

I

(Resoluciones, recomendaciones y dictámenes)

RECOMENDACIONES

JUNTA EUROPEA DE RIESGO SISTÉMICO

RECOMENDACIÓN DE LA JUNTA EUROPEA DE RIESGO SISTÉMICO

de 2 de diciembre de 2021

sobre las vulnerabilidades a medio plazo del sector inmobiliario residencial en Alemania

(JERS/2021/10)

(2022/C 122/01)

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 ⁽¹⁾, en particular el artículo 3, apartado 2, letras b) y d), y los artículos 16 y 18,

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

Considerando lo siguiente:

- (1) El sector inmobiliario desempeña un papel destacado en la economía y su evolución puede influir de forma sustancial en el sistema financiero. Anteriores crisis financieras demostraron que la evolución no sostenible de los mercados inmobiliarios puede afectar gravemente a la estabilidad del sistema financiero y de la economía en su conjunto, lo que también puede dar lugar a efectos de contagio transfronterizo adverso. La evolución adversa de los mercados inmobiliarios de algunos Estados miembros dio lugar a grandes pérdidas crediticias y tuvo efectos negativos en la economía real. Estas consecuencias muestran que existe una interacción estrecha entre el sector inmobiliario, los financiadores y otros sectores económicos. Además, la información de retorno entre el sistema financiero y la economía real puede agudizar toda evolución negativa.
- (2) Estos vínculos son importantes porque significan que los riesgos que se originan en el sector inmobiliario pueden tener consecuencias sistémicas. Las vulnerabilidades del sistema financiero tienden a acumularse durante la fase de expansión del ciclo inmobiliario. La percepción de que los riesgos son menores y de que el acceso a la financiación es más fácil puede contribuir a la rápida expansión del crédito y la inversión, así como a un aumento de la demanda de bienes inmuebles, ejerciendo así una presión al alza sobre sus precios. Además, la información de retorno entre los precios de la vivienda y el crédito pueden tener consecuencias sistémicas. En cambio, durante la fase descendente del ciclo inmobiliario, unas condiciones de crédito más estrictas, una mayor aversión al riesgo y las presiones bajistas sobre los precios inmobiliarios pueden afectar negativamente a la resiliencia de los prestatarios y prestamistas, degradando así las condiciones económicas.

⁽¹⁾ DO L 331 de 15.12.2010, p. 1.

⁽²⁾ DO C 58 de 24.2.2011, p. 4.

