

## I

(Resoluções, recomendações e pareceres)

## RECOMENDAÇÕES

## COMITÉ EUROPEU DO RISCO SISTÊMICO

## RECOMENDAÇÃO DO COMITÉ EUROPEU DO RISCO SISTÊMICO

de 21 de março de 2019

que altera a Recomendação CERS/2016/14 relativa ao preenchimento das lacunas de dados sobre bens imóveis

(CERS/2019/3)

(2019/C 271/01)

O CONSELHO GERAL DO COMITÉ EUROPEU DO RISCO SISTÊMICO,

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

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

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

Considerando o seguinte:

- (1) A aplicação de um regime de controlo da evolução no setor mobiliário para fins de estabilidade financeira exige a recolha e distribuição periódica ao nível da União de dados nacionais comparáveis que permitam avaliar com maior precisão os riscos relacionados com o setor imobiliário em todos os Estados-Membros e comparar a utilização de instrumentos de política macroprudencial, a fim de fazer face às vulnerabilidades relativas ao referido setor.
- (2) A Recomendação CERS/2016/14 do Comité Europeu do Risco Sistémico <sup>(3)</sup> procurou harmonizar as definições e os indicadores utilizados para controlar os mercados do imobiliário residencial (RRE) e do imobiliário comercial (CRE) e colmatar as lacunas existentes em termos de disponibilidade e comparabilidade dos dados sobre os referidos mercados na União.
- (3) O Regulamento (CE) n.º 223/2009 do Parlamento Europeu e do Conselho <sup>(4)</sup> e a Decisão 2012/504/UE da Comissão <sup>(5)</sup> estabelecem o regime jurídico das estatísticas europeias. À luz da experiência da autoridade estatística da União, que é a Comissão (Eurostat), no fornecimento de dados europeus de grande qualidade que permitam e facilitem comparações entre países, o Comité Europeu do Risco Sistémico (CERS) considera que a contribuição da Comissão (Eurostat) para o regime estabelecido na Recomendação CERS/2016/14 é especialmente importante para facilitar a recolha pelas autoridades macroprudenciais nacionais de dados sobre os indicadores

<sup>(1)</sup> JO L 331 de 15.12.2010, p. 1.

<sup>(2)</sup> JO C 58 de 24.2.2011, p. 4.

<sup>(3)</sup> Recomendação CERS/2016/14 do Comité Europeu do Risco Sistémico, de 31 de outubro de 2016, relativa ao preenchimento das lacunas de dados sobre bens imóveis (JO C 31 de 31.1.2017, p. 1).

<sup>(4)</sup> Regulamento (CE) n.º 223/2009 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 11 de março de 2009, relativo às Estatísticas Europeias e que revoga o Regulamento (CE, Euratom) n.º 1101/2008 relativo à transmissão de informações abrangidas pelo segredo estatístico ao Serviço de Estatística das Comunidades Europeias, o Regulamento (CE) n.º 322/97 do Conselho relativo às estatísticas comunitárias e a Decisão 89/382/CEE, Euratom do Conselho que cria o Comité do Programa Estatístico das Comunidades Europeias (JO L 87 de 31.3.2009, p. 164).

<sup>(5)</sup> Decisão 2012/504/UE da Comissão, de 17 de setembro de 2012, relativa ao Eurostat (JO L 251 de 18.9.2012, p. 49).

respeitantes ao mercado físico de imobiliário comercial. A disponibilidade dos referidos dados tornaria mais célere, por sua vez, a implementação de um regime de controlo dos riscos pelas autoridades macroprudenciais nacionais para controlar eficazmente o mercado do imobiliário comercial e, deste modo, facilitar a identificação dos riscos para a estabilidade do sistema financeiro que resultam do mercado físico de imobiliário comercial. Por este motivo, considera-se essencial estabelecer um regime mínimo comum para a compilação da base de dados de que necessitam as autoridades macroprudenciais nacionais para poderem controlar eficazmente o mercado físico de imobiliário comercial. A necessidade de um tal regime harmonizado é ainda mais evidente se se tiver em conta o volume considerável de financiamento transfronteiriço do imobiliário comercial. Neste contexto, deve adicionar-se à Recomendação CERS/2016/14 uma nova recomendação destinada a promover um regime mínimo comum de desenvolvimento, produção e difusão dos indicadores harmonizados pertinentes. A fim de assegurar a coerência e a qualidade dos dados estatísticos pertinentes e minimizar o esforço de reporte de informação, a Comissão (Eurostat) deverá também elaborar e promover normas, métodos e procedimentos estatísticos de recolha dos necessários dados estatísticos.

- (4) Nos termos do artigo 2.º do Regulamento (UE) n.º 1096/2010 do Conselho <sup>(6)</sup>, o BCE deve assegurar o secretariado, prestando, dessa forma, ao ESRB apoio analítico, estatístico, logístico e administrativo. Além disso, nos termos do artigo 5.º-3 dos Estatutos do Sistema Europeu de Bancos Centrais e do Banco Central Europeu, o BCE deve promover, sempre que necessário, a harmonização das normas e práticas que regulam a recolha, organização e divulgação de estatísticas nos domínios da sua competência. Neste contexto, é importante assegurar uma cooperação estreita e uma coordenação adequada entre o Sistema Estatístico Europeu <sup>(7)</sup> e o Sistema Europeu de Bancos Centrais (SEBC). Para o efeito, e em conformidade com o artigo 6.º, n.º 3, do Regulamento (CE) n.º 223/2009, as atividades de consulta em curso e a cooperação entre a Comissão (Eurostat) e o BCE são considerados especialmente importantes para o desenvolvimento das normas, métodos e procedimentos estatísticos necessários.
- (5) Os últimos trabalhos estatísticos realizados pelo Comité de Estatística do SEBC — assistido pelo grupo de trabalho para o setor imobiliário — relativos às fontes de dados sobre os indicadores relativos ao financiamento do imobiliário residencial e do imobiliário comercial realçaram a necessidade de introduzir alterações em determinadas definições para facilitar as atividades de controlo das autoridades macroprudenciais nacionais. Embora se reconheça que o Regulamento (UE) 2016/867 do Banco Central Europeu <sup>(8)</sup>, que introduziu o projeto AnaCredit, não é suficiente, por si só, para preencher as necessidades de dados das autoridades macroprudenciais nacionais, as definições de imobiliário comercial e de imobiliário residencial contidas na Recomendação CERS/2016/14 devem, não obstante, ser alteradas a fim de harmonizá-las de forma mais estreita com as definições mais amplas utilizadas no Regulamento (UE) 2016/867 para facilitar as necessárias análises da estabilidade financeira e permitir a comparabilidade total entre todos os países.
- (6) Contudo, as alterações das definições da Recomendação CERS/2016/14 não devem impedir as autoridades macroprudenciais nacionais de utilizar outros indicadores e outras desagregações imobiliários que tenham em conta, com base nas definições e métricas dessas autoridades macroprudenciais nacionais, as especificidades dos respetivos mercados do imobiliário comercial e do imobiliário residencial e sejam relevantes do ponto de vista da estabilidade financeira. Tal garantiria também o respeito do princípio da proporcionalidade previsto na Recomendação CERS/2016/14 pelas autoridades macroprudenciais nacionais.
- (7) A Recomendação CERS/2016/14 solicita aos destinatários que comuniquem ao CERS e ao Conselho as medidas tomadas em cumprimento da recomendação, ou que justifiquem de forma adequada a sua eventual não atuação, em conformidade com os prazos aí previstos. A este respeito, registam-se progressos na aplicação da Recomendação CERS/2016/14 nos prazos recomendados. No entanto, o trabalho de algumas autoridades macroprudenciais nacionais sofreu atrasos devido a dificuldades práticas, como a necessidade de estabelecer estruturas de reporte, de identificar as fontes dos dados e de resolver questões relativas à confidencialidade dos dados.
- (8) Por conseguinte, para assegurar a aplicação da Recomendação CERS/2016/14, é necessário prorrogar determinados prazos aí previstos. Deste modo, as autoridades macroprudenciais nacionais terão mais tempo para resolver as questões práticas acima referidas. A falta de definições de trabalho comuns é especialmente preocupante no que diz respeito aos indicadores pertinentes relativos ao mercado físico de imobiliário comercial e dificulta, juntamente com as limitações operacionais de disponibilidade dos dados, a avaliação e a comparação precisas dos riscos em todos os mercados nacionais. Portanto, é necessário ampliar os prazos de aplicação da Recomendação CERS/2016/14, no que se refere aos indicadores em relação aos quais as autoridades macroprudenciais nacionais não dispõem das informações pertinentes, para que haja tempo suficiente para o desenvolvimento das necessárias definições e para a recolha dos dados.

<sup>(6)</sup> Regulamento (UE) n.º 1096/2010 do Conselho, de 17 de novembro de 2010, que confere ao Banco Central Europeu atribuições específicas no que se refere ao funcionamento do Comité Europeu do Risco Sistémico (JO L 331 de 15.12.2010, p. 162).

<sup>(7)</sup> O Sistema Estatístico Europeu (SEE) é uma parceria entre a autoridade estatística comunitária, que é a Comissão (Eurostat), e os institutos nacionais de estatística (INE) e outras autoridades nacionais responsáveis em cada Estado-Membro pelo desenvolvimento, produção e divulgação de estatísticas europeias.

<sup>(8)</sup> Regulamento (UE) 2016/867 do Banco Central Europeu, de 18 de maio de 2016, relativo à recolha de dados granulares referentes ao crédito e ao risco de crédito (BCE/2016/13) (JO L 144 de 1.6.2016, p. 44).

