

Diario Oficial

de la Unión Europea

C 31



Edición
en lengua española

Comunicaciones e informaciones

60.º año

31 de enero de 2017

Sumario

I Resoluciones, recomendaciones y dictámenes

RECOMENDACIONES

Junta Europea de Riesgo Sistémico

2017/C 31/01	Recomendación de la Junta Europea de Riesgo Sistémico, de 31 de octubre de 2016, sobre la eliminación de lagunas de datos sobre bienes inmuebles (JERS/2016/14)	1
2017/C 31/02	Aviso de la Junta Europea de Riesgo Sistémico, de 22 de septiembre de 2016, sobre las vulnerabilidades a medio plazo del sector inmobiliario residencial de Austria (JERS/2016/05)	43
2017/C 31/03	Aviso de la Junta Europea de Riesgo Sistémico, de 22 de septiembre de 2016, sobre las vulnerabilidades a medio plazo del sector inmobiliario residencial de Bélgica (JERS/2016/06)	45
2017/C 31/04	Aviso de la Junta Europea de Riesgo Sistémico, de 22 de septiembre de 2016, sobre las vulnerabilidades a medio plazo del sector inmobiliario residencial de Dinamarca (JERS/2016/07)	47
2017/C 31/05	Aviso de la Junta Europea de Riesgo Sistémico, de 22 de septiembre de 2016, sobre las vulnerabilidades a medio plazo del sector inmobiliario residencial de Finlandia (JERS/2016/08)	49
2017/C 31/06	Aviso de la Junta Europea de Riesgo Sistémico, de 22 de septiembre de 2016, sobre las vulnerabilidades a medio plazo del sector inmobiliario residencial de Luxemburgo (JERS/2016/09)	51
2017/C 31/07	Aviso de la Junta Europea de Riesgo Sistémico, de 22 de septiembre de 2016, sobre las vulnerabilidades a medio plazo del sector inmobiliario residencial de los Países Bajos (JERS/2016/10)	53

ES

2017/C 31/08	Aviso de la Junta Europea de Riesgo Sistémico, de 22 de septiembre de 2016, sobre las vulnerabilidades a medio plazo del sector inmobiliario residencial de Suecia (JERS/2016/11)	55
2017/C 31/09	Aviso de la Junta Europea de Riesgo Sistémico, de 22 de septiembre de 2016, sobre las vulnerabilidades a medio plazo del sector inmobiliario residencial del Reino Unido (JERS/2016/12)	57

II *Comunicaciones*

COMUNICACIONES PROCEDENTES DE LAS INSTITUCIONES, ÓRGANOS Y ORGANISMOS DE LA UNIÓN EUROPEA

Comisión Europea

2017/C 31/10	No oposición a una concentración notificada (Asunto M.8327 — Fairfax/Sagard Holdings/PSG) ⁽¹⁾	59
--------------	--	----

IV *Información*

INFORMACIÓN PROCEDENTE DE LAS INSTITUCIONES, ÓRGANOS Y ORGANISMOS DE LA UNIÓN EUROPEA

Comisión Europea

2017/C 31/11	Tipo de cambio del euro	60
2017/C 31/12	Decisión de la Comisión, de 24 de enero de 2017, por la que se crea el Grupo de Expertos de la Comisión «Plataforma de bienestar animal» ⁽¹⁾	61

⁽¹⁾ Texto pertinente a efectos del EEE.

I

(Resoluciones, recomendaciones y dictámenes)

RECOMENDACIONES

JUNTA EUROPEA DE RIESGO SISTÉMICO

RECOMENDACIÓN DE LA JUNTA EUROPEA DE RIESGO SISTÉMICO

de 31 de octubre de 2016

sobre la eliminación de lagunas de datos sobre bienes inmuebles

(JERS/2016/14)

(2017/C 31/01)

LA JUNTA GENERAL DE LA JUNTA EUROPEA DE RIESGO SISTÉMICO,

Visto el Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea,

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

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

Considerando lo siguiente:

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

⁽¹⁾ DO L 331 de 15.12.2010, p. 1.

