cuenta:
 - la media ponderada de la ratio pertinente;
 - el número de contratos y el importe correspondiente en moneda nacional desglosados por los intervalos de distribución especificados en la plantilla A del anexo II de la presente recomendación.
 - g) En cuanto a la distribución conjunta de la LSTI-O, la LTV-O y el vencimiento de los préstamos sobre inmuebles residenciales en origen de los flujos de préstamos sobre inmuebles residenciales, las autoridades macroprudenciales nacionales deben tener en cuenta el número de contratos y el importe correspondiente en moneda nacional desglosados por las categorías especificadas en la plantilla A del anexo II de la presente recomendación.
 - h) En cuanto a la distribución conjunta de la LSTI-O y el período de fijación del tipo de interés inicial de los flujos de préstamos sobre inmuebles residenciales, las autoridades macroprudenciales nacionales deben tener en cuenta el número de contratos y el importe correspondiente en moneda nacional desglosados por las categorías especificadas en la plantilla A del anexo II de la presente recomendación.
 - i) En cuanto a la distribución conjunta de la DTI-O y la LTV-O de los flujos de préstamos sobre inmuebles residenciales, las autoridades macroprudenciales nacionales deben tener en cuenta el número de contratos y el importe correspondiente en moneda nacional desglosados por las categorías especificadas en la plantilla A del anexo II de la presente recomendación.
3. Cuando la vivienda comprada para alquiler representa una fuente importante de riesgos derivados del sector inmobiliario residencial interno, posiblemente, pero no solo, porque constituye una parte considerable del *stock* o los flujos del crédito total sobre inmuebles residenciales, se recomienda a las autoridades macroprudenciales nacionales que controlen los riesgos, respecto de los indicadores pertinentes, por separado para la vivienda comprada para alquiler y los bienes inmuebles ocupados por sus propietarios. En este caso, las autoridades macroprudenciales nacionales también deben tener en cuenta los desgloses especificados en la plantilla B del anexo II de la presente recomendación.

Recomendación C – Seguimiento de los riesgos derivados del sector inmobiliario comercial

1. Se recomienda a las autoridades macroprudenciales nacionales que apliquen un marco de seguimiento de los riesgos de su sector inmobiliario comercial interno. A estos efectos, para controlar de forma eficaz los riesgos derivados del mercado de bienes inmuebles comerciales se recomienda la utilización de los siguientes indicadores:

Indicadores del mercado físico de bienes inmuebles comerciales:

- a) índice de precios;
- b) índice de alquileres;
- c) índice del rendimiento de los alquileres;
- d) índice de disponibilidad;
- e) construcciones comenzadas;

Indicadores de las exposiciones del sistema financiero a créditos sobre bienes inmuebles comerciales;

- f) flujos de préstamos garantizados por bienes inmuebles comerciales (incluidas las promociones inmobiliarias);
- g) flujos de préstamos dudosos garantizados por bienes inmuebles comerciales (incluidas las promociones inmobiliarias);
- h) flujos de provisiones para insolvencias en préstamos garantizados por bienes inmuebles comerciales (incluidas las promociones inmobiliarias);

- i) flujos de provisiones para insolvencias en la concesión de préstamos para promociones inmobiliarias (como parte de los préstamos garantizados por bienes inmuebles comerciales);
- j) *stocks* de préstamos garantizados por bienes inmuebles comerciales (incluidas las promociones inmobiliarias);
- k) *stocks* de préstamos dudosos garantizados por bienes inmuebles comerciales (incluidas las promociones inmobiliarias);
- l) *stocks* de provisiones para insolvencias en préstamos garantizados por bienes inmuebles comerciales (incluidas las promociones inmobiliarias);
- m) *stocks* de préstamos para promociones inmobiliarias (como parte de los préstamos garantizados por bienes inmuebles comerciales);
- n) *stocks* de préstamos dudosos para promociones inmobiliarias (como parte de los préstamos garantizados por bienes inmuebles comerciales);
- o) *stocks* de provisiones para insolvencias en la concesión de préstamos para promociones inmobiliarias (como parte de los préstamos garantizados por bienes inmuebles comerciales).

Indicadores de los criterios de concesión de préstamos garantizados por bienes inmuebles comerciales:

- p) media ponderada de la LTV-O en relación con los flujos de préstamos inmobiliarios comerciales;
- q) media ponderada de la ratio préstamo-valor actual (LTV-C) en relación con los *stocks* de préstamos inmobiliarios comerciales;
- r) media ponderada de la ratio de cobertura de intereses en origen (ICR-O) en relación con los flujos de préstamos inmobiliarios comerciales y media ponderada de la ratio de cobertura de intereses actual (ICR-C) en relación con los *stocks* de préstamos inmobiliarios comerciales;
- s) media ponderada de la ratio de cobertura del servicio de la deuda en origen (DSCR-O) en relación con los flujos de préstamos inmobiliarios comerciales y media ponderada de la ratio de cobertura del servicio de la deuda actual (DSCR-C) en relación con los *stocks* de préstamos inmobiliarios comerciales.

La información sobre estos indicadores debe hacer referencia a los proveedores de crédito de forma individual y ser suficientemente representativa del sector inmobiliario comercial interno.

2. Cuando se considere que las inversiones representan una proporción significativa de la financiación de los bienes inmuebles comerciales, se recomienda a las autoridades macroprudenciales nacionales que incluyan también en el marco de seguimiento de los riesgos de su sector inmobiliario comercial interno el siguiente conjunto de indicadores adicionales sobre las exposiciones a la inversión en bienes inmuebles comerciales:
 - (a) flujos de inversiones directas e indirectas en bienes inmuebles comerciales;
 - (b) flujos de ajustes de valoración de inversiones en bienes inmuebles comerciales;
 - (c) *stocks* de inversiones directas e indirectas en bienes inmuebles comerciales;
 - (d) ajustes de valoración de *stocks* en inversiones en bienes inmuebles comerciales.

La información sobre estos indicadores debe hacer referencia a los inversores de forma individual y ser suficientemente representativa del sector inmobiliario comercial interno.

3. Para el cálculo de los indicadores enumerados en los apartados 1 y 2 se recomienda a las autoridades macroprudenciales nacionales que sigan las indicaciones del anexo V y, cuando sea pertinente para los bienes inmuebles comerciales, las del anexo IV de la presente recomendación.
4. Sobre la base de los indicadores establecidos en los apartados 1 y 2, se recomienda a las autoridades macroprudenciales nacionales que vigilen la evolución de sector inmobiliario comercial interno al menos trimestralmente en lo que respecta al mercado físico, la concesión de préstamos y los flujos de inversión (incluidos los flujos de préstamos dudosos, provisiones para insolvencias y ajustes de valoración de inversiones), así como a los criterios correspondientes de concesión de préstamos. Dicho seguimiento debe realizarse al menos anualmente en relación con el *stock* de préstamos e inversiones (incluidos los *stocks* de préstamos dudosos, provisiones para insolvencias y ajustes de valoración de inversiones), así como con los criterios correspondientes de concesión de préstamos.

Recomendación D – Información pertinente en relación con el sector inmobiliario comercial

1. Se recomienda a las autoridades macroprudenciales nacionales que controlen los indicadores pertinentes especificados en las plantillas A, B y C del anexo III de la presente recomendación. Estas plantillas orientan sobre la granularidad de la información necesaria para controlar los riesgos derivados del sector inmobiliario comercial interno.
2. Se recomienda a las autoridades macroprudenciales nacionales que controlen los riesgos en relación con los diferentes indicadores sobre la base de la siguiente información que se especifica en las plantillas A, B y C del anexo III de la presente recomendación:
 - a) En relación con el índice de precios, el índice de alquileres, el índice del rendimiento de los alquileres, el índice de disponibilidad y las construcciones comenzadas, las autoridades macroprudenciales nacionales deben tener en cuenta un desglose por:
 - tipo de bien inmueble;
 - ubicación del bien inmueble.
 - b) En cuanto a los flujos y los *stocks* de ajustes de valoración de inversiones en bienes inmuebles comerciales, las autoridades macroprudenciales nacionales deben tener en cuenta un desglose por:
 - tipo de bien inmueble;
 - ubicación del bien inmueble;
 - tipo de inversor;
 - nacionalidad del inversor.
 - c) En cuanto a los flujos y los *stocks* de préstamos garantizados por bienes inmuebles comerciales y la subcategoría de préstamos para promociones inmobiliarias, las autoridades macroprudenciales nacionales deben tener en cuenta un desglose por:
 - tipo de bien inmueble;
 - ubicación del bien inmueble;
 - tipo de prestamista;
 - nacionalidad del prestamista.
 - d) En cuanto a los flujos y los *stocks* de préstamos dudosos garantizados por bienes inmuebles comerciales y la subcategoría de préstamos dudosos para promociones inmobiliarias, las autoridades macroprudenciales nacionales deben tener en cuenta un desglose por:
 - tipo de bien inmueble;
 - ubicación del bien inmueble;
 - tipo de prestamista;
 - nacionalidad del prestamista.
 - e) En cuanto a los flujos y los *stocks* de provisiones para insolvencias en préstamos garantizados por bienes inmuebles comerciales y la subcategoría de provisiones para insolvencias en préstamos para promociones inmobiliarias, las autoridades macroprudenciales nacionales deben tener en cuenta un desglose por:
 - tipo de bien inmueble;
 - ubicación del bien inmueble;
 - tipo de prestamista;
 - nacionalidad del prestamista.

3. Cuando se considere que los inversores representan una proporción significativa de la financiación de los bienes inmuebles comerciales, se recomienda a las autoridades macroprudenciales nacionales que incluyan también en el marco de seguimiento de los riesgos de su sector inmobiliario comercial interno el siguiente conjunto de datos adicionales sobre las exposiciones a la inversión en bienes inmuebles comerciales, como se especifica en la plantilla B del anexo III de la presente recomendación:
- En cuanto a los flujos y los *stocks* de inversiones en inmuebles comerciales, las autoridades macroprudenciales nacionales deben tener en cuenta un desglose por:
 - tenencias directas de inmuebles comerciales;
 - tenencias indirectas de inmuebles comerciales.
 - En cuanto a los flujos y los *stocks* de inversiones directas en inmuebles comerciales, las autoridades macroprudenciales nacionales deben tener en cuenta un desglose por:
 - tipo de bien inmueble;
 - ubicación del bien inmueble;
 - tipo de inversor;
 - nacionalidad del inversor.
 - En cuanto a los flujos y los *stocks* de inversiones indirectas en inmuebles comerciales, las autoridades macroprudenciales nacionales deben tener en cuenta un desglose por:
 - tipo de inversor;
 - nacionalidad del inversor.

Recomendación E – Publicación por las Autoridades Europeas de Supervisión de los datos sobre las exposiciones a los mercados nacionales de bienes inmuebles comerciales

- Se recomienda a la Autoridad Bancaria Europea (ABE), la Autoridad Europea de Seguros y Pensiones de Jubilación (AESPJ) y la Autoridad Europea de Valores y Mercados (AEVM) que publiquen, al menos anualmente, datos agregados sobre las exposiciones de las entidades sujetas a su respectiva supervisión a cada mercado nacional de bienes inmuebles comerciales de la Unión de conformidad con la orientación facilitada en el anexo V.9 de la presente recomendación. Estos datos agregados deben basarse en la información a disposición de las AES con arreglo a las exigencias existentes de presentación de información.

SECCIÓN 2

APLICACIÓN

1. Definiciones

- A efectos de la presente recomendación y teniendo en cuenta las especificaciones técnicas de los anexos IV y V de la presente recomendación, se entenderá por:
 - «prestatario», el signatario o cosignatario del contrato de préstamo sobre inmuebles residenciales o el contrato de préstamo inmobiliario comercial que recibe la financiación del prestamista;
 - «préstamo contraído por la compra para alquiler», la suma de todos los préstamos o tramos de préstamo garantizados por el prestatario sobre el bien inmueble comprado para alquiler en el momento inicial del préstamo;
 - «vivienda o bien inmueble comprados para alquiler», el bien inmueble residencial que sea propiedad directa de un hogar privado y se destine fundamentalmente al alquiler a arrendatarios;
 - «bien inmueble comercial», el bien inmueble, tanto existente como en fase de promoción, que genere ingresos. Se excluyen:
 - las viviendas sociales;
 - los bienes inmuebles propiedad de consumidores finales;
 - las viviendas compradas para alquiler.