- (9) O Conselho Geral considera que a prorrogação de determinados prazos estabelecidos na Recomendação CERS/2016/14 não compromete o bom funcionamento dos mercados financeiros, nem implica, por conseguinte, a possibilidade de que os destinatários não cumpram a Recomendação CERS/2016/14.
- (10) O CERS reconhece igualmente que poderão ser necessárias novas orientações técnicas e um trabalho suplementar sobre as definições e os indicadores visados a fim de ter em conta as especificidades dos mercados ou dos segmentos de mercado, e de garantir a qualidade estatística dos dados. Assim, poderão ser necessárias novas alterações da Recomendação CERS/2016/14 para dar resposta a futuros desenvolvimentos no que diz respeito às definições e aos indicadores visados.
- (11) Havendo, por conseguinte, que alterar em conformidade a Recomendação CERS/2016/14,

ADOTOU A PRESENTE RECOMENDAÇÃO:

#### ALTERAÇÕES

A Recomendação CERS/2016/14 é alterada do seguinte modo:

1. Na secção 1, a recomendação C, n.º 1, passa a ter a seguinte redação:

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

Indicadores respeitantes ao mercado físico de imobiliário comercial:

- a) Índice de preços;
- b) Índice de rendas
- c) Índice de rentabilidade do arrendamento
- d) Taxas de desocupação
- e) Construções iniciadas

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

- f) Fluxos de crédito para imobiliário comercial (incluindo imóveis comerciais em fase de promoção ou de construção);
- g) Fluxos de empréstimos improdutivos para imobiliário comercial (incluindo imóveis comerciais em fase de promoção ou de construção);
- h) Fluxos de provisões para perdas no crédito para imobiliário comercial (incluindo imóveis comerciais em fase de promoção ou de construção);
- i) Fluxos de provisões para perdas no crédito para imóveis comerciais em fase de promoção ou de construção (como parte do crédito para imobiliário comercial);
- j) Stocks de crédito para imobiliário comercial (incluindo imóveis comerciais em fase de promoção ou de construção);
- k) Stocks de empréstimos improdutivos para imobiliário comercial (incluindo imóveis comerciais em fase de promoção ou de construção);
- l) Stocks de provisões para perdas no crédito para imobiliário comercial (incluindo imóveis comerciais em fase de promoção ou de construção);
- m) Stocks de crédito para imóveis comerciais em fase de promoção ou de construção (como parte do crédito para imobiliário comercial);
- n) Stocks de empréstimos improdutivos para imóveis comerciais em fase de promoção ou de construção (como parte do crédito para imobiliário comercial);
- o) Stocks de provisões para perdas no crédito para imóveis comerciais em fase de promoção ou de construção (como parte do crédito para imobiliário comercial).

Indicadores de critérios de concessão de crédito para imobiliário comercial:

- p) Média ponderada do LTV-O no que respeita aos fluxos de empréstimos para imobiliário comercial;

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

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

2. Na seção 1, a recomendação D, n.º 2, passa a ter a seguinte redação:

- «2. Recomenda-se às autoridades macroprudenciais nacionais que monitorizem os riscos relacionados com os diferentes indicadores, com base nas seguintes informações especificadas nos modelos A, B e C do anexo III da presente recomendação:
- a) No que respeita ao índice de preços, ao índice de rendas, ao índice de rentabilidade do arrendamento, às taxas de desocupação e às construções iniciadas, as autoridades macroprudenciais nacionais devem prever ainda a desagregação por:
    - tipo de imóvel;
    - localização do imóvel.
  - b) No que respeita aos stocks e fluxos de ajustamentos de valorização de investimentos em imobiliário comercial, as autoridades macroprudenciais nacionais devem prever ainda a desagregação por:
    - tipo de imóvel;
    - localização do imóvel;
    - tipo de investidor;
    - nacionalidade do investidor.
  - c) No que respeita aos stocks e fluxos de crédito para imobiliário comercial e em relação a cada uma das desagregações do crédito para imobiliário comercial (incluindo imóveis comerciais em fase de promoção ou de construção) — i.e., crédito para imóveis detidos pelos proprietários para fins de exploração da empresa, condução da atividade ou prossecução do seu objeto, existentes ou em fase de construção; crédito para habitações para arrendamento; crédito para imóveis geradores de rendimento (que não sejam habitações para arrendamento); crédito para imóveis comerciais em fase de promoção; e crédito para habitação social —, as autoridades macroprudenciais nacionais devem prever ainda a desagregação por:
    - tipo de imóvel;
    - localização do imóvel;
    - tipo de mutuante;
    - nacionalidade do mutuante.
  - d) No que respeita aos stocks e fluxos de empréstimos improdutivos para imobiliário comercial e em relação a cada uma das desagregações de empréstimos improdutivos para imobiliário comercial (incluindo imóveis comerciais em fase de promoção ou de construção) — i.e., crédito para imóveis detidos pelos proprietários para fins de exploração da empresa, condução da atividade ou prossecução do seu objeto, existentes ou em fase de construção; crédito para habitações para arrendamento; crédito para imóveis geradores de rendimento (que não sejam habitações para arrendamento); crédito para imóveis comerciais em fase de promoção; e crédito para habitação social —, as autoridades macroprudenciais nacionais devem prever ainda a desagregação por:
    - tipo de imóvel;
    - localização do imóvel;
    - tipo de mutuante;
    - nacionalidade do mutuante.

- e) No que respeita aos stocks e fluxos de provisões para perdas no crédito para imobiliário comercial e em relação a cada uma das desagregações de provisões para perdas no crédito para imobiliário comercial (incluindo imóveis comerciais em fase de promoção ou de construção) — i.e, crédito para imóveis detidos pelos proprietários para fins de exploração da empresa, condução da atividade ou prossecução do respetivo objeto, existentes ou em fase de construção; crédito para habitações para arrendamento; crédito para imóveis geradores de rendimentos (que não sejam habitações para arrendamento); crédito para imóveis comerciais em fase de promoção; e crédito para habitação social — as autoridades macroprudenciais nacionais devem prever ainda a desagregação por:
- tipo de imóvel;
  - localização do imóvel;
  - tipo de mutuante;
  - nacionalidade do mutuante.

As desagregações referidas nas alíneas a) a e) acima devem ser consideradas o mínimo recomendado. As autoridades macroprudenciais nacionais podem adicionar desagregações adicionais se considerarem necessário para fins de estabilidade financeira.»

3. Na secção 1, é aditada a seguinte Recomendação:

**«Recomendação F — Estabelecimento de um regime mínimo comum relativo ao mercado físico de imóveis comerciais**

1. Recomenda-se à Comissão (Eurostat) que proponha legislação da União que estabeleça um regime mínimo comum de desenvolvimento, produção e difusão de uma base de dados sobre os indicadores respeitantes ao mercado físico do imobiliário comercial referidos na recomendação C, n.º 1, alíneas a) a e).
2. Recomenda-se igualmente à Comissão (Eurostat) que elabore e promova normas, fontes, métodos e procedimentos estatísticos para desenvolver a base de dados sobre os indicadores respeitantes ao mercado físico do imobiliário comercial referidos na recomendação C, n.º 1, alíneas a) a e), em especial para assegurar a qualidade deste conjunto de indicadores e minimizar o esforço de reporte de informação.»

4. A secção 2, subsecção 1, n.º 1, é alterada do seguinte modo:

a) O ponto 3) passa a ter a seguinte redação:

“habitação ou imóvel comprados para arrendamento”, um imóvel residencial que é diretamente detido por uma pessoa singular e que tem como destino principal o arrendamento a locatários»;

b) O ponto 4) passa a ter a seguinte redação:

“imóvel comercial” ou “imobiliário comercial”, um imóvel gerador de rendimento, já existente ou em fase de promoção, incluindo uma habitação para arrendamento; ou um imóvel detido pelo proprietário para fins de exploração da empresa, condução da atividade ou prossecução do seu objeto, existente ou em fase de construção; que não é classificado como imóvel residencial; incluindo uma habitação social.

Os imóveis que têm uma utilização mista comercial e residencial devem ser considerados imóveis diversos (com base, por exemplo, nas áreas dedicadas a cada utilização) sempre que tal desagregação seja possível; caso contrário, o imóvel pode ser classificado de acordo com a sua utilização predominante»;

c) O ponto 5) passa a ter a seguinte redação:

“empréstimo para imobiliário comercial”, um empréstimo concedido a uma pessoa coletiva destinado à aquisição de um imóvel comercial gerador de rendimento (ou de um conjunto de imóveis comerciais geradores de rendimento), existente ou em fase de promoção, ou de um imóvel detido pelo proprietário para fins de exploração da empresa, condução da atividade ou prossecução do seu objeto (ou de um conjunto de tais imóveis), existente ou em fase de construção, ou garantido por um imóvel comercial (ou por um conjunto de imóveis comerciais)»;

d) É aditado o seguinte ponto 16-A):

“imóvel gerador de rendimento em fase de promoção”, um imóvel em fase de construção e destinado a proporcionar, quando concluído, um rendimento ao seu proprietário sob a forma de renda ou lucro com a venda, não incluindo a demolição de edifícios ou o saneamento de terrenos para eventual construção no futuro»;

- e) O ponto 32) passa a ter a seguinte redação:  
«habitação ou imóvel ocupado pelo proprietário», um imóvel residencial detido por uma pessoa singular com a finalidade de lhe proporcionar habitação»;
- f) O ponto 34) é suprimido;
- g) É aditado o seguinte ponto 36-A):  
«habitação para arrendamento», um imóvel que é detido por uma pessoa coletiva e que tem como destino principal o arrendamento a locatários»;
- h) O ponto 38) passa a ter a seguinte redação:  
«imóvel residencial» ou «imobiliário residencial», um imóvel disponível para fins habitacionais, existente ou em fase de construção, que tenha sido adquirido, construído ou renovado por uma pessoa singular, incluindo uma habitação comprada para arrendamento. Os imóveis que têm uma utilização mista devem ser considerados imóveis diversos (com base, por exemplo, nas áreas dedicadas a cada utilização) sempre que tal desagregação seja possível; caso contrário, o imóvel pode ser classificado de acordo com a sua utilização predominante»;
- i) O ponto 39) passa a ter a seguinte redação:  
«empréstimo para imóvel residencial», um empréstimo concedido a uma pessoa singular garantido por um imóvel residencial, independentemente da finalidade do empréstimo»;

5. Na secção 2, a subsecção 3 passa a ter a seguinte redação:

### «3. Calendário para o seguimento

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

#### 1. Recomendação A

- a) Solicita-se às autoridades macroprudenciais nacionais que apresentem ao CERS e ao Conselho, até 31 de dezembro de 2019, um relatório intercalar acerca das informações já disponíveis, ou que se espera venham a estar disponíveis, para a aplicação da recomendação A;
- b) Solicita-se às autoridades macroprudenciais nacionais que apresentem ao CERS e ao Conselho, até 31 de dezembro de 2020, um relatório final sobre a aplicação da recomendação A.