- (3) Las vulnerabilidades del sector inmobiliario residencial pueden provocar riesgos sistémicos y afectar a la estabilidad financiera directa o indirectamente. Son efectos directos las pérdidas de las carteras hipotecarias debidas a condiciones económicas o financieras adversas y a una evolución negativa simultánea del mercado inmobiliario residencial. Los efectos indirectos pueden relacionarse con ajustes del consumo de los hogares o el desapalancamiento de los prestamistas que tengan otras repercusiones en la economía real y en la estabilidad financiera.
- (4) Como se señala en el considerando 4 de la Recomendación JERS/2013/1 de la Junta Europea de Riesgo Sistémico ⁽³⁾, el objetivo último de la política macroprudencial es contribuir a la protección del sistema financiero en su conjunto, incluso mediante el refuerzo de la capacidad de resistencia del sistema financiero y la atenuación de los riesgos sistémicos, garantizando así una aportación sostenible del sector financiero al crecimiento económico.
- (5) Con este objetivo y dependiendo de la evaluación de los riesgos, las autoridades macroprudenciales pueden aplicar una o varias de las medidas macroprudenciales basadas en el capital que se establecen en la Directiva 2013/36/UE del Parlamento Europeo y del Consejo ⁽⁴⁾ y en el Reglamento (UE) n.º 575/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo ⁽⁵⁾, o medidas macroprudenciales basadas en los prestatarios y que son exclusivamente de derecho interno. Mientras que las medidas basadas en el capital buscan fundamentalmente aumentar la resiliencia del sistema financiero, las medidas basadas en los prestatarios pueden ser especialmente apropiadas para evitar una mayor acumulación de riesgos sistémicos en relación con los nuevos préstamos para la adquisición de vivienda.
- (6) En 2019, la Junta Europea de Riesgo Sistémico (JERS) llevó a cabo una evaluación sistemática orientada al futuro, al nivel de todo el Espacio Económico Europeo (EEE), de las vulnerabilidades relativas al sector inmobiliario residencial ⁽⁶⁾. Esta evaluación permitió a la JERS detectar que ciertas vulnerabilidades a medio plazo de varios países eran una fuente de riesgo sistémico para la estabilidad financiera, y la llevó a emitir avisos para cinco países, incluida Alemania ⁽⁷⁾.
- (7) En 2019, las principales vulnerabilidades detectadas en el mercado de inmuebles residenciales en Alemania fueron la sobrevaloración importante de los precios de la vivienda en las zonas urbanas, asociada a una dinámica de precios de la vivienda muy extendida y rápida, y a indicios de una relajación de la calidad crediticia para la adquisición de vivienda, aunque en el contexto de la incertidumbre general debida a las importantes lagunas de datos.
- (8) La JERS ha concluido recientemente una nueva evaluación sistemática orientada al futuro, al nivel de todo el EEE, de las vulnerabilidades relativas al sector inmobiliario residencial. Los resultados de esta evaluación muestran que, después de recibir avisos específicos por país en septiembre de 2019, algunos de los países han adoptado nuevas medidas para subsanar las vulnerabilidades correspondientes. En particular, la República Checa adoptó un marco jurídico de las medidas basadas en los prestatarios, Alemania estableció una base jurídica para la recogida de datos sobre los criterios de concesión de nuevos préstamos para la adquisición de vivienda a los hogares, Francia activó los límites de las ratios servicio de la deuda-renta (DSTI), Islandia reforzó los límites de las ratios préstamo-valor (LTV) y Noruega endureció el porcentaje del colchón contra riesgos sistémicos. Sin embargo, dadas las crecientes vulnerabilidades, la evaluación de la JERS ha considerado insuficientes las medidas adoptadas por algunos de los países.
- (9) El brote de la pandemia de COVID-19 en 2020 y la crisis conexas no han dado lugar a un declive cíclico de los mercados de la vivienda. Por el contrario, tras un período de crecimiento gradual, y en un entorno de tipos de interés bajos, el crecimiento real de los precios de la vivienda y de los préstamos ha seguido acelerándose en varios países, superando en gran medida el de la renta de los hogares. Con el fin de atenuar los efectos de la pandemia y la incertidumbre económica resultante, se han aplicado diversas medidas y políticas, como moratorias y garantías públicas. En este amplio contexto político, las medidas macroprudenciales previamente programadas se han relajado de forma temporal o se ha retrasado su activación en algunos países. La mejora de la situación económica que se observa en la actualidad permite ajustar la política macroprudencial en aquellos países en los que se han seguido acumulando vulnerabilidades relacionadas con el sector inmobiliario residencial.

⁽³⁾ Recomendación de la Junta Europea de Riesgo Sistémico, de 4 de abril de 2013, sobre objetivos intermedios e instrumentos de política macroprudencial (JERS/2013/1) (DO C 170 de 15.6.2013, 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, 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).

⁽⁵⁾ 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 por el que se modifica el Reglamento (UE) n.º 648/2012 (DO L 176 de 27.6.2013, p.1).

⁽⁶⁾ Véase el documento «Vulnerabilities in the residential real estate sectors of EEA countries», JERS, septiembre de 2019, disponible en inglés en la dirección de la JERS en internet, www.esrb.europa.eu.