En caso de que un bien inmueble se utilice como inmueble comercial y residencial, se considerará que son bienes inmuebles diferentes (en función, por ejemplo, de la superficie dedicada a cada uso) siempre que sea posible hacer dicho desglose; en caso contrario, el bien inmueble se podrá clasificar según su uso dominante;

- 5) «préstamo sobre inmueble comercial», el préstamo dirigido a adquirir un bien inmueble comercial (o conjunto de bienes inmuebles comerciales) o garantizado por un bien inmueble comercial (o conjunto de bienes inmuebles comerciales);
- 6) «construcciones comenzadas», la superficie, en metros cuadrados, de nuevos proyectos de construcción comercial iniciados durante el período de referencia; si no se dispone de dicha información, las construcciones comenzadas podrán hacer referencia al número de nuevos proyectos de construcción comercial iniciados durante el período de referencia;
- 7) «ratio préstamo-valor actual» (LTV-C), la suma de todos los préstamos o tramos de préstamo garantizados por el prestatario sobre un bien inmueble en la fecha de referencia en relación con su valor actual;
- 8) «valor actual del bien inmueble», el valor del bien inmueble estimado por un tasador interno o externo independiente; si no se dispone de dicha tasación, el valor actual del bien inmueble se podrá calcular utilizando un índice de valores de bienes inmuebles suficientemente granular con respecto a la ubicación geográfica y el tipo de bien inmueble; si no se dispone de dicho índice, se podrá utilizar un índice de precios de bienes inmuebles suficientemente granular con respecto a la ubicación geográfica y el tipo de bien inmueble tras la aplicación un descuento convenientemente elegido para contabilizar la depreciación del bien inmueble;
- 9) «servicio de la deuda», el reembolso combinado de principal e intereses del total de la deuda del prestatario durante un período determinado (generalmente un año);
- 10) «ratio de cobertura del servicio de la deuda» (DSCR), los ingresos anuales por alquiler generados por un bien inmueble comercial financiado al menos en parte mediante deuda, deducidos los impuestos y los gastos de explotación necesarios para mantener el valor del bien inmueble, en relación con el servicio de la deuda anual relativo al préstamo garantizado por el bien inmueble; la ratio puede hacer referencia a su valor en el momento inicial del préstamo (DSCR-O) o a su valor actual (DSCR-C);
- 11) «ratio servicio de la deuda-renta en origen» (DSTI-O), el total del servicio de la deuda anual en relación con el total de la renta disponible anual del prestatario en el momento inicial del préstamo;
- 12) «ratio deuda-ingresos en origen» (DTI-O), el total de la deuda del prestatario en relación con el total de su renta disponible anual, en el momento inicial del préstamo;
- 13) «renta disponible», el total de la renta disponible anual del prestatario registrada por el proveedor de crédito en el momento inicial del préstamo sobre inmuebles residenciales, que comprende todas las fuentes de ingresos menos impuestos (deducidas las desgravaciones fiscales) y primas (como las de asistencia sanitaria, seguridad social o seguro médico), y antes de la deducción de gastos;
- 14) «primer comprador», el prestatario al que no se le ha concedido con anterioridad un préstamo sobre inmuebles residenciales. En caso de que haya más de un prestatario (el caso de cosignatarios de préstamos sobre inmuebles residenciales) y a uno o más de esos prestatarios se le haya concedido con anterioridad un préstamo sobre inmuebles residenciales, no se considerará primer comprador a ninguno de estos prestatarios;
- 15) «flujos de préstamos», toda nueva producción de préstamos durante el periodo de presentación de información. Los préstamos renegociados deberán incluirse en la nueva producción si el prestamista los considera nuevos contratos de préstamo;
- 16) «préstamo completamente amortizable», un préstamo sobre inmuebles residenciales caracterizado por pagos periódicos del principal con arreglo a un calendario de amortización durante la vida del préstamo a fin de que el principal se haya devuelto por completo al vencimiento del préstamo;
- 17) «bien inmueble que genera ingresos», todo bien inmueble que genera ingresos por su alquiler o beneficios por su venta;
- 18) «ratio de cobertura de intereses» (ICR), los ingresos brutos anuales por alquiler (antes de los gastos de explotación e impuestos) derivados del bien inmueble comprado para alquiler o los ingresos netos anuales por alquiler derivados de un bien inmueble comercial o de un conjunto de ellos en relación con el coste de los intereses anuales del préstamo garantizado por el bien inmueble o el conjunto de ellos; la ratio puede hacer referencia a su valor en el momento inicial del préstamo (ICR-O) o a su valor actual (ICR-C);
- 19) «provisiones para insolvencias», el importe total de las provisiones constituidas en las carteras de préstamos para cubrir posibles pérdidas crediticias futuras;
- 20) «préstamos desembolsados», el total de préstamos sobre inmuebles residenciales (en número de préstamos o importe de los mismos) concedidos en el período de referencia;
- 21) «servicio de administración del préstamo», el reembolso combinado de principal e intereses del préstamo sobre inmuebles residenciales del prestatario durante un período determinado (generalmente un año);

- 22) «ratio servicio de administración del préstamo-renta en origen» (LSTI-O), el servicio de administración anual del préstamo sobre inmuebles residenciales en relación con el total de la renta disponible anual del prestatario en el momento inicial del préstamo;
- 23) «ratio préstamo-coste» (LTC), el importe inicial de todos los préstamos concedidos en relación con el importe de los costes asociados a la promoción de un bien inmueble hasta terminarlo;
- 24) «ratio préstamo-ingresos en origen» (LTI-O), la suma de todos los préstamos o tramos de préstamo garantizados por el prestatario sobre el bien inmueble en relación con el total de su renta disponible anual, en el momento inicial del préstamo;
- 25) «ratio préstamo-alquiler en origen» (LTR-O), el préstamo sobre el inmueble comprado para alquiler del prestatario en el momento del origen del préstamo en relación con las rentas anuales brutas (antes de gastos de explotación e impuestos) derivadas del bien inmueble comprado para alquiler;
- 26) «ratio préstamo-valor en origen» (LTV-O), la suma de todos los préstamos o tramos de préstamo garantizados por el prestatario sobre el bien inmueble en relación con el valor del bien inmueble, en el momento inicial del préstamo;
- 27) «vencimiento en origen», la duración del contrato de préstamo sobre inmuebles residenciales expresada en años en el momento inicial del préstamo;
- 28) «autoridad macroprudencial nacional», la autoridad designada en la legislación nacional responsable de la aplicación de la política macroprudencial, tal y como se recomienda en la recomendación B de la Recomendación JERS/2011/3 de la Junta Europea de Riesgo Sistémico ⁽¹⁾;
- 29) «préstamo no amortizable», un préstamo sobre inmuebles residenciales caracterizado por pagos periódicos de, como máximo, solo los intereses del préstamo. Cuando proceda, se identificarán de forma separada los préstamos no amortizables para los que existan mecanismos de amortización;
- 30) «préstamos dudosos», las exposiciones crediticias que cumplan alguno de los siguientes criterios:
 - a) que sean exposiciones significativas vencidas durante más de 90 días;
 - b) que se considere improbable que el deudor cumpla íntegramente sus obligaciones crediticias sin la ejecución de la garantía real, con independencia de que existan o no importes vencidos o del número de días transcurridos desde el vencimiento de los importes;
- 31) «préstamo para la compra de inmuebles para ser ocupados por su propietario», la suma de todos los préstamos sobre inmuebles residenciales o tramos de préstamos garantizados por el prestatario para la compra de un bien inmueble residencial para ser ocupado por su propietario en el momento del origen del préstamo;
- 32) «inmueble ocupado por su propietario», cualquier inmueble residencial que pertenezca a un hogar privado con el objeto de albergar a su propietario;
- 33) «préstamos parcialmente amortizables», una combinación de múltiples préstamos sobre inmuebles residenciales con diferentes tipos de amortización;
- 34) «promoción inmobiliaria», todo bien inmueble que aún se encuentra en construcción y que tiene por objeto, una vez se termine, aportar ingresos a su propietario en forma de alquileres o beneficios por su venta; no se incluye la demolición de edificios o el desbrozo de terrenos para su posible urbanización en el futuro;
- 35) «índice de valores de bienes inmuebles», un índice que refleja la variación en el precio y la calidad del bien inmueble con el tiempo, como el índice creado sobre la base de los datos relativos a las operaciones;
- 36) «alquiler», la suma de dinero que realmente abona el arrendatario al propietario del bien inmueble, deducidos los incentivos (por ejemplo, períodos de renta gratuita, contribuciones a reformas) y los gastos;
- 37) «rendimiento del alquiler», la ratio alquiler anual-valor de mercado del bien inmueble;

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

- 38) «bien inmueble residencial», el bien inmueble ubicado en el territorio nacional, disponible para su uso como vivienda, adquirido, construido o reformado por un hogar privado y que no es un bien inmueble comercial. En caso de que un bien inmueble se utilice como inmueble comercial y residencial, se considerará que son bienes inmuebles diferentes (en función, por ejemplo, de la superficie dedicada a cada uso) siempre que sea posible hacer dicho desglose; en caso contrario, el bien inmueble se podrá clasificar según su uso dominante;
- 39) «préstamo sobre bien inmueble residencial», un préstamo a un hogar privado garantizado por un inmueble residencial independiente del objeto del préstamo;
- 40) «marco de seguimiento de los riesgos», el proceso periódico de seguimiento y evaluación de los riesgos sistémicos derivados del mercado inmobiliario interno, basado en métodos analíticos adecuados y datos suficientemente representativos;
- 41) «datos suficientemente representativos», los datos obtenidos mediante métodos de muestreo que hacen referencia a las características pertinentes que se sabe que se dan en la población estadística; no se establecen métodos de muestreo específicos y se considera que las prácticas nacionales son adecuadas siempre que, de conformidad con la opinión de los expertos, sus resultados no sean sesgados;
- 42) «índice de disponibilidad», la superficie disponible para alquiler en relación con la superficie total del bien inmueble;
- 43) «ajustes de valoración en inversiones», los costes incurridos por un inversor para justificar las pérdidas potenciales futuras en inversiones debido a las condiciones imperantes del mercado;
- 44) «valor en origen», la cifra que resulte menor entre el valor de transacción de un bien inmueble (por ejemplo, según se registra en una escritura notarial) y el valor estimado por un tasador interno o externo independiente en el momento inicial del préstamo; si solo se dispone de un valor, se utilizará este.

2. Criterios de aplicación

1. La aplicación de la recomendación se regirá por los siguientes criterios:
 - a) la recomendación solo incluye los indicadores necesarios a efectos de estabilidad financiera y para los que se hayan determinado lagunas de datos;
 - b) se debe prestar atención al principio de proporcionalidad, teniendo en cuenta:
 - i) la dimensión y la evolución de los mercados inmobiliarios residenciales y comerciales de los Estados miembros;
 - ii) las facultades conferidas a cada autoridad macroprudencial nacional;
 - iii) el objetivo y el contenido de cada recomendación;
 - c) cuando se evalúe la aplicación de las recomendaciones A a D también se deberá prestar la debida atención a los avances en cuanto a la recopilación de datos al nivel de la Unión, como se menciona en el considerando 15;
 - d) en el anexo I de la presente recomendación se establecen criterios específicos para el cumplimiento de las recomendaciones A a E.
2. Se pide a los destinatarios que comuniquen a la JERS y al Consejo las medidas adoptadas en respuesta a esta recomendación o justifiquen adecuadamente su inacción. Los informes deben incluir al menos:
 - a) información sobre el fondo y los plazos de las medidas adoptadas;
 - b) una evaluación del funcionamiento de las medidas adoptadas, teniendo en cuenta los objetivos de esta recomendación;
 - c) una justificación detallada de toda inacción o inaplicación de la recomendación, incluidos los retrasos en su aplicación.

3. Plazos de seguimiento

Se pide a los destinatarios que comuniquen a la JERS y al Consejo las medidas adoptadas en respuesta a esta recomendación o justifiquen adecuadamente su inacción en los siguientes plazos:

1. Recomendación A

- a) Se solicita a las autoridades macroprudenciales nacionales que, a más tardar el 31 de diciembre de 2018, presenten a la JERS y al Consejo un informe provisional sobre la información que ya se encuentra disponible, o que se espera que esté disponible, para la aplicación de la recomendación A.