#### 2. Recomendação B

- a) Solicita-se às autoridades macroprudenciais nacionais que apresentem ao CERS e ao Conselho, até 31 de dezembro de 2019, um relatório intercalar acerca das informações já disponíveis, ou que se espera venham a estar disponíveis, para a aplicação da recomendação B;
- b) Solicita-se às autoridades macroprudenciais nacionais que apresentem ao CERS e ao Conselho, até 31 de dezembro de 2020, um relatório final sobre a aplicação da recomendação B.

#### 3. Recomendação C

- a) Solicita-se às autoridades macroprudenciais nacionais que apresentem ao CERS e ao Conselho, até 31 de dezembro de 2019, um relatório intercalar acerca das informações já disponíveis, ou que se espera venham a estar disponíveis, para a aplicação da recomendação C;
- b) Solicita-se às autoridades macroprudenciais nacionais que apresentem ao CERS e ao Conselho, até 31 de dezembro de 2021, um relatório final sobre a aplicação da recomendação C;
- c) Solicita-se às autoridades macroprudenciais nacionais que, quando não disponham da informação pertinente relativa aos indicadores referidos na Recomendação C, n.º 1, alíneas a) a e), apresentem ao CERS e ao Conselho, até 31 de dezembro de 2025, um relatório final sobre a aplicação da recomendação C relativamente aos referidos indicadores.

#### 4. Recomendação D

- a) Solicita-se às autoridades macroprudenciais nacionais que apresentem ao CERS e ao Conselho, até 31 de dezembro de 2019, um relatório intercalar acerca das informações já disponíveis, ou que se espera venham a estar disponíveis, para a aplicação da recomendação D;

- b) Solicita-se às autoridades macroprudenciais nacionais que apresentem ao CERS e ao Conselho, até 31 de dezembro de 2021, um relatório final sobre a aplicação da recomendação D;
- c) Solicita-se às autoridades macroprudenciais nacionais que, quando não disponham da informação pertinente relativa aos indicadores referidos na Recomendação D, n.º 2, alínea a), conforme especificado no modelo A do anexo III da presente recomendação, apresentem ao CERS e ao Conselho, até 31 de dezembro de 2025, um relatório final sobre a aplicação da recomendação D relativamente aos referidos indicadores.

5. *Recomendação E*

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

6. *Recomendação F*

- a) Solicita-se à Comissão (Eurostat) que apresente ao CERS e ao Conselho, até 31 de dezembro de 2021, um relatório intercalar com uma primeira avaliação da aplicação da Recomendação F;
- b) Solicita-se à Comissão (Eurostat) que apresente ao CERS e ao Conselho, até 31 de dezembro de 2023, um relatório final sobre a aplicação da recomendação F.»

- 6. O anexo I é substituído pelo texto constante do anexo I da presente recomendação.
- 7. O anexo II é substituído pelo texto constante do anexo II da presente recomendação.
- 8. O anexo III é substituído pelo texto constante do anexo III da presente recomendação.
- 9. O anexo IV é substituído pelo texto constante do anexo IV da presente recomendação.
- 10. O anexo V é substituído pelo texto constante do anexo V da presente recomendação.

Feito em Frankfurt am Main, em 21 de março de 2019.

*O Chefe do Secretariado do CERS,  
Em nome do Conselho Geral do CERS*  
Francesco MAZZAFERRO

## ANEXO I

O anexo I da Recomendação CERS/2016/14 passa a ter a seguinte redação:

## «ANEXO I

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

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

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

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

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

**2. Recomendação B**

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

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

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

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

### 3. Recomendação C

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

- a) Avaliarem se os indicadores pertinentes das exposições ao imobiliário comercial nacional foram levados em consideração ou implementados no quadro de monitorização do risco do setor imobiliário residencial na respetiva jurisdição;
- b) Assegurarem a inclusão no quadro de monitorização do risco dos indicadores relativos ao mercado físico, dos indicadores relativos às posições em risco de crédito do sistema financeiro e dos indicadores relativos aos critérios de concessão de crédito;
- c) Avaliarem se os investimentos representam uma fonte significativa de financiamento para o setor imobiliário residencial nacional;
- d) Nos casos em que os investimentos serem considerados uma fonte significativa de financiamento para o setor imobiliário residencial nacional, avaliarem o progresso na utilização dos indicadores adicionais para a monitorização do risco especificados na recomendação C, n.º 2;
- e) Avaliarem o progresso na utilização, no mínimo, dos indicadores especificados na recomendação C, n.º 1, e, quando aplicável, na recomendação C, n.º 2;
- f) Avaliarem se a informação relativa a estes indicadores (já disponível, ou que se espera esteja disponível) é suficientemente representativa do mercado imobiliário comercial nacional.

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

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

### 4. Recomendação D

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

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

## 5. Recomendação E

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

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

## 6. Recomendação F

Considera-se que a Comissão (Eurostat) cumpre a recomendação F se:

- a) Propuser, com base na adequação das definições e desagregações dos indicadores pertinentes respeitantes ao mercado físico de imobiliário comercial atualmente utilizadas nos Estados-Membros, legislação da União que estabeleça um regime mínimo comum de desenvolvimento, produção e difusão de uma base de dados sobre os indicadores pertinentes com o objetivo de harmonizá-los;
  - b) Garantir a conformidade da legislação proposta com os indicadores e respetivas definições, de acordo com a sua utilização para fins de supervisão ou da estabilidade financeira, de modo a evitar um aumento injustificado do esforço de reporte das entidades inquiridas;
  - c) Garantir a qualidade dos indicadores pertinentes respeitantes ao mercado físico de imobiliário comercial, mediante a elaboração de normas, fontes, métodos e procedimentos estatísticos para desenvolver a base de dados sobre os indicadores pertinentes;
  - d) Garantir que a aplicação das normas, fontes, métodos e procedimentos estatísticos elaborados relativos à base de dados sobre os indicadores pertinentes respeitantes ao mercado físico de imobiliário comercial não conduz a um aumento injustificado do esforço de reporte das entidades inquiridas;
  - e) Promover a aplicação das normas, fontes, métodos e procedimentos estatísticos elaborados para a produção da base de dados sobre os indicadores pertinentes respeitantes ao mercado físico de imobiliário comercial.»
-

O anexo II da Recomendação CERS/2016/14 é substituído pelo texto constante do seguinte anexo:

«ANEXO II

## MODELOS INDICATIVOS PARA OS INDICADORES RELATIVOS AO SETOR IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL

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

Modelos para imobiliário residencial

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

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

mmn = montante em moeda nacional

# = número de contratos

a = ano(s)

Média = média do rácio relevante

dq = do(s) qual(is), da(s) qual(is)

### DISTRIBUIÇÃO UNIVARIADA

Perspetiva da carteira de empréstimos ao imobiliário residencial	FLUXOS	Rácio entre o serviço do empréstimo e o rendimento na origem (LSTI-O)	FLUXOS
Empréstimos desembolsados	mmn, #	<b>MÉDIA PONDERADA</b>	Média (em %)
dq compra para arrendamento	mmn, #	dq compra para arrendamento	Média (em %)
dq compra para habitação própria	mmn, #	dq compra para habitação própria	Média (em %)
dq primeira aquisição	mmn, #	dq primeira aquisição	Média (em %)
dq empréstimos em moeda estrangeira	mmn, #	dq empréstimos em moeda estrangeira	Média (em %)
dq totalmente amortizáveis	mmn, #	dq totalmente amortizáveis	Média (em %)
dq parcialmente amortizáveis	mmn, #	dq parcialmente amortizáveis	Média (em %)
dq não amortizáveis (*)	mmn, #	dq não amortizáveis (*)	Média (em %)

Perspetiva da carteira de empréstimos ao imobiliário residencial
dq imóveis em territórios individuais (**)
dq prazo inicial de fixação da taxa de juro ≤ 1a
prazo inicial de fixação da taxa de juro ] 1a; 5a]
prazo inicial de fixação da taxa de juro ] 5a; 10a]
dq prazo inicial de fixação da taxa de juro > 10a
dq renegociados (opcional)

FLUXOS
mmn, #

Rácio entre o valor do empréstimo e o valor da garantia na origem (LTV-O)
<b>MÉDIA PONDERADA</b>
dq compra para arrendamento
dq compra para habitação própria
dq primeira aquisição
dq empréstimos em moeda estrangeira
dq totalmente amortizáveis
dq parcialmente amortizáveis

FLUXOS
Média (em %)