⁽⁷⁾ Aviso de la Junta Europea de Riesgo Sistémico, de 27 de junio de 2019, sobre las vulnerabilidades a medio plazo del sector inmobiliario residencial de Alemania (JERS/2019/11) (DO C 366 de 30.10.2019, p. 45).

- (10) Por lo que se refiere a Alemania, esta reciente evaluación ha revelado que, a pesar del establecimiento en 2017 de un marco jurídico de las medidas basadas en los prestatarios, consistente en un conjunto limitado de medidas (un límite de ratio LTV y un requisito de amortización), ninguna de ellas se activó para hacer frente a la acumulación de vulnerabilidades a medio plazo en el sector inmobiliario residencial. La JERS toma nota de que, con arreglo al actual marco jurídico, no se han cumplido los requisitos para la activación de las medidas existentes basadas en los prestatarios.
- (11) La evaluación de la JERS también muestra que las subidas de los precios de la vivienda se han generalizado en las zonas urbanas y rurales. Como consecuencia de ello, las estimaciones actuales apuntan a una sobrevaloración elevada y creciente de los precios de la vivienda en Alemania. En la actualidad, el análisis exhaustivo de las vulnerabilidades se ve obstaculizado por la falta de datos detallados sobre las normas aplicables a los préstamos para la adquisición de vivienda, si bien se han tomado medidas para recopilar datos a partir de 2023 debido a la entrada en vigor en 2021 de la normativa nacional sobre recopilación de datos sobre préstamos para la adquisición de vivienda. En el último período, la información disponible presenta indicios contradictorios sobre la evolución de los criterios de concesión de préstamos para la adquisición de vivienda. Aunque los resultados de la encuesta sobre los préstamos bancarios de la zona del euro sugieren que las condiciones de crédito para la adquisición de vivienda se endurecieron aún más a lo largo del 2020, una fuente de datos alternativa del sector privado⁽⁸⁾ indica que el porcentaje de solicitudes de préstamos con elevadas ratios LTV siguió aumentando en 2020. Otra fuente alternativa de datos del sector privado a disposición de las autoridades alemanas, que contiene transacciones reales y representa una parte del mercado agregado, confirma que las ratios VTL han aumentado ligeramente en la última década. Además, en consonancia la encuesta sobre los préstamos bancarios de la zona del euro, las ratios LTV han disminuido a raíz de la crisis. Los datos también revelan que las ratios DSTI y los plazos de vencimiento disminuyeron en la primera mitad de la década de 2010 y volvieron a aumentar en la segunda mitad. Por otra parte, las ratios deuda-ingresos (DTI) han aumentado de forma constante desde 2009.
- (12) Además, tras rebajar el porcentaje de colchón de capital anticíclico en respuesta a la crisis de la COVID-19, Alemania no siguió utilizando medidas basadas en el capital para hacer frente a las vulnerabilidades existentes derivadas del sector inmobiliario residencial y fomentar la estabilidad financiera.
- (13) A la luz de esta evolución reciente, y en particular de los indicios de sobrevaloración de los precios de la vivienda, la JERS ha llegado a la conclusión de que deben activarse medidas basadas en los prestatarios para abordar las vulnerabilidades a medio plazo en el sector inmobiliario residencial de Alemania. Por lo tanto, las autoridades alemanas deben activar sin demora un límite jurídicamente vinculante o, de no ser posible con arreglo a la legislación alemana, un límite jurídicamente no vinculante de la ratio LTV, a fin de garantizar unos criterios de concesión de préstamos sólidos contra la sobrevaloración de los precios de la vivienda. Al mismo tiempo, y para complementar la medida de la ratio LTV, medidas basadas en el capital, como la activación del colchón de capital anticíclico o el colchón contra riesgos sistémicos sectorial, aumentarían la resiliencia del sector bancario alemán frente a las vulnerabilidades del sector inmobiliario residencial que podrían haberse acumulado, dada la sobrevaloración imperante de los precios de la vivienda y la incertidumbre sobre los criterios de concesión de préstamos hipotecarios en los últimos años. Además, una combinación adecuada con medidas jurídicamente vinculantes o, de no ser posible con arreglo a la legislación alemana, medidas jurídicamente no vinculantes relacionadas con los ingresos podría aumentar la eficacia del límite de la ratio LTV a la hora de abordar cualquier vulnerabilidad relacionada con la financiación del sector inmobiliario residencial. Por lo tanto, el marco jurídico alemán de las medidas basadas en los prestatarios debe complementarse con medidas basadas en los ingresos y adaptarse en consecuencia para permitir la activación de medidas basadas en los prestatarios de manera más oportuna, evitando así la acumulación de vulnerabilidades.