- b) Se solicita a las autoridades macroprudenciales nacionales que, a más tardar el 31 de diciembre de 2020, presenten a la JERS y al Consejo el informe final sobre la aplicación de la recomendación A.

2. *Recomendación B*

- a) Se solicita a las autoridades macroprudenciales nacionales que, a más tardar el 31 de diciembre de 2018, presenten a la JERS y al Consejo un informe provisional sobre la información que ya se encuentra disponible, o que se espera que esté disponible, para la aplicación de la recomendación B.
- b) Se solicita a las autoridades macroprudenciales nacionales que, a más tardar el 31 de diciembre de 2020, presenten a la JERS y al Consejo el informe final sobre la aplicación de la recomendación B.

3. *Recomendación C*

- a) Se solicita a las autoridades macroprudenciales nacionales que, a más tardar el 31 de diciembre de 2018, presenten a la JERS y al Consejo un informe provisional sobre la información que ya se encuentra disponible, o que se espera que esté disponible, para la aplicación de la recomendación C.
- b) Se solicita a las autoridades macroprudenciales nacionales que, a más tardar el 31 de diciembre de 2020, presenten a la JERS y al Consejo el informe final sobre la aplicación de la recomendación C.

4. *Recomendación D*

- a) Se solicita a las autoridades macroprudenciales nacionales que, a más tardar el 31 de diciembre de 2018, presenten a la JERS y al Consejo un informe provisional sobre la información que ya se encuentra disponible, o que se espera que esté disponible, para la aplicación de la recomendación D.
- b) Se solicita a las autoridades macroprudenciales nacionales que, a más tardar el 31 de diciembre de 2020, presenten a la JERS y al Consejo el informe final sobre la aplicación de la recomendación D.

5. *Recomendación E*

- a) Se solicita a las AES que, a más tardar el 31 de diciembre de 2017, establezcan una plantilla para la publicación de datos sobre las exposiciones de las entidades que entran en el ámbito de su supervisión a cada uno de los mercados nacionales de bienes inmuebles comerciales de la Unión.
- b) Se solicita a las AES que, a más tardar el 30 de junio de 2018, publiquen los datos mencionados en la letra a) al 31 de diciembre de 2017.
- c) Se solicita a las AES que, a partir del 31 de marzo de 2019, publiquen anualmente los datos mencionados en la letra a) al 31 de diciembre del año anterior.

4. Verificación y evaluación

1. La Secretaría de la JERS:

- a) prestará asistencia a los destinatarios garantizando la coordinación de la presentación de información, facilitando las plantillas pertinentes y especificando, en caso necesario, el procedimiento y los plazos de seguimiento;
- b) verificará el seguimiento realizado por los destinatarios, les prestará asistencia si así lo solicitan y presentará informes de seguimiento a la Junta General a través del Comité Director.

2. La Junta General evaluará las medidas y justificaciones comunicadas por los destinatarios y, cuando proceda, podrá decidir que la presente recomendación no se ha aplicado y que el destinatario no ha justificado adecuadamente su inacción.

Hecho en Fráncfort del Meno el 31 de octubre de 2016.

Francesco MAZZAFERRO

Jefe de la Secretaría de la JERS,

en nombre de la Junta General de la JERS

ANEXO I

CRITERIOS DE CUMPLIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES**1. Recomendación A**

Se considerará que las autoridades macroprudenciales nacionales aplican la recomendación A, apartados 1 y 2, cuando:

- a) evalúen si, en el marco de seguimiento de los riesgos del sector inmobiliario residencial de su jurisdicción, se tienen en cuenta o se aplican los indicadores pertinentes de los criterios de concesión de préstamos sobre inmuebles residenciales;
- b) evalúen el avance en el uso de los indicadores de dicho seguimiento especificados en la recomendación A, apartado 1;
- c) evalúen en qué medida la información que ya se encuentra disponible o que se espera esté disponible en el futuro sobre los indicadores pertinentes es suficientemente representativa de los criterios de concesión de préstamos que se aplican actualmente en su mercado de préstamos sobre inmuebles residenciales;
- d) evalúen si la vivienda comprada para alquiler representa una fuente importante de riesgos derivados del sector inmobiliario interno o constituye una parte considerable del *stock* o los flujos del crédito total sobre inmuebles residenciales;
- e) en aquellos casos en que se considere que la vivienda comprada para alquiler representa una fuente importante de riesgos derivados del sector inmobiliario interno o constituye una parte considerable del *stock* o los flujos del crédito total sobre inmuebles residenciales, evalúen el avance en el uso de los indicadores de seguimiento de los riesgos especificados en la recomendación A, apartado 2.

Se considerará que las autoridades macroprudenciales nacionales aplican la recomendación A, apartados 3 y 4, cuando:

- a) velen por que se adopten los métodos especificados en el anexo IV para el cálculo de los indicadores enumerados en la recomendación A, apartados 1 y 2;
- b) en aquellos casos en que se utilice otro método además de los especificados en el anexo IV para el cálculo de los indicadores pertinentes, informen sobre sus características técnicas y su eficacia en el seguimiento de los riesgos derivados del sector inmobiliario residencial;
- c) velen por que los indicadores pertinentes enumerados en la recomendación A, apartados 1 y 2, se utilicen para controlar los riesgos del sector inmobiliario residencial al menos anualmente.

2. Recomendación B

Se considerará que las autoridades macroprudenciales nacionales aplican la recomendación B, apartados 1 y 2, cuando:

- a) evalúen el avance en el seguimiento de la distribución univariante y las distribuciones conjuntas específicas de los indicadores pertinentes que se especifican en la plantilla A del anexo II;
- b) evalúen el avance en el uso de la información especificada en la recomendación B, apartado 2, y en la plantilla A del anexo II como orientación para controlar los riesgos pertinentes.

En aquellos casos en que se considere que la vivienda comprada para alquiler representa una fuente importante de riesgos derivados del sector inmobiliario interno o constituye una parte considerable del *stock* o los flujos del crédito total sobre inmuebles residenciales, se considerará que las autoridades macroprudenciales nacionales aplican la recomendación B, apartado 3, cuando:

- a) evalúen el avance en el seguimiento independiente de los indicadores pertinentes de las viviendas compradas para alquiler y los bienes inmuebles ocupados por sus propietarios;
- b) evalúen el avance en el seguimiento de los datos pertinentes desglosados por las dimensiones especificadas en las plantillas A y B del anexo II.

3. Recomendación C

Se considerará que las autoridades macroprudenciales nacionales aplican la recomendación C, apartados 1 y 2, cuando:

- a) evalúen si, en el marco de seguimiento de los riesgos del sector inmobiliario comercial de su jurisdicción, se tienen en cuenta o se aplican los indicadores pertinentes de las exposiciones internas a los bienes inmuebles comerciales;
- b) velen por que, en el marco de seguimiento de los riesgos, se incluyan los indicadores del mercado físico, los indicadores de las exposiciones al crédito del sistema financiero y los indicadores de los criterios de concesión de préstamos. Cuando la recopilación de este tipo de indicadores sobre el mercado físico no sea competencia de una autoridad macroprudencial, esta imposibilidad se considerará suficiente para explicar la inacción de la autoridad pertinente en la fase de la evaluación;
- c) evalúen si las inversiones representan una fuente de financiación significativa para el sector de bienes inmuebles comerciales nacional;
- d) en los casos en los que las inversiones se consideren una fuente de financiación significativa para el sector de bienes inmuebles comerciales nacional, evalúen los avances en el uso de los indicadores adicionales para el seguimiento de riesgos especificados en la recomendación C, apartado 2;
- e) evalúen los avances en el uso de, al menos, los indicadores especificados en la recomendación C, apartado 1, y, si procede, en el apartado 2;
- f) evalúen si la información relativa a estos indicadores (que ya se encuentra disponible o que se espera que esté disponible) es suficientemente representativa del mercado inmobiliario comercial interno.

Se considerará que las autoridades macroprudenciales nacionales aplican la recomendación C, apartados 3 y 4, cuando:

- a) velen por que se adopten los métodos de cálculo de los indicadores enumerados en la recomendación C, apartados 1 y 2, tal y como se especifica en el anexo V y, cuando sea pertinente para los bienes inmuebles comerciales, en el anexo IV;
- b) en aquellos casos en que se utilice otro método además de los especificados en los anexos IV y V para el cálculo de los indicadores pertinentes, informen sobre sus características técnicas y su eficacia en el seguimiento de los riesgos derivados del sector inmobiliario comercial;
- c) velen por que los indicadores enumerados en la recomendación C, apartado 1, se utilicen para vigilar la evolución de sector inmobiliario comercial al menos trimestralmente en lo que respecta a los indicadores del mercado físico, los flujos de préstamos (incluidos los flujos de préstamos dudosos y las provisiones para insolvencias) y los criterios correspondientes de concesión de préstamos, y al menos anualmente en relación con los *stocks* de préstamos (incluidos los *stocks* de préstamos dudosos y las provisiones para insolvencias) y los criterios correspondientes de concesión de préstamos;
- d) en aquellos casos en que las inversiones se consideren una fuente de financiación significativa para el sector de inmuebles comerciales nacional, velen por que los indicadores enumerados en la recomendación C, apartado 2, se utilicen para el seguimiento de la evolución del sector de inmuebles comerciales, al menos trimestralmente para los flujos de inversión (incluidos los ajustes de valoración de inversiones), y al menos anualmente para los *stocks* de inversiones (incluidos los ajustes de valoración de inversiones).

4. Recomendación D

Se considerará que las autoridades macroprudenciales nacionales aplican la recomendación D cuando:

- a) evalúen el avance en el seguimiento de los indicadores pertinentes especificados en las plantillas A, B y C del anexo III;
- b) evalúen el avance en el uso de la información pertinente especificada en la recomendación D, apartado 2, y en las plantillas A, B y C del anexo III como orientación para controlar los riesgos pertinentes;
- c) en aquellos casos en que las inversiones se consideren una fuente de financiación significativa para el sector inmobiliario comercial nacional, evalúen los avances en el uso de la información pertinente, como se especifica en la recomendación D, apartado 3, y en la plantilla B del anexo III, como guía para el seguimiento de los riesgos pertinentes;
- d) en aquellos casos en que se usen indicadores adicionales para vigilar la evolución del sector inmobiliario comercial, informen sobre la información complementaria utilizada en el seguimiento de los riesgos.

5. Recomendación E

Se considerará que las AES aplican la recomendación E cuando:

- a) establezcan una plantilla para la publicación de datos sobre las exposiciones de las entidades que entran en el ámbito de su supervisión a cada uno de los mercados nacionales de bienes inmuebles comerciales de la Unión;
 - b) publiquen al menos anualmente datos agregados, recopilados con arreglo a las exigencias existentes de presentación de información, sobre las exposiciones de las entidades que entran en el ámbito de su supervisión a cada uno de los mercados nacionales de bienes inmuebles comerciales de la Unión.
-

**PLANTILLAS INDICATIVAS DE LOS INDICADORES DEL SECTOR INMOBILIARIO
RESIDENCIAL**

1. Plantilla A: indicadores de los préstamos sobre inmuebles residenciales y sus correspondientes desgloses

FLUJOS = nueva producción de préstamos sobre inmuebles residenciales dentro del período de presentación de información, según considere el prestamista. Las autoridades macroprudenciales nacionales que puedan distinguir entre préstamos nuevos sobre inmuebles residenciales y préstamos renegociados tienen la opción de identificar los préstamos renegociados en un desglose separado.