Rácio entre o serviço do empréstimo e o rendimento na origem (LSTI-O)
dq imóveis em territórios individuais (**)
dq prazo inicial de fixação da taxa de juro ≤ 1a
prazo inicial de fixação da taxa de juro ] 1a; 5a]
prazo inicial de fixação da taxa de juro ] 5a; 10a]
dq prazo inicial de fixação da taxa de juro > 10a
<b>DISTRIBUIÇÃO</b>
≤ 10 %
] 10 % ; 20 %]
] 20 % ; 30 %]
] 30 % ; 40 %]
] 40 % ; 50 %]
] 50 % ; 60 %]
> 60 %
Não disponível

FLUXOS
Média (em %)
mmn, #

Rácio entre o valor do empréstimo e o valor da garantia na origem (LTV-O)
dq não amortizáveis (*)
dq imóveis em territórios individuais (**)
<b>DISTRIBUIÇÃO</b>
≤ 50 %
]50 % ; 60 %]
]60 % ; 70 %]
]70 % ; 80 %]
]80 % ; 90 %]
]90 % ; 100 %]
]100 % ; 110 %]
> 110 %
Não disponível

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

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

FLUXOS
Média (em %)
mmn, #

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

STOCKS
Média (em %)
mmn, #
mmn, #

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

FLUXOS
Média
mmn, #
mmn, #

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

STOCKS
mmn, #

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

FLUXOS
mmn, #

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

FLUXOS
Média (anos)
mmn, #

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

FLUXOS
Média
mmn, #

**DISTRIBUIÇÃO CONJUNTA**

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

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

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

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

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

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

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

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

(\*\*) Os empréstimos para imobiliário residencial concedidos no sistema financeiro de um Estado-Membro podem ser garantidos por imóveis residenciais situados em territórios estrangeiros. Deve ser adicionada uma linha para cada território estrangeiro considerado importante para fins de estabilidade financeira.

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

Modelos adicionais para países com um risco ou mercado importante de compra para arrendamento

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

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

mmn = montante em moeda nacional

# = número de contratos

a = ano(s)

Média = média do rácio relevante

dq = do(s) qual(is), da(s) qual(is)

### EMPRÉSTIMOS À COMPRA PARA ARRENDAMENTO

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

<b>Perspectiva geral dos empréstimos à compra para arrendamento</b>
dq parcialmente amortizáveis
dq não amortizáveis (*)
dq imóveis em territórios individuais (**)
dq prazo inicial de fixação da taxa de juro ≤ 1a
prazo inicial de fixação da taxa de juro ] 1a; 5a]
prazo inicial de fixação da taxa de juro ] 5a; 10a]
dq prazo inicial de fixação da taxa de juro > 10a

<b>FLUXOS</b>
mmn, #

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

<b>FLUXOS</b>
Média (em %)
mmn, #

<b>Rácio de cobertura dos juros na origem (ICR-O)</b>
] 125 % ; 150 %]
] 150 % ; 175 %]
] 175 % ; 200]
> 200 %

<b>FLUXOS</b>
mmn, #
mmn, #
mmn, #
mmn, #

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

<b>FLUXOS</b>
Média
mmn, #

**EMPRÉSTIMOS À COMPRA PARA HABITAÇÃO PRÓPRIA**

<b>Perspectiva geral empréstimos à compra para habitação própria</b>
Empréstimos desembolsados
dq primeira aquisição
dq empréstimos em moeda estrangeira
dq totalmente amortizáveis
dq parcialmente amortizáveis
dq não amortizáveis (*)
dq imóveis em territórios individuais (**)
dq prazo inicial de fixação da taxa de juro ≤ 1a
prazo inicial de fixação da taxa de juro ] 1a; 5a]
prazo inicial de fixação da taxa de juro ] 5a; 10a]
dq prazo inicial de fixação da taxa de juro > 10a

<b>FLUXOS</b>
mmn, #

<b>Rácio atual entre o valor do empréstimo e o valor da garantia (LTV-C)</b>
<b>MÉDIA PONDERADA</b>
dq primeira aquisição

<b>FLUXOS</b>
Média (em %)
Média (em %)

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

<b>FLUXOS</b>
Média (em %)
mmn, #
mmn, #
mmn, #

<b>Rácio atual entre o valor do empréstimo e o valor da garantia (LTV-C)</b>	<b>FLUXOS</b>
dq empréstimos em moeda estrangeira	Média (em %)
dq totalmente amortizáveis	Média (em %)
dq parcialmente amortizáveis	Média (em %)
dq não amortizáveis (*)	Média (em %)
dq imóveis em territórios individuais (**)	mmn, #
<b>DISTRIBUIÇÃO</b>	
≤ 50 %	mmn, #
]50 % ; 60 %]	mmn, #
]60 % ; 70 %]	mmn, #
]70 % ; 80 %]	mmn, #
]80 % ; 90 %]	mmn, #
]90 % ; 100 %]	mmn, #
]100 % ; 110 %]	mmn, #
> 110 %	mmn, #
Não disponível	mmn, #

<b>FLUXOS</b>
Média (em %)
mmn, #
mmn, #

<b>Rácio entre o serviço do empréstimo e o rendimento na origem (LSTI-O)</b>
]30 % ; 40 %]
]40 % ; 50 %]
]50 % ; 60 %]
> 60 %
Não disponível

<b>FLUXOS</b>
mmn, #

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

<b>FLUXOS</b>
Média
mmn, #

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

STOCKS
Média (em %)
mmn, #

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

FLUXOS
Média (em anos)
mmn, #

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

(\*\*) Os empréstimos para imobiliário residencial concedidos no sistema financeiro de um Estado-Membro podem ser garantidos por imóveis residenciais situados em territórios estrangeiros. Deve ser adicionada uma linha para cada território estrangeiro considerado importante para fins de estabilidade financeira.».

O anexo III da Recomendação CERS/2016/14 é substituído pelo texto constante do seguinte anexo:

«ANEXO III

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

#### 1. Modelo A: indicadores relativos ao mercado físico

##### Indicadores do mercado físico

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

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

<sup>(2)</sup> A localização do imóvel é desagregada em nacional privilegiada e nacional não privilegiada.

I = Índice

R = Rácio

# = Metros quadrados

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

##### Indicadores de exposições

	Indicador	Desagregação					Total	
		Periodicidade	Tipo de imóvel <sup>(1)</sup>	Localização do imóvel <sup>(2)</sup>	Tipo de investidor <sup>(3)</sup> <sup>(8)</sup>	Tipo de mutuante <sup>(4)</sup>		Nacionalidade do investidor <sup>(8)</sup> / do mutuante <sup>(5)</sup>
<b>Fluxos <sup>(6)</sup></b>	Investimentos em imobiliário comercial <sup>(8)</sup>	Trimestral	mn	mn	mn		mn	<b>mn</b>
	— dq detenções directas de imobiliário comercial	Trimestral	mn	mn	mn		mn	<b>mn</b>

Indicador	Periodicidade	Desagregação					Total
		Tipo de imóvel <sup>(1)</sup>	Localização do imóvel <sup>(2)</sup>	Tipo de investidor <sup>(3)</sup> <sup>(8)</sup>	Tipo de mutuante <sup>(4)</sup>	Nacionalidade do investidor <sup>(8)</sup> / do mutuante <sup>(5)</sup>	
— dq detenções indirectas de imobiliário comercial	Trimestral			mn		mn	<b>mn</b>
Ajustamentos de valorização de imóveis comerciais	Trimestral	mn	mn	mn		mn	<b>mn</b>
Crédito para imobiliário comercial (incl. incluindo imóveis em fase de promoção ou de construção)	Trimestral	mn	mn			mn	<b>mn</b>
— dq empréstimos à compra de imóveis detidos pelos proprietários para fins de exploração da empresa, condução da atividade ou prossecução do seu objeto, existentes ou em fase de construção	Trimestral	mn	mn			mn	<b>mn</b>
— dq empréstimos à compra de habitações para arrendamento	Trimestral	mn	mn			mn	<b>mn</b>
— dq empréstimos à compra de imóveis geradores de rendimento (que não sejam habitações para arrendamento)	Trimestral	mn	mn			mn	<b>mn</b>
— dq empréstimos à compra de imóveis comerciais em fase de promoção	Trimestral	mn	mn			mn	<b>mn</b>
— dq empréstimos à compra de imóveis detidos para habitação social	Trimestral	mn	mn			mn	<b>mn</b>
Empréstimos improdutivos para imobiliário comercial (incl. imóveis comerciais em fase de promoção ou de construção)	Trimestral	mn	mn			mn	<b>mn</b>
— dq empréstimos à compra de imóveis detidos pelos proprietários para fins de exploração da empresa, condução da atividade ou prossecução do seu objeto, existentes ou em fase de construção	Trimestral	mn	mn			mn	<b>mn</b>

Indicador	Periodicidade	Desagregação					Total
		Tipo de imóvel <sup>(1)</sup>	Localização do imóvel <sup>(2)</sup>	Tipo de investidor <sup>(3)</sup> <sup>(8)</sup>	Tipo de mutuante <sup>(4)</sup>	Nacionalidade do investidor <sup>(8)</sup> / do mutuante <sup>(5)</sup>	
— dq empréstimos à compra de habitações para arrendamento	Trimestral	mn	mn		mn	mn	<b>mn</b>
— dq empréstimos à compra de imóveis geradores de rendimento (que não sejam habitações para arrendamento)	Trimestral	mn	mn		mn	mn	<b>mn</b>
— dq empréstimos à compra de imóveis comerciais em fase de promoção	Trimestral	mn	mn		mn	mn	<b>mn</b>
— dq empréstimos à compra de imóveis detidos para habitação social	Trimestral	mn	mn		mn	mn	<b>mn</b>
Provisões para perdas no crédito para imobiliário comercial (incl. imóveis comerciais em fase de promoção ou de construção)	Trimestral	mn	mn		mn	mn	<b>mn</b>
— dq empréstimos à compra de imóveis detidos pelos proprietários para fins de exploração da empresa, condução da atividade ou prossecução do seu objeto, existentes ou em fase de construção	Trimestral	mn	mn		mn	mn	<b>mn</b>
— dq empréstimos à compra de habitações para arrendamento	Trimestral	mn	mn		mn	mn	<b>mn</b>
— dq empréstimos à compra de imóveis geradores de rendimento (que não sejam habitações para arrendamento)	Trimestral	mn	mn		mn	mn	<b>mn</b>
— dq empréstimos à compra de imóveis comerciais em fase de promoção	Trimestral	mn	mn		mn	mn	<b>mn</b>
— dq empréstimos à compra de imóveis detidos para habitação social	Trimestral	mn	mn		mn	mn	<b>mn</b>