HA ADOPTADO LA PRESENTE RECOMENDACIÓN:

SECCIÓN 1

RECOMENDACIONES

Recomendación A – Límite de la ratio LTV

Se recomienda a las autoridades pertinentes que impongan un límite jurídicamente vinculante que se aplique a la ratio LTV con el fin de atenuar las vulnerabilidades del sector inmobiliario residencial alemán como fuente de riesgo para la estabilidad financiera, lo que puede tener graves consecuencias negativas para la economía real. Cuando la legislación alemana no lo permita, se recomienda a las autoridades pertinentes que activen un límite jurídicamente no vinculante que se aplique a la ratio LTV para alcanzar los objetivos establecidos en ella.

⁽⁸⁾ Información proporcionada por una plataforma de corretaje de préstamos que, sin embargo, puede no representar plenamente al mercado hipotecario alemán.

Recomendación B – Activación de las medidas basadas en el capital

Se recomienda a las autoridades pertinentes que activen medidas adecuadas basadas en el capital, a fin de garantizar la resiliencia de las entidades de crédito autorizadas en Alemania y complementar el límite aplicable a la ratio LTV a que se refiere la recomendación A para atenuar las vulnerabilidades del sector inmobiliario residencial alemán como fuente de riesgo para la estabilidad financiera.

Recomendación C – Marco jurídico de las medidas basadas en los prestatarios y relacionadas con el sector inmobiliario residencial

Se recomienda a las autoridades pertinentes que se aseguren de que el marco jurídico en vigor de las medidas basadas en los prestatarios incluya como mínimo las siguientes medidas jurídicamente vinculantes:

- (a) los límites aplicables a la ratio DTI y los límites aplicables a la ratio DSTI;
- (b) los límites aplicables a la ratio LTV;
- (c) los límites aplicables al vencimiento;
- (d) requisitos de amortización.

Recomendación D – Vigilancia de vulnerabilidades y activación de medidas basadas en los prestatarios y relacionadas con sus ingresos

1. Se recomienda a las autoridades pertinentes que vigilen estrechamente las vulnerabilidades relacionadas con el endeudamiento de los hogares, la sobrevaloración de la vivienda y los criterios de concesión de nuevos préstamos hipotecarios a medio plazo.
2. De acuerdo con los resultados de la vigilancia efectuada con arreglo a la recomendación D, apartado 1, y con el fin de prevenir la acumulación excesiva de riesgo crediticio, se recomienda a las autoridades pertinentes que activen medidas jurídicamente vinculantes basadas en los prestatarios y relacionadas con sus ingresos, tales como los límites a la ratio DTI o a la ratio DSTI. Cuando esto no sea posible con arreglo a la legislación alemana, se recomienda a las autoridades pertinentes que activen medidas jurídicamente no vinculantes basadas en los prestatarios y relacionadas con sus ingresos para abordar los objetivos que en ella se establecen.