⁽²⁾ DO C 58 de 24.2.2011, p. 4.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

HA ADOPTADO LA PRESENTE RECOMENDACIÓN:

SECCIÓN 1

RECOMENDACIONES

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

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

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

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

Recomendación B – Información pertinente relativa al sector inmobiliario residencial

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

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

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

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

Indicadores del mercado físico de bienes inmuebles comerciales:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SECCIÓN 2

APLICACIÓN

1. Definiciones

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

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

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

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

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

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

2. Criterios de aplicación

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

3. Plazos de seguimiento

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

1. Recomendación A

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

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

2. *Recomendación B*

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

3. *Recomendación C*

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

4. *Recomendación D*

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

5. *Recomendación E*

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

4. Verificación y evaluación

1. La Secretaría de la JERS:

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

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

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

Francesco MAZZAFERRO

Jefe de la Secretaría de la JERS,

en nombre de la Junta General de la JERS

ANEXO I

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

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

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

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

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

2. Recomendación B

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

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

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

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

3. Recomendación C

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

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

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

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

4. Recomendación D

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

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

5. Recomendación E

Se considerará que las AES aplican la recomendación E cuando:

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

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

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

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

DISTRIBUCIÓN UNIVARIANTE

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

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

FLUJOS
ncu, #

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

FLUJOS
Avg (en %)

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

FLUJOS
Avg (en %)
ncu, #

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

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

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

FLUJOS
Avg (en %)
ncu, #

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

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

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

FLUJOS
Avg
ncu, #
ncu, #

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

STOCKS
ncu, #

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

FLUJOS
ncu, #

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

FLUJOS
Avg (años)
ncu, #

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

FLUJOS
Avg
ncu, #

DISTRIBUCIÓN CONJUNTA

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

FLUJOS				Deuda-ingresos en origen (DTI-O)		
Préstamo-valor en origen (LTV-O)				≤ 4]4 ; 6]	> 6
LTV-O ≤ 80 %				ncu, #	ncu, #	ncu, #
LTV-O]80 % ; 90 %]				ncu, #	ncu, #	ncu, #
LTV-O]90 % ; 110 %]				ncu, #	ncu, #	ncu, #
LTV-O >110 %				ncu, #	ncu, #	ncu, #

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

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

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

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

PRÉSTAMOS PARA COMPRA PARA ALQUILER

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

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

FLUJOS
ncu, #

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

FLUJOS
Avg (en %)
ncu, #

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

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

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

FLUJOS
Avg
ncu, #

PRÉSTAMOS PARA COMPRA PARA OCUPAR EL PROPIETARIO

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

FLUJOS
ncu, #

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

FLUJOS
Avg (en %)
Avg (en %)

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

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

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

FLUJOS
Avg (en %)
ncu, #

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

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

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

FLUJOS
Avg
ncu, #

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

STOCKS
Avg (en %)
ncu, #

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

FLUJOS
Avg (años)
ncu, #

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

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

1. Plantilla A: indicadores del mercado físico

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

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

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

I = Índice

R = Ratio

= Metros cuadrados

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

nc = Importe en la moneda nacional

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

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

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

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

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

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

R = Ratio

ANEXO IV

ORIENTACIÓN SOBRE LOS MÉTODOS DE MEDICIÓN Y CÁLCULO DE LOS INDICADORES

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

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

1. La LTV-O se define como:

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

2. A efectos del cálculo, «L»:

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

3. A efectos del cálculo, «V»:

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

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

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

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

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

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

1. La LTV-C se define como:

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

2. A efectos del cálculo, «LC»:

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

3. A efectos del cálculo, «VC»:

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

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

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

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

1. LTI-O se define como:

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

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

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

A efectos de la presente definición:

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

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

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

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

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

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

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

1. DTI-O se define como:

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

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

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

1. LSTI-O se define como:

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

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

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

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

1. DSTI-O se define como:

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

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

7. Ratio de cobertura de intereses (ICR)

1. ICR se define como:

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

2. A efectos del cálculo:

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

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

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

1. LTR-O se define como:

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

2. A efectos del cálculo:

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

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

ANEXO V

ORIENTACIÓN SOBRE DEFINICIONES E INDICADORES RELATIVOS A LOS BIENES INMUEBLES COMERCIALES

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

1. Definiciones de bien inmueble comercial

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Fuentes de datos sobre bienes inmuebles comerciales

2.1 Indicadores del mercado físico de bienes inmuebles comerciales

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3 Utilización de datos del sector privado

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

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

3. Desgloses pertinentes de los indicadores

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Métodos del cálculo de los indicadores del mercado físico

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Métodos para calcular la LTV

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

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

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

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

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

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

ICR se define como:

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

A efectos de calcular la ICR:

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

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

La DSCR se define como:

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

A efectos de calcular la DSCR:

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

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

8. Otros indicadores pertinentes para las promociones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

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

AVISO DE LA JUNTA EUROPEA DE RIESGO SISTÉMICO
de 22 de septiembre de 2016
sobre las vulnerabilidades a medio plazo del sector inmobiliario residencial de Austria
(JERS/2016/05)
(2017/C 31/02)

LA JUNTA GENERAL DE LA JUNTA EUROPEA DE RIESGO SISTÉMICO,

Visto el Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea,

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

Considerando lo siguiente:

- (1) La experiencia de muchos países enseña que la manifestación de vulnerabilidades en el sector inmobiliario residencial puede provocar riesgos significativos para la estabilidad financiera nacional y graves efectos negativos en la economía real, así como contagios negativos en otros países.
- (2) La Junta Europea de Riesgo Sistémico (JERS) ha concluido recientemente una evaluación sistemática orientada al futuro, al nivel de toda la Unión, de las vulnerabilidades relativas al sector inmobiliario residencial. En este contexto, la JERS ha detectado en ocho países ciertas vulnerabilidades a medio plazo que son una fuente de riesgo sistémico para la estabilidad financiera que puede tener graves efectos negativos en la economía real.
- (3) La evaluación de vulnerabilidad por la JERS destaca lo siguiente respecto de Austria:
 - a. Los precios de los inmuebles residenciales en Austria vienen experimentando un rápido incremento especialmente desde 2011. Hasta hace poco, la dinámica de los precios inmobiliarios era mucho más fuerte en Viena que en el resto de Austria. Sin embargo, el incremento anual de dichos precios fuera de Viena ha sido significativo últimamente y ha sobrepasado al de la capital. Esta evolución ha llevado a un nivel de precios inmobiliarios que parece exceder las variables fundamentales si se tiene en cuenta la evolución de estas a largo plazo, sobre todo en Viena ⁽²⁾. No obstante, en el resto del país los precios inmobiliarios son en general acordes con las variables fundamentales según las estimaciones del Oesterreichische Nationalbank (OeNB).
 - b. Más recientemente, la fuerte dinámica de los precios inmobiliarios ha coincidido con el fuerte crecimiento del crédito hipotecario. Los resultados de una encuesta del OeNB sobre los criterios de concesión de préstamos indican que estos se han relajado y que, además, aumenta el porcentaje de nuevos deudores hipotecarios con elevadas ratios deuda-ingresos y préstamo-valor. Sin embargo, los resultados de la encuesta del OeNB deben interpretarse con cautela si se tiene en cuenta la gran varianza de los mismos entre entidades de crédito y el tamaño y composición variable de la muestra, aunque, en general, los hogares que pasan a estar muy endeudados en relación con sus ingresos o el valor de sus inmuebles pueden ser especialmente vulnerables a perturbaciones económicas como el aumento del desempleo o el descenso de los ingresos familiares o los precios de los inmuebles residenciales. En estas circunstancias, los hogares pueden encontrar mayores dificultades para pagar sus deudas, y puede producirse un aumento del número de impagos de hipotecas que ocasione pérdidas crediticias directas a las entidades de crédito, especialmente en caso de reducción de los precios de los inmuebles residenciales. Además, si se materializa un escenario adverso para la economía, sus efectos asociados negativos en los ingresos y la riqueza de los hogares pueden reforzar la perturbación inicial, intensificando sus efectos negativos directos e indirectos en la estabilidad financiera (por ejemplo, si los hogares tienen que reducir el consumo para poder pagar sus hipotecas). Se necesita más información sobre los criterios de concesión de préstamos basada en una muestra más amplia de los intermediarios financieros para evaluar la repercusión sistémica de una posible relajación de dichos criterios.
 - c. En general, un crecimiento rápido de los precios de los inmuebles residenciales que exceda el crecimiento de los ingresos de los hogares, como se ha observado recientemente en Austria, dificulta el acceso a la propiedad inmobiliaria de los hogares y puede provocar un aumento general de su endeudamiento o un aumento del grupo de hogares con niveles de deuda elevados. Además, dada la fuerte dinámica del crédito y los precios inmobiliarios, existe un riesgo de mayor relajación de los criterios de concesión de préstamos.