	Indicador	Periodicidade	Desagregação					Total
			Tipo de imóvel <sup>(1)</sup>	Localização do imóvel <sup>(2)</sup>	Tipo de investidor <sup>(3)</sup> <sup>(8)</sup>	Tipo de mutuante <sup>(4)</sup>	Nacionalidade do investidor <sup>(8)</sup> / do mutuante <sup>(5)</sup>	
<b>Stocks</b> <sup>(7)</sup>	Investimentos em imobiliário comercial <sup>(8)</sup>	Anual	mn	mn	mn		mn	<b>mn</b>
	— dq detenções directas de imobiliário comercial	Anual	mn	mn	mn		mn	<b>mn</b>
	— dq detenções indirectas de imobiliário comercial	Anual			mn		mn	<b>mn</b>
	Ajustamentos de valorização de imóveis comerciais	Anual	mn	mn	mn		mn	<b>mn</b>
	Crédito para imobiliário comercial (incl. incluindo imóveis em fase de promoção ou de construção)	Anual	mn	mn		mn	mn	<b>mn</b>
	— do qual, empréstimos improdutivos para imóveis comerciais	Anual	mn	mn		mn	mn	<b>mn</b>
	— dq empréstimos à compra de imóveis detidos pelos proprietários para fins de exploração da empresa, condução da atividade ou prossecução do seu objeto, existentes ou em fase de construção	Anual	mn	mn		mn	mn	<b>mn</b>
	— dq empréstimos à compra de habitações para arrendamento	Anual	mn	mn		mn	mn	<b>mn</b>
	— dq empréstimos à compra de imóveis geradores de rendimento (que não sejam habitações para arrendamento)	Anual	mn	mn		mn	mn	<b>mn</b>
	— dq empréstimos à compra de imóveis detidos para habitação social	Anual	mn	mn		mn	mn	<b>mn</b>

Indicador	Periodicidade	Desagregação					Total
		Tipo de imóvel <sup>(1)</sup>	Localização do imóvel <sup>(2)</sup>	Tipo de investidor <sup>(3)</sup> <sup>(8)</sup>	Tipo de mutuante <sup>(4)</sup>	Nacionalidade do investidor <sup>(8)</sup> / do mutuante <sup>(5)</sup>	
Provisões para perdas no crédito para imobiliário comercial	Anual	mn	mn		mn	mn	<b>mn</b>
— do qual, empréstimos improdutivos para imóveis comerciais	Anual	mn	mn		mn	mn	<b>mn</b>
— dq empréstimos à compra de imóveis detidos pelos proprietários para fins de exploração da empresa, condução da atividade ou prossecução do seu objeto, existentes ou em fase de construção	Anual	mn	mn		mn	mn	<b>mn</b>
— dq empréstimos à compra de habitações para arrendamento	Anual	mn	mn		mn	mn	<b>mn</b>
— dq empréstimos à compra de imóveis geradores de rendimento (que não sejam habitações para arrendamento)	Anual	mn	mn		mn	mn	<b>mn</b>
— dq empréstimos à compra de imóveis detidos para habitação social	Anual	mn	mn		mn	mn	<b>mn</b>
Crédito para imóveis comerciais em fase de promoção (como parte do crédito para imobiliário comercial);	Anual	mn	mn		mn	mn	<b>mn</b>
— dq empréstimos improdutivos	Anual	mn	mn		mn	mn	<b>mn</b>

	Indicador	Periodicidade	Desagregação					Total
			Tipo de imóvel <sup>(1)</sup>	Localização do imóvel <sup>(2)</sup>	Tipo de investidor <sup>(3)</sup> <sup>(8)</sup>	Tipo de mutuante <sup>(4)</sup>	Nacionalidade do investidor <sup>(8)</sup> / do mutuante <sup>(5)</sup>	
	Provisões para perdas no crédito para imobiliário comercial em fase de promoção	Anual	mn	mn		mn	mn	<b>mn</b>

<sup>(1)</sup> O tipo de imóvel é desagregado nos setores de escritórios, comércio a retalho, industrial, residencial e outros, sempre que for relevante para o indicador.

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

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

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

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

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

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

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

<sup>(8)</sup> Apenas no caso de os investimentos representarem uma parte significativa do financiamento ao imobiliário comercial.

nc = Montante em moeda nacional

### 3. Modelo C: indicadores relativos aos critérios de concessão de empréstimos

#### Indicadores relativos aos critérios de concessão de crédito <sup>(1)</sup>

	Indicador	Periodicidade	Média ponderada dos rácios
<b>Fluxos</b> <sup>(2)</sup>	Rácio entre o valor do empréstimo e o valor da garantia na origem (LTV-O)	Trimestral	R
	— empréstimos à compra de imóveis detidos pelos proprietários para fins de exploração da empresa, condução da atividade ou prossecução do seu objeto, existentes ou em fase de construção	Trimestral	R
	— empréstimos à compra de habitações para arrendamento	Trimestral	R
	— empréstimos à compra de imóveis geradores de rendimento (que não sejam habitações para arrendamento)	Trimestral	R
	— empréstimos à compra de imóveis comerciais em fase de promoção	Trimestral	R
	— empréstimos à compra de imóveis detidos para habitação social	Trimestral	R

	Indicador	Periodicidade	Média ponderada dos rácios
	<p>Rácio de cobertura dos juros na origem (ICR-O)</p> <p>— empréstimos à compra de imóveis detidos pelos proprietários para fins de exploração da empresa, condução da atividade ou prossecução do seu objeto, existentes ou em fase de construção</p> <p>— empréstimos à compra de habitações para arrendamento</p> <p>— empréstimos à compra de imóveis geradores de rendimento (que não sejam habitações para arrendamento)</p> <p>— empréstimos à compra de imóveis comerciais em fase de promoção</p> <p>— empréstimos à compra de imóveis detidos para habitação social</p>	<p>Trimestral</p> <p>Trimestral</p> <p>Trimestral</p> <p>Trimestral</p> <p>Trimestral</p> <p>Trimestral</p>	<p>R</p> <p>R</p> <p>R</p> <p>R</p> <p>R</p> <p>R</p>
	<p>Rácio de cobertura do serviço da dívida na origem (DSCR-O)</p> <p>— empréstimos à compra de imóveis detidos pelos proprietários para fins de exploração da empresa, condução da atividade ou prossecução do seu objeto, existentes ou em fase de construção</p> <p>— empréstimos à compra de habitações para arrendamento</p> <p>— empréstimos à compra de imóveis geradores de rendimento (que não sejam habitações para arrendamento)</p> <p>— empréstimos à compra de imóveis comerciais em fase de promoção</p> <p>— empréstimos à compra de imóveis detidos para habitação social</p>	<p>Trimestral</p> <p>Trimestral</p> <p>Trimestral</p> <p>Trimestral</p> <p>Trimestral</p> <p>Trimestral</p>	<p>R</p> <p>R</p> <p>R</p> <p>R</p> <p>R</p> <p>R</p>

	<b>Indicador</b>	Periodicidade	Média ponderada dos rácios	
<b>Stocks</b> <sup>(3)</sup>	Rácio atual entre o valor do empréstimo e o valor da garantia (LTV-C)	Anual	R	
	— empréstimos à compra de imóveis detidos pelos proprietários para fins de exploração da empresa, condução da atividade ou prossecução do seu objeto, existentes ou em fase de construção	Anual	R	
		— empréstimos à compra de habitações para arrendamento	Anual	R
		— empréstimos à compra de imóveis geradores de rendimento (que não sejam habitações para arrendamento)	Anual	R
		— empréstimos à compra de imóveis comerciais em fase de promoção	Anual	R
		— empréstimos à compra de imóveis detidos para habitação social	Anual	R
		Rácio atual de cobertura dos juros (ICR-C)	Anual	R
	— empréstimos à compra de imóveis detidos pelos proprietários para fins de exploração da empresa, condução da atividade ou prossecução do seu objeto, existentes ou em fase de construção	Anual	R	
		— empréstimos à compra de habitações para arrendamento	Anual	R
		— empréstimos à compra de imóveis geradores de rendimento (que não sejam habitações para arrendamento)	Anual	R
		— empréstimos à compra de imóveis comerciais em fase de promoção	Anual	R
		— empréstimos à compra de imóveis detidos para habitação social	Anual	R

	<b>Indicador</b>	Periodicidade	Média ponderada dos rácios
	Rácio atual de cobertura do serviço da dívida (DSCR-C)	Anual	R
	— empréstimos à compra de imóveis detidos pelos proprietários para fins de exploração da empresa, condução da atividade ou prossecução do seu objeto, existentes ou em fase de construção	Anual	R
	— empréstimos à compra de habitações para arrendamento	Anual	R
	— empréstimos à compra de imóveis geradores de rendimento (que não sejam habitações para arrendamento)	Anual	R
	— empréstimos à compra de imóveis comerciais em fase de promoção	Anual	R
	— empréstimos à compra de imóveis detidos para habitação social	Anual	R

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

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

<sup>(3)</sup> Dados relativos aos stocks de empréstimos para imóveis comerciais na data de reporte.