SECCIÓN 2**APLICACIÓN****1. Definiciones**

1. A efectos de la presente recomendación, se entenderá por:
 - (a) «autoridades pertinentes», las autoridades encargadas de modificar el marco jurídico de las medidas basadas en los prestatarios, la activación de medidas basadas en los prestatarios, la vigilancia de los riesgos sistémicos o la activación de medidas basadas en el capital en Alemania;
 - (b) «ratio préstamo-valor» (ratio LTV), la suma de todos los préstamos o tramos de préstamo garantizados por el prestatario con un inmueble en relación con el valor de este, en el momento inicial del préstamo;
 - (c) «medidas basadas en el capital», todo requisito de fondos propios impuesto a una entidad de crédito para prevenir o atenuar el riesgo sistémico, tal como se define en el artículo 2, letra c), del Reglamento (UE) n.º 1092/2010, incluidas las previstas en los artículos 124, 164 o 458 del Reglamento (UE) n.º 575/2013, o del título VII, capítulo 4, de la Directiva 2013/36/UE, como el colchón de capital anticíclico o el colchón contra riesgos sistémicos sectorial;
 - (d) «entidad de crédito», una entidad de crédito según la definición del artículo 4, apartado 1, punto 1, del Reglamento (UE) n.º 575/2013;
 - (e) «medidas basadas en los prestatarios», las medidas macroprudenciales dirigidas a los prestatarios, incluidos los límites de la ratio LTV, la ratio DTI, la ratio DSTI, el vencimiento y los requisitos de amortización;
 - (f) «ratio deuda-ingresos» (ratio DTI), el total de la deuda del prestatario en relación con el total de su renta disponible anual, en el momento inicial del préstamo

- (g) «ratio servicio de la deuda-renta» (ratio DSTI), el total del servicio de la deuda anual en relación con el total de la renta disponible anual del prestatario en el momento inicial del préstamo;
- (h) «servicio de la deuda», el reembolso combinado de principal e intereses del total de la deuda del prestatario durante un período determinado;
- (i) «vencimiento», la duración del contrato de préstamo sobre inmueble residencial expresada en años en el momento inicial del préstamo;
- (j) «requisitos de amortización», medidas relacionadas con el calendario de devolución del préstamo.

2. Criterios de aplicación

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

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

2. Se pide a los destinatarios que comuniquen al Parlamento Europeo, al Consejo, a la Comisión y a la JERS las medidas adoptadas en respuesta a la presente recomendación o justifiquen adecuadamente su inacción. Los informes comprenderán como mínimo:

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

3. Calendario de seguimiento

De acuerdo con el artículo 17, apartado 1, del Reglamento (UE) n.º 1092/2010, los destinatarios de la presente recomendación deben comunicar al Parlamento Europeo, al Consejo, a la Comisión, y a la JERS, las medidas que tomen al respecto, así como la justificación adecuada de cualquier inacción. Se pide a los destinatarios que realicen dicha comunicación de conformidad con los siguientes plazos:

1. Recomendación A

Se pide a los destinatarios de la recomendación A que a más tardar el 30 de junio de 2023 y el 30 de junio de 2025, informen al Parlamento Europeo, al Consejo, a la Comisión y a la JERS de la actuación relativa a la imposición de un límite aplicable a la ratio LTV con el fin de atenuar las vulnerabilidades del sector inmobiliario residencial en Alemania como fuente de riesgo para la estabilidad financiera. Se presentará un informe conjunto cuando haya más de una autoridad encargada de tomar medidas respecto de las vulnerabilidades detectadas.

2. Recomendación B

Se pide a los destinatarios de la recomendación B que a más tardar el 30 de junio de 2023 y el 30 de junio de 2025, informen al Parlamento Europeo, al Consejo, a la Comisión y a la JERS de la actuación relativa a la aplicación de medidas basadas en el capital. Se presentará un informe conjunto cuando haya más de una autoridad encargada de tomar medidas respecto de las vulnerabilidades detectadas.

^(*) 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) (DO C 31 de 31.1.2017, p. 1).