⁽¹⁾ DO L 331 de 15.12.2010, p. 1.

⁽²⁾ Según las estimaciones del Oesterreichische Nationalbank (OeNB) y del Banco Central Europeo (BCE).

- d. Las exposiciones hipotecarias de las entidades de crédito austriacas son bajas comparadas con las de otros países de la Unión. Este dato guarda relación con el bajo índice de propietarios ⁽¹⁾ y, dentro de estos, el moderado porcentaje de deudores hipotecarios, que existe en Austria. Sin embargo, las exposiciones totales de las entidades de crédito austriacas a la actividad inmobiliaria, incluidos también los préstamos a la construcción, etc., son algo más elevadas si se comparan con las de otros países de la Unión. Las ponderaciones medias por riesgo de las entidades de crédito austriacas que aplican modelos basados en calificaciones internas son muy superiores a la media de la Unión, por lo que el sector bancario de Austria es relativamente menos vulnerable a posibles riesgos directos del sector inmobiliario residencial. Obsérvese, no obstante, que la capitalización media general de los bancos austriacos es ligeramente inferior a la media de la Unión.
- e. Cuando se analiza la naturaleza de las vulnerabilidades observadas en Austria, se encuentran factores atenuantes y factores agravantes. Entre los agravantes están el porcentaje significativo de préstamos a tipo de interés variable (tanto nuevos préstamos como préstamos ya existentes) y el volumen de préstamos para adquisición de vivienda en moneda extranjera, factores que exponen a los hogares, respectivamente, a riesgos de tipo de interés y de tipo de cambio. No obstante, el porcentaje de préstamos hipotecarios a tipo de interés variable o emitidos en moneda extranjera viene reduciéndose. Además, varios análisis muestran que en particular los deudores de préstamos para adquisición de vivienda en moneda extranjera en Austria poseen considerables colchones contra riesgos que atenúan las vulnerabilidades correspondientes. Otros factores atenuantes de importancia son el índice relativamente bajo de propietarios, estable desde hace décadas, unido a un mercado de alquiler muy desarrollado y un nivel general moderado de endeudamiento de los hogares. Asimismo, la mayoría de las hipotecas son amortizables, y la deuda tiende a estar en manos de hogares con mayor patrimonio.
- f. La JERS toma nota de las medidas que han tomado las autoridades austriacas, incluidas las expectativas comunicadas a las entidades de crédito acerca de unos criterios de concesión de préstamos sostenibles ⁽²⁾. Además, la Junta de estabilidad del mercado financiero de Austria (la Junta) ha aconsejado al Ministerio de Finanzas que incluya, entre los instrumentos macroprudenciales, instrumentos basados en los prestatarios en el campo de la financiación inmobiliaria, a fin de velar por que la Junta pueda actuar respecto de los riesgos sistémicos provocados por cambios insostenibles en el mercado inmobiliario ⁽³⁾. Los precios de los inmuebles residenciales y el crédito hipotecario crecen con fuerza, hay grupos de hogares muy endeudados, y hay ciertos indicios de relajación de los criterios de concesión de préstamos. Aunque las medidas adoptadas por las autoridades de Austria se adecuan a la naturaleza de las vulnerabilidades del sector inmobiliario residencial de ese país, pueden ser insuficientes para subsanarlas totalmente.