R = Ratio».

## ANEXO IV

O anexo IV da Recomendação CERS/2016/14 passa a ter a seguinte redação:

«ANEXO IV

### ORIENTAÇÕES SOBRE OS MÉTODOS DE MEDIÇÃO E CÁLCULO DOS INDICADORES

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

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

1. O rácio LTV-O é definido como:

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

2. Para efeitos de cálculo, “L”:

- a) Inclui todos os empréstimos ou tranches de empréstimo garantidos pelo mutuário com os imóveis na data de concessão do empréstimo (independentemente da finalidade do mesmo), uma vez agregados os empréstimos “por mutuário” e “por garantia”.
- b) É medido com base nos montantes desembolsados e, por conseguinte, não inclui os montantes não utilizados de linhas de crédito. No caso dos imóveis ainda em construção, “L” corresponde à soma de todas as tranches de empréstimo desembolsadas até à data de reporte, e o LTV-O é calculado na data de desembolso de uma nova tranche de empréstimo <sup>(1)</sup>. Em alternativa, se o método de cálculo acima não estiver disponível ou não corresponder à prática prevalecente no mercado, o LTV-O pode também ser calculado com base no montante total do empréstimo concedido e no valor esperado aquando da conclusão do imóvel residencial que está a ser construído.
- c) Não inclui os empréstimos que não estão garantidos pelo imóvel, a menos que o mutuante inquirido considere os empréstimos não garantidos como parte de uma operação de financiamento do empréstimo à habitação combinando empréstimos garantidos e não garantidos. Nesse caso, os empréstimos não garantidos devem também ser incluídos em “L”.
- d) Não é ajustado para ter em conta a existência de outros mitigantes do risco de crédito.
- e) Não inclui as taxas e os custos associados ao empréstimo para imobiliário residencial;
- f) Não inclui bonificações de empréstimos.

3. Para efeitos de cálculo, “V”:

- a) É calculado com base no valor do imóvel na data de concessão do empréstimo, medido como o mais baixo entre:
  1. O valor de transação, declarado, por exemplo, na escritura notarial, e
  2. O valor determinado por um avaliador externo ou interno independente.

Se apenas um dos valores estiver disponível, deve ser esse o valor utilizado.

<sup>(1)</sup> No caso dos imóveis ainda em construção, o rácio LTV-O num dado momento  $n$  pode ser calculado como:

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

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

- b) Não é levado em conta o valor dos trabalhos de renovação ou construção planeados.
- c) No caso dos imóveis ainda em fase de construção, “V” representa o valor total do imóvel até à data de reporte (para ter em conta o aumento de valor decorrente do progresso nos trabalhos de construção). “V” é avaliado aquando do desembolso de uma nova tranche de empréstimo, o que permite o cálculo de um rácio LTV-O atualizado.
- d) Não é ajustado para ter em conta a existência de outros mitigantes do risco de crédito.
- e) Não inclui as taxas e os custos associados ao empréstimo para imobiliário residencial.
- f) Não é calculado como “valor de longo prazo”. Se bem que o uso do valor de longo prazo possa ser justificado pelo caráter procíclico de “V”, o LTV-O procura refletir os critérios de concessão de crédito na data de concessão do empréstimo. Por conseguinte, se, no momento em que um empréstimo para imobiliário residencial é concedido e o LTV-O é registado, “V” não representar o valor do ativo na data de concessão do empréstimo tal como indicado nos registos do mutuante, não poderá refletir adequadamente a política efetiva de concessão de crédito do mutuante para efeitos de LTV-O.
4. Para além de calcularem o LTV-O de acordo com o método descrito no n.ºs 2 e 3 acima, as autoridades macroprudenciais nacionais também podem calculá-lo, se o considerarem necessário para terem em conta as especificidades dos respetivos mercados, deduzindo da definição de “V” do n.º 3 o montante total de todos os empréstimos para imobiliário residencial em dívida, desembolsados ou não, garantidos por um direito preferente sobre o imóvel, em vez de incluir estes empréstimos no cálculo de “L” descrito no n.º 2.
5. Se os mercados de crédito à compra para arrendamento e ao imobiliário para habitação própria forem monitorizados separadamente, a definição de LTV-O aplica-se, com as seguintes exceções:
- a) No que respeita aos empréstimos à compra para arrendamento:
- “L” inclui apenas empréstimos ou tranches de empréstimo, garantidos pelo mutuário com o bem imóvel na data de concessão, relacionados com a compra para arrendamento.
  - “V” inclui apenas o valor do bem comprado para arrendamento na data de concessão do empréstimo.
- b) No que respeita aos empréstimos à compra para habitação própria:
- “L” inclui apenas empréstimos ou tranches de empréstimo, garantidos pelo mutuário com o bem imóvel na data da concessão, relacionados com a compra para habitação própria.
  - “V” inclui apenas o valor do bem comprado para habitação própria na data da concessão.
6. As autoridades macroprudenciais nacionais devem estar atentas ao facto de os rácios LTV serem pró-cíclicos por natureza e, portanto, considerar cuidadosamente esses rácios em qualquer quadro de monitorização do risco. Podem também investigar o uso de parâmetros adicionais tais como rácio entre o valor do empréstimo e o valor de longo prazo, em que o valor é ajustado em função de evolução a longo prazo de um índice de preço de mercado.

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

1. O rácio LTV-C é definido como:

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

2. Para efeitos de cálculo, “LC”:

- a) É medido como o saldo em dívida do(s) empréstimo(s) — definido como “L” na secção 1, n.º 2 — na data de reporte, tendo em conta reembolsos de capital, reestruturações de empréstimos, novos desembolsos de capital, juros corridos e, no caso dos empréstimos em moeda estrangeira, alterações da taxa de câmbio.
- b) É ajustado de forma a ter em conta as poupanças acumuladas num veículo de investimento destinado a reembolsar o capital do empréstimo. As poupanças acumuladas só podem ser deduzidas do “LC” se estiverem preenchidas as seguintes condições:
- 1) As poupanças acumuladas são incondicionalmente dadas em penhor ao credor com a finalidade expressa de reembolsar o capital do empréstimo nas datas contratualmente previstas;

- 2) É aplicado um fator de desconto adequado, determinado pela autoridade macroprudencial nacional, de modo a refletir os riscos de mercado e/ou de terceiros associados aos investimentos subjacentes.
3. Para efeitos de cálculo, “VC”:
- Reflete as alterações no valor de “V”, tal como definido na secção 1, n.º 3, desde a mais recente avaliação do imóvel. O valor atual do imóvel deve ser determinado por um avaliador externo ou interno independente. Se tal avaliação não estiver disponível, o valor atual do imóvel pode ser estimado utilizando um índice granular de valores de imóveis (baseado, por exemplo, em dados de transações). Se esse índice também não estiver disponível, pode ser utilizado um índice granular de preços de imóveis após aplicação de uma minoração adequadamente escolhida para contabilizar a depreciação do imóvel. Qualquer valor ou índice de preços de imóveis deve ser suficientemente diferenciado de acordo com a situação geográfica do bem ou o tipo de imóvel.
  - É ajustado por alterações dos ónus anteriores sobre o imóvel.
  - É calculado anualmente.
4. Se os mercados de crédito ao imobiliário residencial destinado à compra para arrendamento e ao imobiliário para habitação própria forem monitorizados separadamente, a definição de LTV-C aplica-se, com as seguintes exceções:
- No que respeita aos empréstimos à compra para arrendamento:
    - “LC” inclui apenas empréstimos ou tranches de empréstimo, garantidos pelo mutuário com o bem imóvel na data de concessão, relacionados com a compra para arrendamento.
    - “VC” refere-se ao valor atual do imóvel adquirido para arrendar.
  - No que respeita aos empréstimos à compra para habitação própria:
    - “LC” inclui apenas empréstimos ou tranches de empréstimo, garantidos pelo mutuário com o imóvel na data de concessão, relacionados com a compra para habitação própria.
    - “VC” inclui apenas o valor atual do imóvel comprado para habitação própria.

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

1. O rácio LTI-O é definido como:

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

2. Para efeitos de cálculo, “L” tem o mesmo significado que na secção 1, n.º 2.
3. Para efeitos de cálculo, “I” é o rendimento disponível anual total do mutuário, tal como registado pelo mutuante na data de concessão do empréstimo para imobiliário residencial.
4. Ao determinarem o rendimento disponível de um mutuário, os destinatários são encorajados a conformar-se o mais possível com a definição (1) e, no mínimo, com a definição (2):

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

Para efeitos da presente definição:

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

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

Definição (2): “rendimento disponível” = rendimento do trabalho por conta de outrem + rendimento do trabalho por conta própria (por exemplo, lucros) - impostos.

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

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

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

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

1. O rácio DTI-O é definido como:

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

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

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

1. O rácio LSTI-O é definido como:

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

- 2. Para efeitos de cálculo, “LS” corresponde aos custos anuais com o serviço da dívida do empréstimo ao imobiliário residencial, definido como “L” na secção 1, n.º 2, na data de concessão do empréstimo.