3. Recomendación C

Se pide a los destinatarios de la recomendación C que a más tardar el 30 de junio de 2025 presenten al Parlamento Europeo, al Consejo, a la Comisión y a la JERSS el informe final sobre la aplicación de la recomendación C, que incluya una declaración en la que se precise a qué autoridades competará la decisión de activar y aplicar las medidas basadas en los prestatarios a que se refiere dicha recomendación. Se presentará un informe conjunto cuando haya más de una autoridad encargada de tomar medidas respecto de las vulnerabilidades detectadas.

4. Recomendación D

Se pide a los destinatarios de la recomendación D que a más tardar el 30 de junio de 2023 y el 30 de junio de 2025 presenten al Parlamento Europeo, al Consejo, a la Comisión y a la JERSS un informe sobre la vigilancia de las vulnerabilidades relacionadas con el endeudamiento de los hogares, la sobrevaloración de los precios de la vivienda y los criterios de concesión de nuevos préstamos hipotecarios a medio plazo, y sobre las medidas adoptadas para corregirlas. Se presentará un informe conjunto cuando haya más de una autoridad encargada de tomar medidas respecto de las vulnerabilidades detectadas.

4. Vigilancia 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.

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

Hecho en Fráncfort del Meno el 2 de diciembre de 2021.

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

ANEXO

CRITERIOS DE APLICACIÓN ESPECÍFICOS DE LA RECOMENDACIÓN**Recomendación A – Límite de la ratio LTV**

Criterios de aplicación de la recomendación A:

1. Al activar un límite aplicable a la ratio préstamo-valor (LTV), los destinatarios deben tratar de impedir que una parte significativa o creciente de nuevos préstamos hipotecarios sobre bienes inmuebles residenciales dé lugar a pérdidas crediticias por impago combinado con un descenso del precio de la vivienda, ante condiciones económicas o financieras adversas, el aumento de los costes de la carga de la deuda o una evolución adversa del mercado inmobiliario residencial.
2. Los destinatarios utilizarán una o varias medidas basadas en los prestatarios para asegurar la eficacia de las medidas en vigor y reducir en lo posible su elusión o la manifestación de consecuencias no deseadas que podrían reducir su eficacia y provocar riesgos en otras áreas, en particular garantizando que las medidas sean aplicables a los préstamos concedidos por todos los tipos de prestamistas, a personas físicas como prestatarios y, en la medida que se considere necesario, a todos los demás tipos de prestatarios.
3. Antes de activar un límite aplicable a la ratio LTV, debe evaluarse la posición de Alemania en los ciclos económicos y financieros a fin de determinar adecuadamente la calibración e introducción gradual de las medidas.
4. Después de activar un límite aplicable a la ratio VTL puede ser necesario reforzarlo o activar otras medidas basadas en los prestatarios a fin de corregir las vulnerabilidades detectadas en Alemania, lo cual dependerá de las medidas activadas, de su calibración inicial y de los resultados de la evaluación de las vulnerabilidades.
5. Al activar o calibrar un límite aplicable a la ratio LTV, los destinatarios tendrán en cuenta todos los préstamos, sea cual sea su forma, que deban pagarse con ingresos de los hogares.

Recomendación B – Activación de las medidas basadas en el capital

Criterios de aplicación de la recomendación B:

1. Al activar medidas basadas en el capital, los destinatarios velarán por la resiliencia de las entidades de crédito autorizadas en Alemania frente a la potencial materialización del riesgo sistémico relacionado con el sector inmobiliario residencial que puede provocar pérdidas crediticias directas o indirectas derivadas de los préstamos hipotecarios o de la disminución del consumo de los hogares con préstamos para vivienda.
2. Antes de activar medidas basadas en el capital, debe evaluarse la posición de Alemania en los ciclos económicos y financieros a fin de determinar si esa actuación sería apropiada.
3. Después de activar las medidas basadas en el capital, puede ser necesario reforzarlas o activar otras medidas macroprudenciales a fin de corregir las vulnerabilidades detectadas en Alemania, lo cual dependerá de las medidas basadas en el capital activadas, de su calibración inicial y de los resultados de la evaluación de las vulnerabilidades.