STOCKS = Datos de los stocks de préstamos hipotecarios en la fecha de referencia (por ejemplo, fin de año)

ncu = importe en la moneda nacional

= número de contratos

y = año(s)

Avg = media de la ratio pertinente

o/w = del(os) cual(es), de la(s) cual(es)

DISTRIBUCIÓN UNIVARIANTE

Panorama de cartera de préstamos hipotecarios	FLUJOS	Servicio de administración del préstamo-renta en origen (LSTI-O)	FLUJOS
Préstamos desembolsados	ncu, #	MEDIA PONDERADA	Avg (en %)
o/w para compra para alquiler	ncu, #	o/w para compra para alquiler	Avg (en %)
o/w para ocupar el propietario	ncu, #	o/w para ocupar el propietario	Avg (en %)
o/w primeros compradores	ncu, #	o/w primeros compradores	Avg (en %)
o/w préstamos en moneda extranjera	ncu, #	o/w préstamos en moneda extranjera	Avg (en %)
o/w plenamente amortizables	ncu, #	o/w plenamente amortizables	Avg (en %)
o/w parcialmente amortizables	ncu, #	o/w parcialmente amortizables	Avg (en %)
o/w no amortizables (*)	ncu, #	o/w no amortizables (*)	Avg (en %)

Panorama de cartera de préstamos hipotecarios
o/w ≤ 1y de período de fijación del tipo de interés inicial
o/w] 1y; 5y] de período de fijación del tipo de interés inicial
o/w] 5y; 10y] de período de fijación del tipo de interés inicial
o/w > 10y de período de fijación del tipo de interés inicial
o/w > renegociado (opcional)

FLUJOS
ncu, #

Préstamo-valor en origen (LTV-O)
MEDIA PONDERADA
o/w para compra para alquiler
o/w owner-occupied
o/w primeros compradores
o/w préstamos en moneda extranjera
o/w plenamente amortizables

FLUJOS
Avg (en %)

Servicio de administración del préstamo-renta en origen (LSTI-O)
o/w ≤ 1y de período de fijación del tipo de interés inicial
o/w] 1y; 5y] de p. de fijación del tipo de interés inicial
o/w] 5y; 10y] de p. de fijación del tipo de interés inicial
o/w > 10y de p. de fijación del tipo de interés inicial
DISTRIBUCIÓN
≤ 10 %
] 10 % ; 20 %]
] 20 % ; 30 %]
] 30 % ; 40 %]
] 40 % ; 50 %]
] 50 % ; 60 %]
> 60 %
No disponible

FLUJOS
Avg (en %)
ncu, #

Préstamo-valor en origen (LTV-O)
o/w parcialmente amortizables
o/w no amortizables (*)
DISTRIBUCIÓN
≤ 50 %
]50 % ; 60 %]
]60 % ; 70 %]
]70 % ; 80 %]
]80 % ; 90 %]
]90 % ; 100 %]
]100 % ; 110 %]
> 110 %
No disponible

FLUJOS
Avg (en %)
Avg (en %)
ncu, #

Préstamo-valor actual (LTV-C)
MEDIA PONDERADA
DISTRIBUCIÓN
≤ 50 %
]50 % ; 60 %]

STOCKS
Avg (en %)
ncu, #
ncu, #

Servicio de la deuda-renta en origen (DSTI-O) (OPCIONAL)
MEDIA PONDERADA
DISTRIBUCIÓN
≤ 10 %
]10 % ; 20 %]
]20 % ; 30 %]
]30 % ; 40 %]
]40 % ; 50 %]
]50 % ; 60 %]
> 60 %
No disponible

FLUJOS
Avg (en %)
ncu, #

Préstamo-ingresos en origen (LTI-O)
MEDIA PONDERADA
DISTRIBUCIÓN
≤ 3
]3 ; 3,5]

FLUJOS
Avg
ncu, #
ncu, #

Préstamo-valor actual (LTV-C)
]60 % ; 70 %]
]70 % ; 80 %]
]80 % ; 90 %]
]90 % ; 100 %]
]100 % ; 110 %]
> 110 %
No disponible

STOCKS
ncu, #

Préstamo-ingresos en origen (LTI-O)
]3,5 ; 4]
]4 ; 4,5]
]4,5 ; 5]
]5 ; 5,5]
]5,5 ; 6]
> 6
No disponible

FLUJOS
ncu, #

Vencimientos en origen
MEDIA PONDERADA
DISTRIBUCIÓN
≤ 5y
]5y ; 10y]
]10y ; 15y]
]15y ; 20y]
]20y ; 25y]
]25y ; 30y]
]30y ; 35y]
> 35y
No disponible

FLUJOS
Avg (años)
ncu, #

Deuda-ingresos en origen (DTI-O)
MEDIA PONDERADA
DISTRIBUCIÓN
≤ 3
]3 ; 3,5]
]3,5 ; 4]
]4 ; 4,5]
]4,5 ; 5]
]5 ; 5,5]
]5,5 ; 6]
]6,5 ; 7]
> 7
No disponible

FLUJOS
Avg
ncu, #

DISTRIBUCIÓN CONJUNTA

FLUJOS	Servicio de administración del préstamo-renta en origen (LSTI-O)			FLUJOS	Servicio de administración del préstamo-renta en origen (LSTI-O)		
	≤30 %]30 % ; 50 %]	>50 %		Período de fijación del tipo de interés inicial	≤30 %]30 % ; 50 %]
LTV-O ≤ 80 %				o/w ≤ 1y	ncu, #	ncu, #	ncu, #
Vencimiento en origen				o/w] 1y; 5y]	ncu, #	ncu, #	ncu, #
≤ 20y	ncu, #	ncu, #	ncu, #	o/w] 5y; 10y]	ncu, #	ncu, #	ncu, #
]20y ; 25y]	ncu, #	ncu, #	ncu, #	o/w > 10y	ncu, #	ncu, #	ncu, #
> 25y	ncu, #	ncu, #	ncu, #				
LTV-O]80 %-90 %]				FLUJOS	Deuda-ingresos en origen (DTI-O)		
Vencimiento en origen				Préstamo-valor en origen (LTV-O)	≤ 4]4 ; 6]	> 6
≤ 20y	ncu, #	ncu, #	ncu, #	LTV-O ≤ 80 %	ncu, #	ncu, #	ncu, #
]20y ; 25y]	ncu, #	ncu, #	ncu, #	LTV-O]80 % ; 90 %]	ncu, #	ncu, #	ncu, #
> 25y	ncu, #	ncu, #	ncu, #	LTV-O]90 % ; 110 %]	ncu, #	ncu, #	ncu, #
LTV-O]90 %-110 %]				LTV-O >110 %	ncu, #	ncu, #	ncu, #
Vencimiento en origen							
≤ 20y	ncu, #	ncu, #	ncu, #				
]20y ; 25y]	ncu, #	ncu, #	ncu, #				
> 25y	ncu, #	ncu, #	ncu, #				

FLUJOS	Servicio de administración del préstamo-renta en origen (LSTI-O)		
LTV-O >110 %			
Vencimiento en origen			
≤ 20y	ncu, #	ncu, #	ncu, #
]20y ; 25y]	ncu, #	ncu, #	ncu, #
> 25y	ncu, #	ncu, #	ncu, #

(*) Cuando corresponda, los préstamos no amortizables para los que existan mecanismos de amortización deberán identificarse de forma separada.

2. Plantilla B: indicadores de los préstamos sobre inmuebles residenciales para la compra de inmuebles para alquiler y para ser ocupados por su propietario, y sus correspondientes desgloses

FLUJOS = nueva producción de préstamos sobre inmuebles residenciales dentro del período de presentación de información, según considere el prestamista. Las autoridades macroprudenciales nacionales que puedan distinguir entre préstamos nuevos sobre inmuebles residenciales y préstamos renegociados tienen la opción de identificar los préstamos renegociados en un desglose separado.
 STOCKS = Datos de los stocks de préstamos sobre inmuebles residenciales en la fecha de referencia (por ejemplo, fin de año)
 ncu = importe en la moneda nacional
 # = número de contratos
 y = año(s)
 Avg = media de la ratio pertinente
 o/w = del(os) cual(es), de la(s) cual(es)

PRÉSTAMOS PARA COMPRA PARA ALQUILER

Panorama de préstamos para compra para alquiler	FLUJOS	Ratio de cobertura de intereses en origen (ICR-O)	FLUJOS
Préstamos desembolsados	ncu, #	MEDIA PONDERADA	Avg
o/w primeros compradores	ncu, #	DISTRIBUCIÓN	
o/w préstamos en moneda extranjera	ncu, #	≤ 100 %	ncu, #
o/w plenamente amortizables	ncu, #] 100 % ; 125 %]	ncu, #

Panorama de préstamos para compra para alquiler
o/w parcialmente amortizables
o/w no amortizables (*)
o/w ≤ 1y de período de fijación del tipo de interés inicial
o/w] 1y; 5y] de período de fijación del tipo de interés inicial
o/w] 5y; 10y] de período de fijación del tipo de interés inicial
o/w > 10y de período de fijación del tipo de interés inicial

FLUJOS
ncu, #

Préstamo-valor en origen (LTV-O)
MEDIA PONDERADA
DISTRIBUCIÓN
≤ 50 %
]50 % ; 60 %]
]60 % ; 70 %]
]70 % ; 80 %]
]80 % ; 90 %]
]90 % ; 100 %]
]100 % ; 110 %]
> 110 %
No disponible

FLUJOS
Avg (en %)
ncu, #

Ratio de cobertura de intereses en origen (ICR-O)
] 125 % ; 150 %]
] 150 % ; 175 %]
] 175 % ; 200]
> 200 %

FLUJOS
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Ratio préstamo-alquiler en origen (LTR-O)
MEDIA PONDERADA
DISTRIBUCIÓN
≤ 5 %
] 5 % ; 10 %]
] 10 % ; 15 %]
] 15 % ; 20 %]
> 20 %

FLUJOS
Avg
ncu, #

PRÉSTAMOS PARA COMPRA PARA OCUPAR EL PROPIETARIO

Panorama de préstamos para compra para ocupar el propietario
Préstamos desembolsados
o/w primeros compradores
o/w préstamos en moneda extranjera
o/w plenamente amortizables
o/w parcialmente amortizables
o/w no amortizables (*)
o/w ≤ 1y de período de fijación del tipo de interés inicial
o/w] 1y; 5y] de período de fijación del tipo de interés inicial
o/w] 5y; 10y] de período de fijación del tipo de interés inicial
o/w > 10y de período de fijación del tipo de interés inicial

FLUJOS
ncu, #

Préstamo-valor actual (LTV-C)
MEDIA PONDERADA
o/w primeros compradores

FLUJOS
Avg (en %)
Avg (en %)

Servicio de administración del préstamo-renta en origen (LSTI-O)
MEDIA PONDERADA
o/w primeros compradores
o/w préstamos en moneda extranjera
o/w plenamente amortizables
o/w parcialmente amortizables
o/w no amortizables (*)
o/w ≤ 1y de período de fijación del tipo de interés inicial
o/w] 1y; 5y] de período de fijación del tipo de interés inicial
o/w] 5y; 10y] de período de fijación del tipo de interés inicial
o/w > 10y de período de fijación del tipo de interés inicial
DISTRIBUCIÓN
≤10 %
]10 % ; 20 %]
]20 % ; 30 %]
]30 % ; 40 %]

FLUJOS
Avg (en %)
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Préstamo-valor actual (LTV-C)
o/w préstamos en moneda extranjera
o/w plenamente amortizables
o/w parcialmente amortizables
o/w no amortizables (*)
DISTRIBUCIÓN
≤ 50 %
]50 % ; 60 %]
]60 % ; 70 %]
]70 % ; 80 %]
]80 % ; 90 %]
]90 % ; 100 %]
]100 % ; 110 %]
> 110 %
No disponible

FLUJOS
Avg (en %)
ncu, #

Servicio de administración del préstamo-renta en origen (LSTI-O)
]40 % ; 50 %]
]50 % ; 60 %]
> 60 %
No disponible

FLUJOS
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Préstamo-ingresos en origen (LTI-O)
MEDIA PONDERADA
DISTRIBUCIÓN
≤ 3
]3 ; 3,5]
]3,5 ; 4]
]4 ; 4,5]
]4,5 ; 5]
]5 ; 5,5]
]5,5 ; 6]
> 6
No disponible

FLUJOS
Avg
ncu, #

Préstamo-valor actual (LTV-C)
MEDIA PONDERADA
DISTRIBUCIÓN
≤ 50 %
]50 % ; 60 %]
]60 % ; 70 %]
]70 % ; 80 %]
]80 % ; 90 %]
]90 % ; 100 %]
]100 % ; 110 %]
> 110 %
No disponible

STOCKS
Avg (en %)
ncu, #

Vencimientos en origen en años
MEDIA PONDERADA
DISTRIBUCIÓN
≤ 5y
]5y ; 10y]
]10y ; 15y]
]15y ; 20y]
]20y ; 25y]
]25y ; 30y]
]30y ; 35y]
> 35y
No disponible

FLUJOS
Avg (años)
ncu, #

(*) Cuando corresponda, los préstamos no amortizables para los que existan mecanismos de amortización deberán identificarse de forma separada.