3. Para efeitos de cálculo, “I” tem o mesmo significado que na secção 3, n.º 4.
4. Se os mercados de crédito imobiliário à compra para arrendamento e à compra para habitação própria forem monitorizados separadamente, a definição de LSTI-O aplica-se, com as seguintes exceções:

- a) No que respeita aos empréstimos à compra para arrendamento:
- “LS” corresponde aos custos anuais com o serviço da dívida relacionados com o empréstimo à compra para arrendamento, na data de concessão do empréstimo.
- b) No que respeita aos empréstimos à compra para habitação própria:
- “LS” corresponde aos custos anuais com o serviço da dívida relacionados com o empréstimo à compra para habitação própria, na data de concessão do empréstimo.
  - A melhor definição aplicável de “rendimento disponível” é:

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

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

1. O rácio DSTI-O é definido como:

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

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

#### 7. O rácio de cobertura dos juros (ICR)

1. O rácio ICR é definido como:

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

2. Para efeitos de cálculo:

- (a) “Rendimento locativo anual bruto” é o rendimento locativo anual gerado pelo imóvel adquirido para arrendamento habitacional, líquido de quaisquer despesas operacionais com a manutenção do valor do imóvel e de impostos;
- (b) “Encargos anuais com juros”, são os encargos anuais com juros associados à aquisição do imóvel para arrendamento.

3. O rácio pode referir-se ao valor do imóvel na data de concessão do empréstimo (ICR-O) ou ao seu valor atual (ICR-C);

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

1. O rácio LTR-O é definido como:

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

2. Para efeitos de cálculo:

- a) “Empréstimo à compra para arrendamento”, tem o mesmo significado que “L” na secção 1, n.º 2, mas está limitado aos empréstimos para imobiliário residencial contraídos para financiar a compra do imóvel para arrendamento;

- b) “*Rendimento locativo anual líquido*” é o rendimento locativo anual gerado pelo imóvel adquirido para arrendamento, líquido de todas as despesas operacionais incorridas para manter o valor do imóvel, l mas ilíquido de quaisquer impostos;
- c) “*Rendimento locativo anual bruto*” é o rendimento anual auferido pelos proprietários com a locação do imóvel adquirido para arrendamento a locatários, ilíquido de quaisquer despesas operacionais com a manutenção do valor do imóvel e de impostos.

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

---

## ANEXO V

O anexo V da Recomendação CERS/2016/14 passa a ter a seguinte redação:

## «ANEXO V

**ORIENTAÇÃO SOBRE DEFINIÇÕES E INDICADORES**

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

**1. Definições de imóvel comercial**

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

- a) O Regulamento (UE) n.º 575/2013 contém, no artigo 4.º, n.º 1, ponto 75, uma definição de bem imóvel residencial, mas não fornece uma definição precisa de bem imóvel comercial, limitando-se a descrever o conceito no artigo 126.º como “escritórios ou outras instalações comerciais”. O referido regulamento exige também, no que respeita ao imobiliário comercial, que o valor do imóvel não dependa da qualidade creditícia do mutuário ou do rendimento do projeto subjacente.
- b) A EBA fornece um critério útil adicional: os fins predominantes do imóvel “devem estar associados a uma atividade económica” (¹). Se bem que útil, este critério não é ainda suficientemente preciso para fins macroprudenciais.
- c) O Regulamento (UE) 2016/867 do Banco Central Europeu (BCE/2016/13) (²) constitui outra possível fonte para a definição de imóvel comercial. Embora o pressuposto que esteve na origem da presente Recomendação justificasse a adoção de definições mais pormenorizadas para fins da estabilidade financeira, a recente evolução estatística realça a necessidade de alinhar mais estreitamente a definição de imobiliário comercial com a definição do Regulamento (UE) 2016/867, para facilitar o controlo e as análises da estabilidade financeira das autoridades macroprudenciais nacionais e para permitir a comparabilidade total entre todos os países.
- d) A iniciativa do G20 sobre as lacunas de dados (“G20 Data Gaps initiative”) (³), um conjunto de 20 recomendações sobre o aperfeiçoamento das estatísticas económicas e financeiras, foi lançada para melhorar a disponibilidade e comparabilidade dos dados económicos e financeiros na sequência da crise financeira de 2007-2008. As recomendações II.17 e II.18 da segunda fase da *G20 Data Gaps Initiative* (DGI-2) (⁴) realçam a exigência de melhorar a disponibilidade das estatísticas sobre o imobiliário, tanto residencial como comercial. Na sequência desta iniciativa, a Comissão (Eurostat) publicou em 2017 o relatório intitulado “*Commercial property price indicators: sources, methods and issues*” (⁵), que informa sobre as fontes de dados e metodologias relativas aos índices de preços dos imóveis comerciais, com vista a informar melhor os responsáveis pela compilação de dados e os utilizadores sobre fontes de dados, métodos de medição alternativos e questões em jogo.
- e) O documento de consulta do Comité de Basileia de Supervisão Bancária sobre as revisões do Método Padrão para o risco de crédito (⁶) também define imóvel comercial como o oposto de imóvel residencial. Uma exposição ao imobiliário residencial é definida como posição em risco garantida por um bem imóvel que reveste natureza habitacional e está em conformidade com todas as leis e regulamentos aplicáveis, permitindo ao bem ser utilizado para fins de habitação, ou seja, como imóvel residencial. Uma exposição ao imobiliário comercial é, então, definida como exposição garantida por um bem imóvel que não um imóvel residencial.

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

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

(³) Conselho de Estabilidade Financeira e Fundo Monetário Internacional, *The financial crisis and information gaps – report to the G-20 finance ministers and central bank governors*, 29 de outubro de 2009.

(⁴) Conselho de Estabilidade Financeira e Fundo Monetário Internacional, *Sixth Progress Report on the Implementation of the G-20 Data Gaps Initiative*, setembro de 2015.

(⁵) «Commercial property price indicators: sources, methods and issues», *Statistical Reports*, edição de 2017, Eurostat, Serviço das Publicações da União Europeia, 2017.

(⁶) Comité de Basileia de Supervisão Bancária, *Revisions to the Standardised Approach to credit risk — second consultative document*, dezembro de 2015.

Tendo em conta as limitações das definições acima mencionadas, a presente recomendação apresenta uma definição de trabalho de imóvel comercial formulada especificamente para fins macroprudenciais. Define imóvel comercial como um bem imóvel que gera rendimento, existente ou em fase de promoção, que pode ser uma habitação para arrendamento; um imóvel detido pelo proprietário para fins de exploração da empresa, condução da atividade ou prossecução do seu objeto, existente ou em fase de construção; que não é classificado como imóvel residencial; e que pode ser uma habitação social.

Pode debater-se em que medida os imóveis em fase de desenvolvimento podem ser considerados imóveis comerciais. Neste aspeto, existem disparidades nas práticas nacionais. No entanto, a experiência de um conjunto de Estados-Membros durante a recente crise financeira demonstrou a importância para fins de estabilidade financeira da monitorização dos investimentos nesta atividade económica e do seu financiamento.

Entende-se por “imóvel gerador de rendimento”, qualquer imóvel que gera rendimento pelo respetivo arrendamento (rendas) ou pela respetiva venda (lucro). Por conseguinte, os imóveis adquiridos para arrendamento habitacional e as habitações para arrendamento são ambas subcategorias dos imóveis geradores de rendimentos.

O conceito de “imóvel adquirido para arrendamento habitacional” abrange qualquer imóvel diretamente detido por uma pessoa singular que tenha como destino principal o arrendamento a locatários. A compra para arrendamento habitacional situa-se numa zona de fronteira entre o imobiliário residencial e o imobiliário comercial. No entanto, dado que esta atividade é tipicamente exercida por proprietários não profissionais a tempo parcial, detentores de pequenas carteiras de imóveis, pode a mesma ser qualificada, para fins de estabilidade financeira, como pertencendo mais ao setor imobiliário residencial do que ao setor imobiliário comercial. Por este motivo, os imóveis adquiridos para arrendamento habitacional são classificados como imobiliário residencial e, portanto, automaticamente excluídos da definição de imobiliário comercial, embora continuem a ser considerados imóveis geradores de rendimentos. No entanto, dadas as suas características de risco distintas, recomenda-se às autoridades macroprudenciais nacionais que monitorizem a evolução deste segmento do mercado, utilizando uma desagregação separada, caso esta atividade represente uma fonte significativa de riscos ou uma parte significativa dos stocks e fluxos do crédito total para imobiliário residencial. Por este motivo, também foi incluída uma desagregação dos empréstimos para imobiliário residencial a fim de distinguir entre empréstimos à compra para arrendamento e empréstimos à compra para habitação própria. As habitações compradas para arrendamento em fase de construção também são consideradas imobiliário residencial. Da mesma forma, as habitações que estão a ser construídas com a finalidade de serem utilizadas para fins de habitação pelos proprietários também são consideradas imóveis residenciais.

O conceito de “habitação para arrendamento” abrange os imóveis detidos por uma pessoa coletiva (por exemplo, investidores profissionais) que tenham como destino o arrendamento a locatários. Tais imóveis também são considerados imóveis geradores de rendimento e são, como tais, classificados como imobiliário comercial. Além disso, as habitações para arrendamento em fase de construção também são consideradas imobiliário comercial e, especificamente, imóveis geradores de rendimento em fase de promoção. A monitorização separada do financiamento das habitações para arrendamento também pode ser relevante para fins da estabilidade financeira. Por este motivo, foram incluídas desagregações separadas em relação a estes tipos de empréstimos.

Os imóveis geradores de rendimento que não sejam imóveis adquiridos para arrendamento habitacional e habitações para arrendamento também estão incluídos na definição de imobiliário comercial, independentemente de já existirem ou de estarem em fase de construção. É o caso, por exemplo, dos edifícios de escritórios e dos estabelecimentos comerciais arrendados. Em fase de construção, esses tipos de imóveis geradores de rendimentos são considerados imóveis geradores de rendimentos em fase de promoção, que se classificam como imobiliário comercial.