EMITE EL PRESENTE AVISO:

La JERS observa vulnerabilidades a medio plazo en el sector inmobiliario residencial de Austria que son una fuente de riesgo sistémico para la estabilidad financiera que puede tener graves efectos negativos en la economía real. Desde el punto de vista macroprudencial, la JERS considera que las principales vulnerabilidades son el fuerte crecimiento, sobre todo recientemente, de los precios de los inmuebles residenciales y del crédito hipotecario, y el riesgo de una mayor relajación de los criterios de concesión de préstamos.

Hecho en Fráncfort del Meno, el 22 de septiembre de 2016.

Francesco MAZZAFERRO

Jefe de la Secretaría de la JERS

En nombre de la Junta General de la JERS

⁽¹⁾ Este índice es especialmente bajo en Viena, donde el 82 % de los hogares son arrendatarios.

⁽²⁾ Tras la decisión de la JERS de emitir el presente aviso, la Junta de estabilidad del mercado financiero de Austria, en su reunión del 23 de septiembre de 2016 debatió sobre los criterios de concesión de préstamos sostenibles.

⁽³⁾ El asesoramiento de la Junta es público: <https://www.fmsg.at/en/publications/warnings-and-recommendations/advice-2-2016.html>

AVISO DE LA JUNTA EUROPEA DE RIESGO SISTÉMICO**de 22 de septiembre de 2016****sobre las vulnerabilidades a medio plazo del sector inmobiliario residencial de Bélgica****(JERS/2016/06)**

(2017/C 31/03)

LA JUNTA GENERAL DE LA JUNTA EUROPEA DE RIESGO SISTÉMICO,

Visto el Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea,

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

Considerando lo siguiente:

- (1) La experiencia de muchos países enseña que la manifestación de vulnerabilidades en el sector inmobiliario residencial puede provocar riesgos significativos para la estabilidad financiera nacional y graves efectos negativos en la economía real, así como contagios negativos en otros países.
- (2) La Junta Europea de Riesgo Sistémico (JERS) ha concluido recientemente una evaluación sistemática orientada al futuro, al nivel de toda la Unión, de las vulnerabilidades relativas al sector inmobiliario residencial. En este contexto, la JERS ha detectado en ocho países ciertas vulnerabilidades a medio plazo que son una fuente de riesgo sistémico para la estabilidad financiera que puede tener graves efectos negativos en la economía real.
- (3) La evaluación de vulnerabilidad por la JERS destaca lo siguiente respecto de Bélgica:
 - a. Bélgica viene experimentando una tendencia al aumento del endeudamiento general de los hogares que se debe en gran medida al continuo y rápido crecimiento del crédito para la adquisición de vivienda. Aunque los criterios de concesión de préstamos se han endurecido en los últimos años, esta evolución parece haberse interrumpido recientemente. Al mismo tiempo, los microdatos indican que hay ciertos grupos de hogares cuyos préstamos hipotecarios son grandes en relación con el valor de sus inmuebles, que gastan un elevado porcentaje de sus ingresos en pagar sus deudas, o cuyo nivel de riqueza financiera neta es bajo comparado con su nivel de deuda.
 - b. En caso de perturbaciones económicas o financieras como un aumento del desempleo o una reducción del crecimiento de la renta, estos hogares muy endeudados pueden tener muchas dificultades para pagar sus deudas, y puede producirse un aumento del número de impagos de hipotecas que ocasione pérdidas crediticias directas a las entidades de crédito, especialmente si se produce al mismo tiempo un descenso de los precios de los inmuebles residenciales. Además, si se materializa un escenario adverso para la economía, sus efectos asociados negativos en los ingresos y la riqueza de los hogares pueden reforzar la perturbación inicial, intensificando sus efectos negativos directos e indirectos en la estabilidad financiera (por ejemplo, si los hogares tienen que reducir el consumo para poder pagar sus hipotecas).
 - c. Asimismo, los precios de los inmuebles residenciales, que han aumentado notablemente en los últimos 30 años, vienen experimentando en años recientes un crecimiento más rápido que el de los ingresos o rentas. En términos nominales, los precios de los inmuebles residenciales están próximos a sus niveles anteriores a la crisis financiera. Hay ciertas señales de sobrevaloración, aunque los modelos de valoración alternativos no la corroboran de manera inequívoca. Los precios de los inmuebles residenciales, ya elevados y en aumento, podrían provocar un mayor aumento del endeudamiento general de los hogares y del número de hogares vulnerables.
 - d. Al mismo tiempo, la JERS reconoce que hay una serie de factores que atenúan las vulnerabilidades del mercado inmobiliario residencial de Bélgica. En primer lugar, el valor de los activos financieros de los hogares belgas en su conjunto es relativamente alto comparado con su deuda. En segundo lugar, los préstamos hipotecarios se amortizan normalmente con vencimientos inferiores a 25 años, lo que significa que los hogares belgas reducen su deuda con relativa rapidez comparados con los hogares de otros países de la Unión.