**PLANTILLAS INDICATIVAS DE LOS INDICADORES DEL SECTOR INMOBILIARIO
COMERCIAL**

1. Plantilla A: indicadores del mercado físico

	Indicador	Desglose		
		Frecuencia	Tipo de bien inmueble ⁽¹⁾	Ubicación del bien inmueble ⁽²⁾
Mercado físico	Índice de precios de bienes inmuebles comerciales	Trimestral	I	I
	Índice de alquileres	Trimestral	I	I
	Índice de rendimiento de alquileres	Trimestral	I	I
	Índice de disponibilidad	Trimestral	R	R
	Construcciones comenzadas	Trimestral	#	#

⁽¹⁾ El tipo de bien inmueble se desglosa en oficinas, minorista, industrial, residencial y otros tipos (todo el mercado nacional).

⁽²⁾ La ubicación del bien inmueble se desglosa en nacional de primera y de segunda.

I = Índice

R = Ratio

= Metros cuadrados

2. Plantilla B: indicadores de las exposiciones del sistema financiero

	Indicador	Desglose						Total
		Frecuencia	Tipo de bien inmueble ⁽¹⁾	Ubicación del inmueble ⁽²⁾	Tipo de inversor ^{(3), (8)}	Tipo de prestamista ⁽⁴⁾	Nacionalidad de inversor ⁽⁸⁾ / prestamista ⁽⁵⁾	
Flujos ⁽⁶⁾	Inversiones en inmuebles comerciales ⁽⁸⁾	Trimestral	nc	nc	nc		nc	nc
	— de las cuales, cartera directa de inmuebles comerciales	Trimestral	nc	nc	nc		nc	nc
	— de las cuales, cartera indirecta de inmuebles comerciales	Trimestral			nc		nc	nc
	Ajustes de valoración de inversiones en inmuebles comerciales	Trimestral	nc	nc	nc		nc	nc

	Indicador	Frecuencia	Desglose				Total	
			Tipo de bien inmueble ⁽¹⁾	Ubicación del inmueble ⁽²⁾	Tipo de inversor ^{(3), (8)}	Tipo de prestamista ⁽⁴⁾		Nacionalidad de inversor ⁽⁸⁾ / prestamista ⁽⁵⁾
	Crédito para inmuebles comerciales (incluidas promociones inmobiliarias)	Trimestral	nc	nc		nc	nc	nc
	— del cual, promociones inmobiliarias	Trimestral	nc	nc		nc	nc	nc
	Préstamos dudosos para inmuebles comerciales (incluidas promociones inmobiliarias)	Trimestral	nc	nc		nc	nc	nc
	— de los cuales, promociones inmobiliarias	Trimestral	nc	nc		nc	nc	nc
	Provisiones para insolvencias en crédito para inm. comerciales (incl. promociones inmobiliarias)	Trimestral	nc	nc		nc	nc	nc
	— de las cuales, promociones inmobiliarias	Trimestral	nc	nc		nc	nc	nc

	Indicador	Frecuencia	Desglose				Total	
			Tipo de bien inmueble ⁽¹⁾	Ubicación del inmueble ⁽²⁾	Tipo de inversor ^{(3), (8)}	Tipo de prestamista ⁽⁴⁾		Nacionalidad de inversor ⁽⁸⁾ / prestamista ⁽⁵⁾
Stocks ⁽⁷⁾	Inversiones en inmuebles comerciales ⁽⁸⁾	Anual	nc	nc	nc		nc	nc
	— de las cuales, cartera directa de inmuebles comerciales	Anual	nc	nc	nc		nc	nc
	— de las cuales, cartera indirecta de inmuebles comerciales	Anual			nc		nc	nc
	Ajustes de valoración de inversiones en inmuebles comerciales	Anual	nc	nc	nc		nc	nc

	Indicador	Frecuencia	Desglose				Total	
			Tipo de bien inmueble ⁽¹⁾	Ubicación del inmueble ⁽²⁾	Tipo de inversor ^{(3), (8)}	Tipo de prestamista ⁽⁴⁾		Nacionalidad de inversor ⁽⁸⁾ / prestamista ⁽⁵⁾
	Crédito para inmuebles comerciales (incluidas promociones inmobiliarias)	Anual	nc	nc		nc	nc	nc
	— del cual, préstamos dudosos para inmuebles comerciales	Anual	nc	nc		nc	nc	nc
	Provisiones para insolvencias en crédito para inmuebles comerciales	Anual	nc	nc		nc	nc	nc
	Crédito a promociones inmobiliarias (como parte del crédito para inmuebles comerciales)	Anual	nc	nc		nc	nc	nc
	— del cual, préstamos dudosos	Anual	nc	nc		nc	nc	nc
	Provisiones para insolvencias en crédito para promociones inmobiliarias	Anual	nc	nc		nc	nc	nc

⁽¹⁾ El tipo de bien inmueble se desglosa en oficinas, minorista, industrial, residencial y otros tipos.

⁽²⁾ La ubicación del bien inmueble se desglosa en nacional, de primera y de segunda, y extranjera.

⁽³⁾ El tipo de inversor se desglosa en entidades de crédito, compañías de seguros, fondos de pensiones, fondos de inversión, sociedades inmobiliarias y otros.

⁽⁴⁾ El tipo de prestamista se desglosa en entidades de crédito, compañías de seguros, fondos de pensiones, fondos de inversión, sociedades inmobiliarias y otros.

⁽⁵⁾ La nacionalidad se desglosa en nacionales, del Espacio Económico Europeo, y del resto del mundo.

⁽⁶⁾ Los flujos se contabilizan en términos brutos para inversiones, crédito y préstamos dudosos (solo los nuevos préstamos/inversiones se contabilizan sin tener en cuenta reembolsos o reducciones de los importes existentes).

Los flujos se contabilizan en términos netos para pérdidas por deterioro de inversiones y provisiones para pérdidas.

⁽⁷⁾ Datos de *stocks* de inversiones en inmuebles comerciales, pérdidas por deterioro de inversiones en inmuebles comerciales, préstamos (dudosos) para inmuebles comerciales, y provisiones para pérdidas en crédito para inmuebles comerciales, en la fecha de referencia.

⁽⁸⁾ Únicamente en caso de que las inversiones representen una parte significativa de la financiación de los inmuebles comerciales.

nc = Importe en la moneda nacional

3. Plantilla C: indicadores de los criterios de concesión de préstamos ⁽¹⁾

	Indicador	Frecuencia	Media ponderada de ratios
Flujos ⁽²⁾	Préstamo-valor en origen (LTV-O)	Trimestral	R
	Cobertura de intereses en origen (ICR-O)	Trimestral	R
	Cobertura del servicio de la deuda en origen (DSCR-O)	Trimestral	R

	Indicador	Frecuencia	Media ponderada de ratios
Stocks ⁽³⁾	Préstamo-valor en origen (LTV-O)	Anual	R
	Préstamo-valor actual (LTV-C)	Anual	R
	Cobertura de intereses actual (ICR-C)	Anual	R
	Cobertura del servicio de la deuda actual (DSCR-C)	Anual	R

⁽¹⁾ Excluidas promociones inmobiliarias, que pueden supervisarse mediante la ratio préstamo-coste (LTC).

⁽²⁾ Flujos de datos de la nueva producción de préstamos para bienes inmuebles comerciales durante el período de referencia.

⁽³⁾ Datos del *stock* de préstamos para bienes inmuebles comerciales en la fecha de referencia.

R = Ratio

ANEXO IV

ORIENTACIÓN SOBRE LOS MÉTODOS DE MEDICIÓN Y CÁLCULO DE LOS INDICADORES

El presente anexo establece las principales orientaciones sobre los métodos para calcular los indicadores utilizados en las plantillas del anexo II y, en su caso, del anexo III. Su finalidad no es ofrecer instrucciones técnicas detalladas para cumplir las plantillas que abarquen todos los casos posibles. Además, se interpretará que las orientaciones abarcan definiciones y métodos específicos, y en algunos casos las divergencias podrían estar justificadas para que se adapten a las particularidades de los mercados o los segmentos del mercado.

1. Ratio préstamo-valor en origen (LTV-O)

1. La LTV-O se define como:

$$LTV-O = \frac{L}{V}$$

2. A efectos del cálculo, «L»:

- a) Incluye todos los préstamos o tramos de préstamo garantizados por el prestatario sobre el bien inmueble en el momento inicial (con independencia del fin del préstamo), una vez agregados los préstamos «por prestatario» y «por garantía».
- b) Se mide sobre la base de los importes desembolsados y, por consiguiente, no incluye los importes no utilizados de las líneas de crédito. En el caso de los bienes inmuebles aún en construcción, «L» es la suma total de todos los tramos de préstamo desembolsados hasta la fecha de referencia, y la LTV-O se calcula en la fecha de desembolso de los nuevos tramos de préstamo ⁽¹⁾. Subsidiariamente, si el método de cálculo anterior no se encontrara disponible o no se correspondiera con la práctica imperante en el mercado, la LTV-O también podrá calcularse sobre la base del importe total del préstamo concedido y el valor esperado una vez terminado el bien inmueble residencial en construcción;
- c) No incluye los préstamos que no están garantizados por el bien inmueble, a menos que el proveedor de crédito declarante considere que los préstamos no garantizados forman parte del préstamo para vivienda que financia la transacción, combinando préstamos garantizados y no garantizados. En ese caso, los préstamos no garantizados deben incluirse también en «L».
- d) No está ajustada por la existencia de otras medidas de reducción del riesgo de crédito.
- e) No incluye costes y tasas relacionados con el préstamo sobre inmuebles residenciales.
- f) No incluye las bonificaciones.

3. A efectos del cálculo, «V»:

- a) Se calcula sobre la base del valor del bien inmueble en origen, medido como el menor de entre:
 1. el valor de transacción, es decir, el valor registrado en una escritura notarial, y
 2. el valor estimado por un tasador interno o externo independiente.
 Si solo se dispone de un valor, se utilizará este.
- b) No se tiene en cuenta el valor de los trabajos previstos de construcción o reforma.

⁽¹⁾ En el caso de los bienes inmuebles aún en construcción, la LTV-O en un momento determinado n se puede calcular como:

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

Donde se refiere a los tramos del préstamo desembolsados hasta el momento n , V_0 es el valor inicial de la garantía del bien inmueble (p. ej., los terrenos) y representa la variación en el valor del bien inmueble ocurrida hasta el desembolso del tramo n del préstamo.

- c) En el caso de los bienes inmuebles aún en construcción, «V» representa el valor total del bien inmueble hasta la fecha de referencia (contabilizado el aumento del valor debido al avance de los trabajos de construcción). «V» se estima una vez desembolsados los nuevos tramos de préstamo, lo que permite actualizar la LTV-O.
- d) Está ajustado por el importe total del saldo del préstamo sobre inmuebles residenciales, desembolsado o no, que está garantizado por un derecho preferente sobre el bien inmueble. En caso de que existan otros derechos preferentes de mayor rango sobre el bien inmueble, habrá que deducir el importe total de la deuda garantizada por estos otros derechos. En caso de que los derechos preferentes sean de igual rango, se deberá hacer el ajuste proporcional adecuado.
- e) No está ajustado por la existencia de otras medidas de reducción del riesgo de crédito.
- f) No incluye costes y tasas relacionados con el préstamo sobre inmuebles residenciales.
- g) No se calcula como un «valor a largo plazo». Si bien el uso del valor a largo plazo se podría justificar por el carácter procíclico de «V», la LTV-O persigue reflejar los criterios aplicados en la concesión de préstamos en origen. Por lo tanto, si, en el momento de la concesión del préstamo sobre inmuebles residenciales y del registro de la LTV-O, «V» no representara el valor del activo en origen según conste en los registros del prestamista, no reflejaría adecuadamente la actual política crediticia del prestamista en cuanto a la LTV-O.
4. Si se hace un seguimiento separado de los mercados de préstamos para la compra de inmuebles para alquiler y para ser ocupados por su propietario, se aplica la definición de LTV-O con las salvedades siguientes:
- (a) en el caso de los préstamos para la compra de inmuebles para alquiler:
- «L» incluye solo los préstamos o tramos de préstamos, garantizados por el prestatario con el bien inmueble en origen, relativos a la compra del inmueble para alquiler;
 - «V» incluye solo el valor en origen del inmueble que se compra para alquiler;
- (b) en el caso de los préstamos para la compra de inmuebles para ser ocupados por su propietario:
- «L» incluye solo los préstamos o tramos de préstamos, garantizados por el prestatario con el bien inmueble en origen, relativos al préstamo para la compra del inmueble para ser ocupado por su propietario;
 - «V» incluye solo el valor en origen del inmueble que se compra para ser ocupado por su propietario.
5. Las autoridades nacionales macroprudenciales deben tener en cuenta que los ratios préstamo-valor son de naturaleza procíclica, por lo que deben considerarse con cautela en todo marco de seguimiento de los riesgos. Podrían también explorar la utilización de otros parámetros, como el de préstamo-valor a largo plazo, en el que el valor se ajusta a la evolución a largo plazo de un índice de precios del mercado.