Os imóveis utilizados pelos proprietários para fins de exploração da empresa, condução da atividade ou prossecução do seu objeto incluem os estabelecimentos comerciais e imóveis de natureza mais *sui generis*, tais como igrejas, universidades, museus, etc. A classificação destes imóveis como imobiliário comercial ou como outro tipo de imobiliário pode ser debatida. A este respeito, as práticas nacionais variam, uma vez que os riscos associados a tal imobiliário podem, em alguns Estados-Membros, ser considerados diferentes dos riscos associados ao imobiliário comercial. Não obstante, embora se reconheça que os riscos podem variar nos diferentes Estados-Membros, também é importante controlar esses riscos para fins da estabilidade financeira. Por este motivo, os imóveis utilizados pelos proprietários para fins de exploração da empresa, condução da atividade ou prossecução do seu objeto foram incluídos na definição de imobiliário comercial. Além disso, tendo em conta as especificidades do financiamento dos mercados imobiliários dos diferentes Estados-Membros, também foram incluídas desagregações separadas para controlar separadamente os riscos ligados a estes tipos de financiamento. Os imóveis utilizados pelos proprietários para fins de exploração da empresa, condução da atividade ou prossecução do seu objeto também devem ser considerados imobiliário comercial, tanto na fase de construção como após a conclusão.

A habitação social é um segmento complexo do mercado imobiliário, pois pode assumir formas diferentes entre os Estados-Membro e dentro de cada Estado-Membro. Dado que a habitação social não é normalmente construída, adquirida ou renovada por pessoas singulares, não é classificada como imobiliário residencial, mas como imobiliário comercial. Porém, em alguns países, é importante, por razões de estabilidade financeira, controlar os riscos que resultam deste tipo de imóveis como desagregação separada. Por este motivo, foram adicionadas desagregações separadas em relação

a estes tipos de empréstimos. Além disso, a habitação social que é diretamente detida pelo Estado é considerada detida para a realização de fins do Estado e também é, por conseguinte, classificada como imobiliário comercial. A habitação social ainda em fase de construção também é classificada como imobiliário comercial, porque é considerada um imóvel gerador de rendimento em fase de promoção.

Quaisquer outros imóveis em fase de construção devem ser considerados imobiliário residencial ou imobiliário comercial em conformidade com as definições gerais dos pontos 4) e 38), respetivamente, da secção 2, subsecção 1), n.º 1).

## 2. Fontes de dados sobre imóveis comerciais

### 2.1. Indicadores respeitantes ao mercado físico de imobiliário comercial

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

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

O Relatório do CERS sobre o imobiliário para fins comerciais e a estabilidade financeira na UE proporciona uma perspetiva geral dos índices de preços disponíveis e de possíveis fontes de dados (<sup>7)</sup>).

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

Os dados relativos às posições em risco dos participantes no mercado, pelo menos os do setor financeiro, podem ser recolhidos no reporte de supervisão. Alguns dados foram já recolhidos pelo BCE e pela EIOPA a nível nacional. Não se trata, todavia, de dados muito pormenorizados. Uma compreensão mais detalhada das exposições das instituições financeiras ao imobiliário comercial pode obter-se a partir dos novos modelos de reporte de supervisão dos bancos, nomeadamente o relato financeiro (FINREP) e o relato comum (COREP), das seguradoras, nos termos da Diretiva 2009/138/CE do Parlamento Europeu e do Conselho (<sup>8)</sup>) e dos fundos de investimento, nos termos da Diretiva 2011/61/UE do Parlamento Europeu e do Conselho (<sup>9)</sup>).

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

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

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

### 2.3. Utilização de dados do setor privado

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

- a) Tipo de imóvel;
- b) Localização do imóvel;
- c) Tipo e nacionalidade do investidor;
- d) Tipo e nacionalidade do mutuante.

(<sup>7</sup>) CERS, «Report on Commercial Real Estate and Financial Stability in the UE», dezembro de 2015, em especial o anexo II, secção 2.2.

(<sup>8</sup>) Diretiva 2009/138/CE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 25 de novembro de 2009, relativa ao acesso à atividade de seguros e resseguros e ao seu exercício (Solvência II) (JO L 335 de 17.12.2009, p. 1).

(<sup>9</sup>) Diretiva 2011/61/UE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 8 de junho de 2011, relativa aos gestores de fundos de investimento alternativos e que altera as Diretivas 2003/41/CE e 2009/65/CE e os Regulamentos (CE) n.º 1060/2009 e (UE) n.º 1095/2010 (JO L 174 de 1.7.2011, p. 1).

### 3. Desagregações pertinentes dos indicadores

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

O “tipo de imóvel” distingue a utilização principal de um imóvel comercial. Para os indicadores de imobiliário comercial, esta desagregação deverá incluir as seguintes categorias:

- a) Residencial, por exemplo, edifícios multifamiliares;
- b) De retalho, por exemplo, hotéis, restaurantes, centros comerciais;
- c) Escritórios, por exemplo, imóveis utilizados principalmente como escritórios para atividades profissionais ou empresariais;
- d) Industrial, por exemplo, imóveis utilizados para fins de produção, distribuição e logística;
- e) Outros tipos de imóveis comerciais.

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

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

O “território do imóvel” designa o território onde está situado o imóvel que serve de garantia ao empréstimo concedido pelo sistema financeiro de um Estado-Membro. Esta desagregação deve incluir as seguintes subcategorias:

- a) Território nacional
- b) Território estrangeiro desagregado pelos países que as autoridades macroprudenciais nacionais do Estado-Membro considerem importantes para fins de estabilidade financeira.

O “tipo de investidor” distingue as categorias gerais de investidores, tais como:

- a) Bancos
- b) Sociedades de seguros;
- c) Fundos de pensões
- d) Fundos de investimento.
- e) Sociedades imobiliárias;
- f) Outros

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

O “tipo de mutuante” distingue três categorias gerais, tais como:

- a) Bancos, incluindo os “bancos maus”;
- b) Sociedades de seguros;
- c) Fundos de pensões.

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

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

- a) Nacionais;
- b) Resto do Espaço Económico Europeu;
- c) Resto do Mundo.

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

As desagregações estabelecidas na recomendação D, n.º 2, devem ser consideradas o mínimo recomendado. Contudo, as autoridades macroprudenciais nacionais podem utilizar as desagregações adicionais que, com base nas suas próprias definições e métricas, e tendo em conta as especificidades dos respetivos mercados do imobiliário comercial, considerem necessárias para fins da estabilidade financeira. Relativamente a estas desagregações adicionais, as autoridades macroprudenciais nacionais decidir controlar e classificar esses segmentos de mercado conforme considerarem adequado para os seus mercados nacionais de imobiliário comercial. Além disso, quando determinadas subcategorias de imobiliário comercial ou de imobiliário residencial não forem consideradas relevantes para fins de estabilidade financeira, as autoridades macroprudenciais nacionais podem decidir não controlar os riscos decorrentes desses tipos de imóveis e/ou do seu financiamento. Nesses casos, a não atuação das autoridades macroprudenciais nacionais será considerada justificada, desde que sejam fornecidas explicações suficientes.

#### 4. Métodos de cálculo dos indicadores relativos ao mercado físico

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

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

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

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

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

Pode também revelar-se mais difícil captar as posições em risco dos participantes estrangeiros no mercado, que podem constituir uma parte significativa do mesmo<sup>(10)</sup>. Dado que estes participantes são importantes para o funcionamento do mercado de imóveis comerciais, é aconselhável a monitorização das suas atividades.

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

#### 6. Métodos para o cálculo do LTV

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

<sup>(10)</sup> CERS, *Report on Commercial Real Estate and Financial Stability in the UE*, dezembro de 2015, em especial a secção 2.3 e a caixa 1.

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

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

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

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

O rácio de cobertura dos juros (ICR) e o rácio de cobertura do serviço da dívida (DSCR) aplicam-se ao rendimento gerado por um imóvel comercial ou conjunto de imóveis comerciais, ou ao fluxo de caixa gerado pela exploração da empresa, condução da atividade ou prossecução do objeto dos proprietários de um imóvel ou conjunto de imóveis, líquido de impostos e despesas de exploração a cargo do mutuário destinadas a manter o valor do imóvel e — no caso do fluxo de caixa — ajustado em relação a outros custos e benefícios diretamente ligados à utilização do imóvel.

O rácio ICR é definido como:

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

Para efeitos de cálculo do ICR:

- a) “*Rendimento anual líquido*” inclui o rendimento anual auferido com a locação do imóvel ou o fluxo de caixa gerado pela exploração da empresa, condução da atividade ou prossecução do objeto dos proprietários do imóvel, líquido de impostos e despesas de exploração a cargo do mutuário destinadas a manter o valor do imóvel e – no caso do fluxo de caixa – ajustado em relação a outros custos e benefícios diretamente ligados à utilização do imóvel.
- b) “*Encargos anuais com juros*”, os encargos anuais com os juros associados ao empréstimo garantido pelo imóvel comercial ou conjunto de imóveis comerciais.

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

O rácio DSCR é definido como:

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

Para efeitos de cálculo do DSCR:

- a) “*Rendimento anual líquido*” é o rendimento anual auferido com a locação do imóvel ou o fluxo de caixa gerado pela exploração da empresa, condução da atividade ou prossecução do objeto dos proprietários do imóvel, líquido de impostos e despesas de exploração a cargo do mutuário destinadas a manter o valor do imóvel e – no caso do fluxo de caixa – ajustado em relação a outros custos e benefícios diretamente ligados à utilização do imóvel.
- b) “*Serviço anual da dívida*”, é o serviço anual da dívida associada ao empréstimo garantido pelo imóvel comercial ou conjunto de imóveis comerciais.

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

#### 8. Indicadores adicionais aplicáveis aos imóveis geradores de rendimentos em fase de promoção

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

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

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

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

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

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

---

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