⁽¹⁾ DO L 331 de 15.12.2010, p. 1.

- e. La JERS toma nota de las medidas relacionadas con el sector inmobiliario residencial adoptadas en Bélgica. En general, las autoridades belgas se han centrado en asegurar la resistencia de las entidades de crédito a los riesgos derivados de dicho sector. La decisión adoptada por el Nationale Bank van België/Banque Nationale de Belgique (NBB/BNB) en diciembre de 2013 de establecer requisitos de adecuación de capital complementarios por las exposiciones hipotecarias de entidades de crédito que utilizan modelos basados en calificaciones internas ⁽¹⁾, así como los comunicados públicos del NBB/BNB pidiendo una mayor vigilancia de los riesgos derivados del sector inmobiliario residencial, pueden servir también para reducir las vulnerabilidades existentes. Además, se está endureciendo la posibilidad de desgravar fiscalmente los préstamos hipotecarios. El compromiso público del NBB/BNB's de adoptar nuevas medidas de capital destinadas a los préstamos de alto riesgo (por ejemplo, los que tienen una ratio préstamo-valor elevada) si siguen representando una parte sustancial de los nuevos préstamos concedidos, se espera que limite también, en cierta medida, un futuro aumento de las vulnerabilidades. Sin embargo, no se han adoptado medidas para abordar directamente las vulnerabilidades relacionadas con el elevado endeudamiento de los hogares o el continuo crecimiento de los precios de los inmuebles residenciales. Aunque las medidas adoptadas se adecuan a la naturaleza de las vulnerabilidades del sector inmobiliario residencial de Bélgica, pueden ser insuficientes para subsanarlas totalmente.

EMITE EL PRESENTE AVISO:

La JERS observa vulnerabilidades a medio plazo en el sector inmobiliario residencial de Bélgica que son una fuente de riesgo sistémico para la estabilidad financiera que puede tener graves efectos negativos en la economía real. Desde el punto de vista macroprudencial, la JERS considera que la principal vulnerabilidad es el rápido incremento del endeudamiento general de los hogares, unido a la existencia de grupos significativos de hogares que ya están muy endeudados, en un contexto de notable aumento de los precios de los inmuebles residenciales en los últimos años.

Hecho en Fráncfort del Meno el 22 de septiembre de 2016.