2. Ratio préstamo-valor actual (LTV-C)

1. La LTV-C se define como:

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

2. A efectos del cálculo, «LC»:

- (a) Se mide como el saldo vivo del préstamo o los préstamos, definido como «L» en el apartado 1(2), en la fecha de referencia, teniendo en cuenta reembolsos de capital, reestructuraciones de préstamos, nuevos desembolsos de capital, intereses adeudados, y, en caso de préstamos en moneda extranjera, variaciones del tipo de cambio.
- (b) Se ajusta para tener en cuenta el ahorro acumulado en un vehículo de inversión destinado a reembolsar el principal del préstamo. El ahorro acumulado puede deducirse de «LC» solo si se dan las condiciones siguientes:
- 1) el ahorro acumulado se pignora incondicionalmente a favor del acreedor con el propósito expreso de reembolsar el principal del préstamo en las fechas previstas en el contrato, y
 - 2) se aplica un recorte de valoración adecuado, fijado por la autoridad macroprudencial nacional, que refleje los riesgos del mercado o de terceros vinculados a las inversiones subyacentes.

3. A efectos del cálculo, «VC»:

- (a) Refleja los cambios del valor de «V», según se define en el apartado 1(3), desde la valoración más reciente del inmueble. El valor actual de este debe determinarse por un tasador independiente externo o interno. Si no es posible determinarlo así, el valor actual del inmueble puede estimarse mediante un índice granular de valores de bienes inmuebles (por ejemplo, basado en datos de transacciones). Si no se dispone de un índice de esta clase, se podrá utilizar un índice granular de precios de bienes inmuebles previa aplicación de un descuento convenientemente elegido para contabilizar la depreciación del inmueble. Todo índice de valores o precios inmobiliarios debe ser lo suficientemente diferenciado según la ubicación y el tipo del inmueble.
- (b) Se ajusta a los cambios en los derechos preferentes sobre el bien inmueble.
- (c) Se calcula anualmente.

4. Si se hace un seguimiento separado de los mercados de préstamos sobre inmuebles residenciales para la compra de inmuebles para alquiler y para ser ocupados por su propietario, se aplica la definición de LTV-C con las salvedades siguientes:

- (a) en el caso de los préstamos para la compra de inmuebles para alquiler:
 - «LC» incluye solo los préstamos o tramos de préstamos, garantizados por el prestatario con el bien inmueble en origen, relativos a la compra del inmueble para alquiler;
 - «VC» se refiere al valor actual del inmueble que se compra para alquiler;
- (b) en el caso de los préstamos para la compra de inmuebles para ser ocupados por su propietario:
 - «LC» incluye solo los préstamos o tramos de préstamos, garantizados por el prestatario con el bien inmueble en origen, relativos al préstamo para la compra del inmueble para ser ocupado por su propietario;
 - «VC» incluye solo el valor actual del inmueble que se compra para ser ocupado por su propietario.

3. Ratio préstamo-ingresos en origen (LTI-O)

1. LTI-O se define como:

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

- 2. A efectos del cálculo, «L» tiene el mismo significado que en el apartado 1(2).
- 3. A efectos del cálculo, «I» es el total de la renta disponible anual del prestatario registrada por el proveedor de crédito en el momento inicial del préstamo sobre inmuebles residenciales.
- 4. Se anima a los destinatarios a que, al determinar la «renta» del prestatario, se ajusten en la mayor medida posible a la definición (1) y se ajusten como mínimo a la definición (2):

Definición (1): «renta disponible» = ingresos de empleados + ingresos de autónomos (por ejemplo, beneficios) + ingresos de pensiones públicas + ingresos de pensiones privadas y de jubilación + ingresos de prestaciones de desempleo + ingresos de transferencias sociales distintas de prestaciones de desempleo + transferencias privadas periódicas (por ejemplo, alimentos) + ingresos brutos de alquileres de inmuebles + ingresos de inversiones financieras + ingresos de negocios particulares o sociales + ingresos periódicos de otras fuentes + subsidios por préstamos – impuestos – primas de asistencia sanitaria/seguridad social/seguro médico + desgravaciones fiscales.

A efectos de la presente definición:

- (a) los «ingresos brutos de alquileres de inmuebles» se refieren tanto a los inmuebles no sujetos a un préstamo sobre inmuebles residenciales pendiente como a los comprados para alquiler. Los ingresos de alquileres deben bien determinarse a partir de la información disponible para las entidades de crédito, bien imputarse. Si no se dispone de información precisa, la entidad informadora debe presentar estimaciones óptimas de los ingresos de alquileres, así como describir la metodología empleada para obtenerlas;

- (b) los «impuestos» deben comprender, por orden de importancia, los impuestos sobre las rentas del trabajo, los créditos fiscales, las aportaciones a planes de pensiones o las primas de seguros siempre que se carguen sobre los ingresos brutos, los impuestos especiales como los impuestos sobre bienes inmuebles, y los demás impuestos que no sean al consumo;
- (c) las «primas de asistencia sanitaria/seguridad social/seguro médico» deben incluir los gastos fijos obligatorios que se hacen después de impuestos en ciertos países;
- (d) las «desgravaciones fiscales» deben incluir las devoluciones por la autoridad tributaria vinculadas a la deducción de intereses del préstamo sobre inmuebles residenciales.
- (e) los «subsídios por préstamos» deberán incluir todas las intervenciones del sector público dirigidas a facilitar la carga del servicio de la deuda del prestatario (por ejemplo, tipos de interés subsidiados o reembolso de subsidios).

Definición (2): «renta disponible» = ingresos de empleados + ingresos de autónomos (por ejemplo, beneficios) – impuestos.

5. Si se hace un seguimiento separado de los mercados de préstamos sobre los inmuebles residenciales para la compra de inmuebles para alquiler y para ser ocupados por su propietario, se aplica la definición de LTI-O con las salvedades siguientes:

- (a) en el caso de los préstamos para la compra de inmuebles para alquiler:
 - «L» incluye solo los préstamos o tramos de préstamos, garantizados por el prestatario con el bien inmueble en origen, relativos a la compra del inmueble para alquiler;
- (b) en el caso de los préstamos para la compra de inmuebles para ser ocupados por su propietario:
 - «L» incluye solo los préstamos o tramos de préstamos, garantizados por el prestatario con el bien inmueble en origen, relativos a préstamos para la compra del inmueble para ser ocupado por su propietario;
 - si el prestatario tiene tanto préstamos para la compra de inmueble para ser ocupado por el propietario como préstamos para la compra de inmueble para alquiler, solo podrán utilizarse para el pago del préstamo para la compra de un inmueble para ser ocupado por el propietario los ingresos de alquiler del inmueble comprado para alquiler, deducidos los gastos del servicio de la deuda. En este caso, la primera mejor definición de «renta disponible» es:

«renta disponible» = ingresos de empleados + ingresos de autónomos (por ejemplo, beneficios) + ingresos de pensiones públicas + ingresos de pensiones privadas y de jubilación + ingresos de prestaciones de desempleo + ingresos de transferencias sociales distintas de prestaciones de desempleo + transferencias privadas periódicas (por ejemplo, alimentos) + (ingresos brutos de alquileres de inmuebles – gastos del servicio de la deuda de los inmuebles de alquiler) + ingresos de inversiones financieras + ingresos de negocios particulares o sociales + ingresos periódicos de otras fuentes + subsidios por préstamos – impuestos – primas de asistencia sanitaria/seguridad social/seguro médico + desgravaciones fiscales.

4. Ratio deuda-ingresos en origen (DTI-O)

1. DTI-O se define como:

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

- 2. A efectos del cálculo, «D» incluye el total de la deuda del prestatario, garantizada o no con bienes inmuebles, incluidos todos los préstamos financieros pendientes, es decir, concedidos por quien concedió el préstamo sobre inmuebles residenciales y por otros prestamistas, en el momento inicial del préstamo sobre inmuebles residenciales.
- 3. A efectos del cálculo, 'I' tiene el mismo significado que en el apartado 3(4).

5. Ratio servicio de administración del préstamo-renta en origen (LSTI-O)

1. LSTI-O se define como:

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

2. A efectos del cálculo, «LS» es el coste anual del servicio de la deuda del préstamo sobre inmuebles residenciales, definido como «L» en el apartado 1(2), en el momento inicial del préstamo.
3. A efectos del cálculo, «I» tiene el mismo significado que en el apartado 3(4).
4. Si se hace un seguimiento separado de los mercados de préstamos sobre inmuebles residenciales para la compra de inmuebles para alquiler y para ser ocupados por su propietario, se aplica la definición de LSTI-O con las salvedades siguientes:
 - (a) en el caso de los préstamos para la compra de inmuebles para alquiler:
 - «LS» es el coste anual del servicio de la deuda en relación al préstamo para la compra de inmuebles para alquiler, en el momento inicial del préstamo;
 - (b) en el caso de los préstamos para la compra de inmuebles para ser ocupados por su propietario:
 - «LS» es el coste anual del servicio de la deuda en relación al préstamo para la compra de inmuebles para ser ocupados por su propietario, en el momento inicial del préstamo;

— la primera mejor definición de «renta disponible» aplicable es:

«renta disponible» = ingresos de empleados + ingresos de autónomos (por ejemplo, beneficios) + ingresos de pensiones públicas + ingresos de pensiones privadas y de jubilación + ingresos de prestaciones de desempleo + ingresos de transferencias sociales distintas de prestaciones de desempleo + transferencias privadas periódicas (por ejemplo, alimentos) + (ingresos brutos de alquileres de inmuebles – gastos del servicio de la deuda de los inmuebles de alquiler + ingresos de inversiones financieras) + ingresos de negocios particulares o sociales + ingresos periódicos de otras fuentes + subsidios por préstamos – impuestos – primas de asistencia sanitaria/seguridad social/seguro médico + desgravaciones fiscales.

6. Ratio servicio de la deuda-renta en origen (DSTI-O)

1. DSTI-O se define como:

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

2. A efectos del cálculo, «DS» es el coste anual del servicio de la deuda en relación con la deuda total del prestatario, definida como «D» en el apartado 4(2), en el momento inicial del préstamo.
3. A efectos del cálculo, «I» tiene el mismo significado que en el apartado 3(4).
4. Deberá considerarse la DSTI-O como un indicador opcional ya que no en todas las jurisdicciones tendrán acceso los prestamistas a la información necesaria para calcular el numerador. No obstante, en las jurisdicciones en las que los prestamistas tengan acceso a dicha información (por ejemplo, a través de los registros de créditos o de impuestos), se recomienda encarecidamente a las autoridades macroprudenciales que también incluyan este indicador en su marco de seguimiento de riesgos.

7. Ratio de cobertura de intereses (ICR)

1. ICR se define como:

$$ICR = \frac{\text{Ingresos brutos anuales de alquiler}}{\text{Gasto anual de intereses}}$$

2. A efectos del cálculo:

- (a) los «ingresos brutos anuales de alquiler» son los ingresos anuales de alquiler obtenidos de inmuebles comprados para alquiler, sin deducir ni los gastos de explotación necesarios para mantener el valor del inmueble ni los impuestos;
- (b) el «gasto anual de intereses» es el gasto anual de intereses vinculado a los inmuebles comprados para alquiler.