Recomendación C – Marco jurídico de las medidas basadas en los prestatarios y relacionadas con el sector inmobiliario residencial

Criterios de aplicación de la recomendación C:

1. El marco jurídico alemán de las medidas basadas en los prestatarios velará por que:
 - (a) los límites aplicables a la ratio deuda-renta (DTI) y a la ratio servicio de la deuda-renta (DSTI), así como a los límites de vencimiento, se apliquen a los préstamos concedidos a todo tipo de prestatarios por todo tipo de prestamistas, a fin de evitar su elusión, por lo que estos límites deben aplicarse principalmente a las personas físicas como prestatarios, pero también a todos los demás tipos de prestatarios si las estructuras de financiación implican tal ampliación para evitar la elusión de los límites;

- (b) las autoridades alemanas encargadas de activar las medidas basadas en los prestatarios puedan activar medidas jurídicamente vinculantes de esa clase de manera efectiva y preventiva y dispongan de la flexibilidad necesaria para adaptarlas a las vulnerabilidades detectadas.
2. Las modificaciones del marco jurídico alemán para las medidas basadas en préstamos deberían estar en vigor a más tardar el 1 de junio de 2024.

Recomendación D – Vigilancia de vulnerabilidades y activación de medidas basadas en los prestatarios y relacionadas con sus ingresos

Criterios de aplicación de la recomendación D, apartado 1:

Al vigilar las vulnerabilidades relacionadas con el endeudamiento de los hogares, la sobrevaloración de los precios de la vivienda y los criterios de concesión de nuevos préstamos hipotecarios a medio plazo, los destinatarios deben vigilar que la parte de prestatarios de nuevos préstamos hipotecarios sea incapaz de atender el servicio de la deuda puntualmente sin reducir su consumo ante condiciones económicas o financieras adversas, el aumento de los costes de la carga de la deuda o una evolución adversa del mercado inmobiliario residencial.

Criterios de aplicación de la recomendación D, apartado 2:

1. Al activar medidas basadas en los prestatarios y relacionadas con sus ingresos, los destinatarios deben tratar de impedir que una parte significativa o creciente de nuevos préstamos hipotecarios sea incapaz de atender el servicio de la deuda puntualmente sin reducir su consumo ante condiciones económicas o financieras adversas, el aumento de los costes de la carga de la deuda o una evolución adversa del mercado inmobiliario residencial.
 2. Los destinatarios utilizarán una o varias medidas basadas en los prestatarios para asegurar la eficacia de las medidas en vigor y reducir en lo posible su elusión o la manifestación de consecuencias no deseadas que podrían reducir su eficacia y provocar riesgos en otras áreas, en particular garantizando que las medidas sean aplicables a los préstamos concedidos por todos los tipos de prestamistas, a personas físicas como prestatarios y, en la medida que se considere necesario, a todos los demás tipos de prestatarios.
 3. Antes de activar las medidas basadas en los prestatarios y relacionadas con sus ingresos, debe evaluarse la posición de Alemania en los ciclos económicos y financieros a fin de determinar adecuadamente la calibración e introducción gradual de las medidas.
 4. Después de activar medidas basadas en los prestatarios y relacionadas con sus ingresos puede ser necesario reforzarlas o activar otras medidas de este tipo a fin de corregir las vulnerabilidades detectadas en Alemania, lo cual dependerá de las medidas que se activen, de su calibración inicial y de los resultados de la evaluación de las vulnerabilidades.
 5. Al activar o calibrar medidas basadas en los prestatarios y relacionadas con sus ingresos, los destinatarios tendrán en cuenta todos los préstamos, sea cual sea su forma, que deban pagarse con ingresos de los hogares.
-