3. La ratio puede referirse al valor en origen (ICR-O) o al valor actual (ICR-C).

8. Ratio préstamo-alquiler en origen (LTR-O)

1. LTR-O se define como:

$$LTR-O = \frac{\text{Préstamo contraído por la compra para alquiler}}{\text{Ingresos netos o brutos anuales de alquiler}}$$

2. A efectos del cálculo:

- (a) el «préstamo contraído por la compra para alquiler» tiene el mismo significado que «L» en el apartado 1(2) pero se limita a los préstamos sobre inmuebles residenciales que financian la compra de inmuebles para alquiler;
- (b) los «ingresos netos anuales de alquiler» son los ingresos anuales de alquiler obtenidos de los inmuebles comprados para alquiler, deducidos los gastos de explotación necesarios para mantener el valor de los inmuebles pero sin deducir los impuestos;
- (c) los «ingresos brutos anuales de alquiler» son los ingresos anuales obtenidos del alquiler de los inmuebles comprados para alquiler, sin deducir ni los gastos de explotación necesarios para mantener el valor del inmueble ni los impuestos.

Para calcular la LTR-O deben emplearse los ingresos netos anuales de alquiler. Si no se dispone de esta información, pueden emplearse los ingresos brutos anuales de alquiler.

ANEXO V

ORIENTACIÓN SOBRE DEFINICIONES E INDICADORES RELATIVOS A LOS BIENES INMUEBLES COMERCIALES

El presente anexo ofrece orientación sobre cuestiones específicas relativas a la definición de bien inmueble comercial, los indicadores de los bienes inmuebles comerciales y, en particular, el anexo III. Su finalidad no es facilitar instrucciones técnicas detalladas para cumplimentar las plantillas del anexo III que cubran todos los casos posibles. Debe entenderse que la orientación abarca definiciones y métodos de referencia y que, en ciertos casos, las divergencias podrían estar justificadas para incorporar particularidades de mercados o segmentos de mercado.

1. Definiciones de bien inmueble comercial

No existe actualmente una definición de bien inmueble comercial al nivel de la Unión lo suficientemente precisa a efectos macroprudenciales.

- (a) El artículo 4, apartado 1, punto 75, del Reglamento (UE) n.º 575/2013, define el bien inmueble residencial pero no da una definición precisa del bien inmueble comercial, sino que se limita a describirlo en el artículo 126 como «oficinas u otros locales comerciales». Dicho reglamento dispone además que, por lo que respecta a los bienes inmuebles comerciales, el valor del bien no dependa de la calidad crediticia del prestatario ni del rendimiento del proyecto subyacente.
- (b) La ABE aporta otro criterio útil: la finalidad principal del bien debe estar relacionada con una actividad económica ⁽¹⁾. Aunque útil, este criterio sigue sin ser lo suficientemente preciso a efectos macroprudenciales.
- (c) Otra posible fuente para la definición de bien inmueble comercial es el Reglamento (UE) 2016/867 del Banco Central Europeo (BCE/2016/13) ⁽²⁾, aunque, por ahora, dicho reglamento define el bien inmueble comercial como aquel que no es residencial (como se define en el reglamento mencionado en la letra a) anterior). Esta definición es demasiado amplia a efectos de la estabilidad financiera, pues lo que más interesa en este ámbito es en qué medida los flujos de caja esperados de los inmuebles comerciales, como los alquileres, van a ser suficientes para devolver los préstamos con los que se han financiado dichos inmuebles.
- (d) La iniciativa del G-20 sobre las lagunas de datos ⁽³⁾ es un conjunto de 20 recomendaciones para mejorar la economía y las estadísticas financieras que se publicó para aumentar la disponibilidad y comparabilidad de los datos económicos y financieros a raíz de la crisis financiera de 2007-2008. La recomendación 19 subraya la necesidad de mejorar la disponibilidad de las estadísticas sobre los inmuebles tanto residenciales como comerciales. Aún está en marcha el seguimiento de esta iniciativa, incluido el acuerdo sobre la definición de bien inmueble comercial, y puede que aporte ideas sobre los datos necesarios para los fines de la JERS.
- (e) El documento de consulta del Comité de Supervisión Bancaria de Basilea sobre la revisión del método estándar para el riesgo del crédito ⁽⁴⁾ también define el bien inmueble comercial como el no residencial. La exposición garantizada con bienes inmuebles residenciales se define como la garantizada con inmuebles con fines de vivienda que cumplen todas las leyes y reglamentos pertinentes para poder ocuparse con fines residenciales, mientras que la exposición garantizada con bienes inmuebles comerciales se define como la asegurada con bienes inmuebles distintos de los bienes inmuebles residenciales.

En vista de las limitaciones de las definiciones que anteceden, la presente recomendación ofrece una definición práctica de bien inmueble comercial específica a efectos macroprudenciales. Bien inmueble comercial es todo inmueble que genera ingresos, excluidas las viviendas sociales, los inmuebles propiedad de consumidores finales, y las viviendas compradas para alquilar.

Cabe debatir si las promociones inmobiliarias deben considerarse bienes inmuebles comerciales. En este punto, las prácticas nacionales difieren. Sin embargo, la experiencia de algunos Estados miembros durante la reciente crisis financiera prueba la importancia, a efectos de la estabilidad financiera, de vigilar la financiación de esta actividad económica y las inversiones en ella. Por otra parte, las nuevas promociones inmobiliarias, una vez concluidas, aumentarán el *stock* de bienes inmuebles comerciales. Por tanto, a efectos de la presente recomendación, la promoción inmobiliaria se considera una subcategoría de los bienes inmuebles comerciales.

⁽¹⁾ Véase: «EBA question ID 2014_1214» de 21 de noviembre de 2014.

⁽²⁾ Reglamento (UE) 2016/867 del Banco Central Europeo, 18 de mayo de 2016, sobre la recopilación de datos granulares de crédito y de riesgo crediticio (BCE/2016/13) (DO L 144 de 1.6.2016, p. 44).

⁽³⁾ Consejo de Estabilidad Financiera y Fondo Monetario Internacional, *The financial crisis and information gaps – report to the G-20 finance ministers and central bank governors*, 29 de octubre de 2009.

⁽⁴⁾ Comité de Supervisión Bancaria de Basilea, *Revisión del método estándar para el riesgo del crédito – Segundo documento de consulta*, diciembre de 2015.

La vivienda social es un segmento complejo del mercado inmobiliario, pues puede adquirir diversas formas en un mismo país y en distintos países. Este tipo de vivienda debe excluirse de la definición de bien inmueble comercial si su valor de transacción o el alquiler aplicado a su arrendatario dependen directamente de una autoridad pública, de manera que el alquiler es inferior al del mercado. Las autoridades nacionales deben determinar en su jurisdicción, conforme a este criterio, la frontera entre vivienda social y vivienda privada de alquiler.

La vivienda comprada para alquiler hace referencia a los inmuebles residenciales que son propiedad directa de los hogares ⁽¹⁾ y cuya finalidad principal es alquilarse. Actualmente, esta actividad solo es significativa en algunos Estados miembros. La vivienda comprada para alquiler es también una categoría intermedia entre los inmuebles residenciales y los comerciales. No obstante, como está actividad la llevan a cabo normalmente arrendadores no profesionales y a tiempo parcial que tienen una cartera inmobiliaria pequeña, puede interpretarse a efectos de la estabilidad financiera que está más próxima del sector inmobiliario residencial que del comercial. Sin embargo, dadas sus especiales características de riesgo, se recomienda a las autoridades macroprudenciales nacionales que sigan la evolución de este segmento del mercado utilizando para ello otros indicadores específicos, si es que esta actividad es una fuente significativa de riesgos o supone una parte importante de los *stocks* o los flujos del crédito total sobre inmuebles residenciales.

2. Fuentes de datos sobre bienes inmuebles comerciales

2.1 Indicadores del mercado físico de bienes inmuebles comerciales

Los indicadores del mercado físico de bienes inmuebles comerciales pueden obtenerse de:

- (a) fuentes públicas, por ejemplo, organismos nacionales de estadística o catastros, o
- (b) proveedores de datos del sector privado que cubren una parte sustancial del mercado de bienes inmuebles comerciales.

El informe de la JERS sobre los bienes inmuebles comerciales y la estabilidad financiera en la UE resume cuáles son los índices de precios y posibles fuentes de datos disponibles ⁽²⁾.

2.2 Indicadores de la exposición del sistema financiero a los bienes inmuebles comerciales

Las exposiciones de los participantes en el mercado, al menos los del sector financiero, pueden obtenerse a partir de la información de supervisión. Ciertos datos, aunque no muy detallados, ya los recopilan a nivel nacional el BCE y la AESPJ. Una visión más granular de la exposición de las instituciones financieras a los bienes inmuebles comerciales puede obtenerse de las nuevas plantillas de presentación de información de supervisión de las entidades de crédito, es decir, FINREP y COREP, de los aseguradores, conforme a la Directiva 2009/138/CE del Parlamento Europeo y del Consejo ⁽³⁾, y de los fondos de inversión, conforme a la Directiva 2011/61/UE del Parlamento Europeo y del Consejo ⁽⁴⁾.

Las clasificaciones de la nomenclatura estadística de actividades económicas en la Comunidad Europea (CNAE rev. 2.0) pueden ser útiles como sustitutivo de las exposiciones de las instituciones financieras a los bienes inmuebles comerciales, pues son ampliamente reconocidas en las instituciones de la Unión y utilizadas en las plantillas de presentación de información de regulación de entidades de crédito y compañías de seguros. Dos secciones son relevantes a estos efectos:

- (a) sección F: construcción, excluida ingeniería civil, y
- (b) sección L: actividades inmobiliarias, excluidos agentes de la propiedad inmobiliaria.

⁽¹⁾ Según el apartado 2.118 del capítulo 2 del anexo A del Reglamento (UE) n.º 549/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de mayo de 2013, relativo al Sistema Europeo de Cuentas Nacionales y Regionales de la Unión Europea (DO L 174 de 26.6.2013, p. 1), «sector “hogares” (S.14) comprende los individuos o grupos de individuos, tanto en su condición de consumidores como en la de empresarios que producen bienes o servicios financieros o no financieros de mercado (productores de mercado), siempre que la producción de bienes y servicios no sea realizada por entidades diferenciadas tratadas como cuasisociedades. Además, comprende los individuos o grupos de individuos que producen bienes y servicios no financieros exclusivamente para uso final.»

⁽²⁾ «Report on Commercial Real Estate and Financial Stability in the EU», JERS, diciembre de 2015, en particular el anexo II, sección 2.2.

⁽³⁾ Directiva 2009/138/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de noviembre de 2009, sobre el seguro de vida, el acceso a la actividad de seguro y reaseguro y su ejercicio (Solvencia II) (DO L 335 de 17.12.2009, p.1).

⁽⁴⁾ Directiva 2011/61/UE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 8 de junio de 2011, relativa a los gestores de fondos de inversión alternativos y por la que se modifican las Directivas 2003/41/CE y 2009/65/CE y los Reglamentos (CE) n.º 1060/2009 y (UE) n.º 1095/2010 (DO L 174 de 1.7.2011, p. 1).

El principal inconveniente de utilizar las clasificaciones de la CNAE es que su objetivo son los sectores económicos, no los préstamos. Por ejemplo, un préstamo concedido a una sociedad inmobiliaria para adquirir su parque móvil se registrar en la sección L pese a no ser un préstamo inmobiliario comercial.

2.3 Utilización de datos del sector privado

Si las autoridades macroprudenciales nacionales utilizan datos de un proveedor del sector privado para elaborar los indicadores de los bienes inmuebles comerciales, deben tener en cuenta las diferencias en cuanto a alcance y definiciones respecto de la presente recomendación. Deben además estar en condiciones de facilitar detalles de la metodología empleada por el proveedor y la cobertura de muestra. Los datos del proveedor del sector privado deben ser representativos del conjunto del mercado y de los desgloses pertinentes expuestos en la recomendación D:

- (a) tipo de bien inmueble;
- (b) ubicación del bien inmueble;
- (c) tipo y nacionalidad del inversor;
- (d) tipo y nacionalidad del prestamista.

3. Desgloses pertinentes de los indicadores

En cuanto a los desgloses pertinentes de la recomendación D, las autoridades macroprudenciales nacionales deben estar en condiciones de evaluar la pertinencia de los desgloses para sus mercados de bienes inmuebles comerciales cuando los utilicen a efectos de seguimiento, y deben además tener en cuenta el principio de proporcionalidad.

«Tipo de bien inmueble» hace referencia al uso principal del bien inmueble comercial. Para los indicadores de bienes inmuebles comerciales, el desglose debe incluir las categorías siguientes:

- (a) residencial, por ejemplo, locales multifamiliares;
- (b) minorista, por ejemplo, hoteles, restaurantes, centros comerciales;
- (c) oficinas, por ejemplo, inmuebles usados principalmente como oficinas para actividades profesionales o comerciales;
- (d) industrial, por ejemplo, inmuebles usados para producción, distribución y logística;
- (e) otros tipos de bienes inmuebles comerciales.

Los inmuebles de uso mixto deben considerarse como varios inmuebles distintos (por ejemplo, según la superficie dedicada a cada uso) siempre que este desglose sea posible; en caso contrario, el inmueble puede clasificarse conforme a su uso dominante.

«Ubicación del bien inmueble» hace referencia al desglose geográfico (por ejemplo, por regiones) o a los segmentos del mercado inmobiliario, que también debe incluir ubicaciones de primera y de segunda. Ubicación de primera es la considerada normalmente como la mejor ubicación del mercado, lo cual se refleja además en la rentabilidad del alquiler (normalmente la menor del mercado). Para oficinas, esta ubicación podría ser el centro de una gran ciudad. Para locales minoristas, esta ubicación podría ser un centro urbano con muchos viandantes o un centro comercial bien situado. Para locales de logística, esta ubicación podría ser un lugar que dispone de la infraestructura y servicios necesarios y tiene excelente acceso a las redes de transporte.

«Tipo de inversor» hace referencia a categorías generales tales como:

- (a) entidades de crédito;
- (b) compañías de seguros;
- (c) fondos de pensiones;
- (d) fondos de inversión;
- (e) sociedades inmobiliarias;
- (f) otros.

Es probable que solo pueda disponerse de datos sobre el prestatario o inversor registrado. Sin embargo, las autoridades macroprudenciales nacionales deben tener en cuenta que el prestatario o inversor registrado puede ser distinto del último prestatario o inversor, que es en quien reside el riesgo final. Por eso se anima a las autoridades a que hagan también un seguimiento del último prestatario o inversor cuando sea posible, por ejemplo, a partir de información obtenida de los participantes en el mercado, a fin de entender mejor el comportamiento de los participantes y los riesgos del mercado.

«Tipo de prestamista» hace referencia a categorías generales tales como:

- (a) entidades de crédito, incluidos «bancos malos»;
- (b) compañías de seguros;
- (c) fondos de pensiones.

Puede ser que las autoridades macroprudenciales nacionales tengan que adaptar la lista de tipos de inversores y prestamistas a las características del sector inmobiliario comercial local.

«Nacionalidad» hace referencia al país de constitución del participante en el mercado. La nacionalidad de inversores y prestamistas debe desglosarse al menos en las tres categorías geográficas siguientes:

- (a) nacionales
- (b) del resto del Espacio Económico Europeo;
- (c) del resto del mundo.

Las autoridades macroprudenciales nacionales deben tener en cuenta que la nacionalidad del prestatario o inversor registrado puede ser distinta de la del último prestatario o inversor, que es en quien reside el riesgo final. Por eso se anima a las autoridades a que hagan también un seguimiento de la nacionalidad del último prestatario o inversor, por ejemplo, a partir de información obtenida de los participantes en el mercado.

4. Métodos del cálculo de los indicadores del mercado físico

El precio de los bienes inmuebles comerciales hace referencia a un factor numerario de calidad constante, es decir, al valor de mercado del inmueble descontados cambios de calidad como la depreciación (y la obsolescencia) o la apreciación (por ejemplo, la renovación) por medio de ajustes de calidad.

A partir de la labor iniciada por Eurostat se aconseja que la fijación del precio se obtenga de transacciones reales. Si estas no están disponibles o no son plenamente representativas, pueden sustituirse por datos de tasación o valoración siempre que reflejen el precio actual de mercado y no un enfoque de medición del precio sostenible.

5. Evaluación de las exposiciones del sistema financiero a los bienes inmuebles comerciales

La exposición del sistema financiero a los bienes inmuebles comerciales consiste tanto en el crédito, a menudo concedido por entidades de crédito y a veces también por compañías de seguros, como en la inversión, a menudo hecha por compañías de seguros, fondos de pensiones y fondos de inversión. La inversión puede referirse tanto a una cartera directa de bienes inmuebles comerciales, por ejemplo, la posesión de un título legal sobre bienes inmuebles comerciales, como a una cartera indirecta de dichos bienes, por ejemplo, por medio de valores y fondos de inversión. En caso de que un prestamista o inversor utilice una sociedad instrumental como técnica dedicada de financiación para inmuebles comerciales, el préstamo o la inversión se considerará como préstamo o tenencia directa de inmuebles comerciales (enfoque «look-through»).

Al evaluar estas exposiciones para el sistema en su conjunto, las autoridades macroprudenciales nacionales deben tener en cuenta el riesgo de doble contabilización. Los inversores pueden invertir tanto directa como indirectamente en bienes inmuebles comerciales. Por ejemplo, los fondos de pensiones y las compañías de seguros a menudo invierten indirectamente en dichos bienes.

También puede resultar más difícil tener en cuenta las exposiciones de los participantes en el mercado extranjeros, que puede significar una parte importante de este ⁽¹⁾. Puesto que estos participantes en el mercado son importantes para su funcionamiento, se recomienda hacer un seguimiento de sus actividades.

Como las pérdidas por actividades relacionadas con bienes inmuebles comerciales suelen concentrarse en el crédito de entidades de crédito respecto de dichos bienes, se anima a las autoridades macroprudenciales nacionales a prestar en su seguimiento una atención especial a esta actividad.

⁽¹⁾ JERS, *Report on commercial real estate and financial stability in the EU*, diciembre de 2015, en particular el apartado 2.3 y el recuadro 1.

6. Métodos para calcular la LTV

El anexo IV expone los métodos para calcular la LTV-O y la LTV-C. No obstante, hay varias particularidades que deben tenerse en cuenta cuando dichas ratios se calculan respecto de bienes inmuebles comerciales.

En el caso de un préstamo sindicado, la LTV-O debe calcularse como el importe inicial de todos los préstamos concedidos al prestatario en relación con el valor del inmueble en origen. Si los inmuebles son varios, la LTV-O debe calcularse como la ratio entre el importe inicial del préstamo o los préstamos y el valor total de los inmuebles de que se trate.

Como el número de inmuebles es muy inferior y estos son más heterogéneos en el sector inmobiliario comercial que en el sector inmobiliario residencial, conviene calcular la LTV-C sobre la base de una evaluación del valor de cada inmueble en lugar de utilizar un índice de valor o precio.

Por último, las autoridades macroprudenciales nacionales deben hacer un seguimiento de la distribución de la LTV con especial atención a los préstamos de mayor riesgo, es decir, los de más alta LTV, pues las pérdidas suelen derivarse de ese riesgo de cola.

7. Métodos para calcular la ratio de cobertura de intereses (ICR) y la ratio de cobertura del servicio de la deuda (DSCR)

La ratio de cobertura de intereses (ICR) y la ratio de cobertura del servicio de la deuda (DSCR) hacen referencia a los ingresos de alquiler generados por uno o varios bienes inmuebles comerciales, deducidos los impuestos y los gastos de explotación que debe efectuar el prestatario para mantener el valor de los inmuebles.

ICR se define como:

$$ICR = \frac{\text{Ingresos netos anuales de alquiler}}{\text{Gasto anual de intereses}}$$

A efectos de calcular la ICR:

- (a) los «ingresos netos anuales de alquiler» son los ingresos anuales obtenidos del alquiler de bienes inmuebles comerciales, deducidos los impuestos y los gastos de explotación necesarios para mantener el valor de los inmuebles;
- (b) el «gasto anual de intereses» es el gasto anual de intereses vinculado al préstamo garantizado con el bien o los bienes inmuebles comerciales.

El objetivo de la ICR es determinar la medida en que los ingresos generados por un inmueble bastan para pagar el gasto de intereses efectuado por el prestatario para adquirir el inmueble. Por consiguiente, la ICR debe analizarse al nivel del inmueble.

La DSCR se define como:

$$DSCR = \frac{\text{Ingresos netos anuales de alquiler}}{\text{Servicio de la deuda anual}}$$

A efectos de calcular la DSCR:

- (a) los «ingresos netos anuales de alquiler» son los ingresos anuales obtenidos del alquiler de bienes inmuebles comerciales, deducidos los impuestos y los gastos de explotación necesarios para mantener el valor de los inmuebles;
- (b) el «servicio de la deuda anual» es el servicio de la deuda anual vinculado al préstamo garantizado con el bien o los bienes inmuebles comerciales.

El objetivo de la DSCR es determinar el peso de la carga total de la deuda que un inmueble supone para un prestatario. Por eso, el denominador incluye no solo el gasto de intereses sino también la amortización del préstamo, es decir, el reembolso del principal. La principal cuestión que plantea este indicador es si debe calcularse al nivel del inmueble o al nivel del prestatario. La financiación para bienes inmuebles comerciales se ofrece normalmente sin recurso, es decir, el prestamista solo tiene derecho a cobrarse con los ingresos del inmueble y no con los demás ingresos o activos del prestatario. Por eso es más realista y adecuado calcular la DSCR al nivel del inmueble. Además, centrarse en los ingresos totales del prestatario originaría importantes problemas de consolidación que complicarían el establecimiento de un parámetro comparable en todos los Estados miembros.

8. Otros indicadores pertinentes para las promociones inmobiliarias

Para las promociones inmobiliarias comerciales, en vez de la LTV en origen, las autoridades macroprudenciales nacionales pueden en cambio hacer un seguimiento de la ratio préstamo-coste, que es el importe inicial de todos los préstamos concedidos en relación con los costes asociados a la construcción del bien inmueble comercial hasta terminarlo.

Además, las autoridades macroprudenciales nacionales deben centrar su seguimiento en las promociones de mayor riesgo, por ejemplo, las que tienen ratios previos al alquiler o la venta muy bajos. Para todo inmueble aún en construcción, la ratio previa al alquiler es igual a la superficie ya alquilada por el promotor en el momento de emisión del préstamo en relación con la superficie total que estará disponible una vez terminado el inmueble. Análogamente, la ratio previa a la venta es la superficie ya vendida por el promotor en el momento de emisión del préstamo en relación con la superficie total que estará disponible una vez terminado el inmueble.

9. Publicación anual por las AES de las exposiciones a los bienes inmuebles comerciales

Se recomienda a las AES que, a partir de la información disponible en las plantillas de presentación de información reguladora, publiquen al menos anualmente información agregada de las exposiciones a los distintos mercados inmobiliarios comerciales nacionales de la Unión, de las entidades sujetas a su supervisión y en forma individual. Se espera que esta divulgación mejore el conocimiento por las autoridades macroprudenciales nacionales de las actividades de las entidades de otros Estados miembros en su mercado inmobiliario comercial. En caso de que haya cualquier duda sobre el ámbito o la calidad de los datos publicados, dicha publicación se acompañará de los comentarios pertinentes.

Como norma general, las AES deben hacer posible que las autoridades macroprudenciales nacionales de la Unión determinen las exposiciones de todas las instituciones financieras de la Unión a sus mercados nacionales. Esto supone que los datos recopilados respecto de todas las instituciones financieras de la Unión se agreguen a nivel de país.

Al publicar esta información agregada, las AES deben utilizar la información de las plantillas de presentación de información reguladora que ofrecen un desglose geográfico de las exposiciones crediticias o de las inversiones (directas e indirectas). Si las plantillas de presentación de información ofrecen un desglose por códigos CNAE ⁽¹⁾, puede hacerse referencia a los bienes inmuebles comerciales tanto en la sección «F» como en la «L», aunque, en sentido estricto, algunas subcategorías tendrían que excluirse conforme a la definición de bien inmueble comercial adoptada en la presente recomendación.

⁽¹⁾ Reglamento (CE) n.º 1893/2006 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de diciembre de 2006, por el que se establece la nomenclatura estadística de actividades económicas NACE Revisión 2 y por el que se modifica el Reglamento (CEE) n.º 3037/90 del Consejo y determinados reglamentos de la CE sobre aspectos estadísticos específicos (DO L 393 de 30.12.2006, p. 1).