Francesco MAZZAFERRO

Jefe de la Secretaría de la JERS

En nombre de la Junta General de la JERS

⁽¹⁾ Aplicación de un recargo de la ponderación de riesgo de 5 puntos porcentuales a las exposiciones a préstamos garantizados por hipoteca de inmuebles sitios en Bélgica de entidades de crédito que utilizan modelos basados en calificaciones internas para calcular los requisitos de capital. Esta medida entró en vigor con el Real Decreto de 8 de diciembre de 2013-<https://www.nbb.be/en/articles/arrete-royal-du-8-decembre-2013-portant-approbation-du-reglement-du-22-octobre-2013-de-la-se> aplicó luego en 2014 en virtud del artículo 458 del Reglamento de la UE sobre requisitos de capital, y se prorrogó un año en mayo de 2016 (Real Decreto de 31 de mayo de 2016-<https://www.nbb.be/en/financial-oversight/macroprudential-supervision/macroprudential-instruments/real-estate>).

AVISO DE LA JUNTA EUROPEA DE RIESGO SISTÉMICO
de 22 de septiembre de 2016
sobre las vulnerabilidades a medio plazo del sector inmobiliario residencial de Dinamarca
(JERS/2016/07)
(2017/C 31/04)

LA JUNTA GENERAL DE LA JUNTA EUROPEA DE RIESGO SISTÉMICO,

Visto el Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea,

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

Considerando lo siguiente:

- (1) La experiencia de muchos países enseña que la manifestación de vulnerabilidades en el sector inmobiliario residencial puede provocar riesgos significativos para la estabilidad financiera nacional y graves efectos negativos en la economía real, así como contagios negativos en otros países.
- (2) La Junta Europea de Riesgo Sistémico (JERS) ha concluido recientemente una evaluación sistemática orientada al futuro, al nivel de toda la Unión, de las vulnerabilidades relativas al sector inmobiliario residencial. En este contexto, la JERS ha detectado en ocho países ciertas vulnerabilidades a medio plazo que son una fuente de riesgo sistémico para la estabilidad financiera que puede tener graves efectos negativos en la economía real.
- (3) La evaluación de vulnerabilidad por la JERS destaca lo siguiente respecto de Dinamarca:
 - a. La vulnerabilidad principal del sector inmobiliario residencial de Dinamarca es el fuerte crecimiento que experimentan los precios de los inmuebles residenciales, unido al elevado endeudamiento de los hogares. Los precios de los inmuebles residenciales, sobre todo en las principales ciudades, vienen subiendo con fuerza desde hace algún tiempo, y, en términos reales, están ya próximos a los niveles anteriores a la crisis financiera. Sin embargo, no parece haber sobrevaloración.
 - b. El nivel medio de endeudamiento de los hogares daneses es de los más altos del mundo. El sistema financiero bien desarrollado del que dispone Dinamarca desde hace muchos años ha permitido a los hogares daneses acceder al crédito hipotecario con relativa facilidad, sin resultarles gravoso tomar prestado contra la garantía de su patrimonio inmobiliario, especialmente gracias a la existencia de un gran mercado de bonos garantizados sujeto al «principio de equilibrio» ⁽²⁾. Al mismo tiempo, los hogares daneses poseen un notable patrimonio procedente de las pensiones que reduce la necesidad de que las personas amorticen sus deudas antes de jubilarse. No obstante, ciertos grupos de hogares están muy endeudados. Por ejemplo, alrededor de un tercio de todos los propietarios daneses de inmuebles tienen niveles totales de deuda superiores al valor de sus inmuebles ⁽³⁾, y aproximadamente una cuarta parte tienen niveles totales de deuda que exceden en más de tres veces su renta anual antes de impuestos. Además, tres cuartas partes de los hogares con un elevado nivel de deuda tienen un préstamo hipotecario a tipo de interés variable, por lo que son vulnerables a futuras subidas de los tipos de interés.
 - c. El rápido incremento de los precios de los inmuebles residenciales en zonas urbanas puede hacer que aumente el número de personas que, como las que buscan comprar un inmueble por primera vez, acepten tomar grandes préstamos hipotecarios para adquirir una vivienda. Por tanto, existe el riesgo de que la actual situación provoque un mayor endeudamiento de los hogares. Los fuertes incrementos de los precios de los inmuebles residenciales son también consecuencia de diversos factores estructurales, como un mercado de alquiler muy regulado y un régimen fiscal de la vivienda de carácter procíclico.
 - d. Aunque ha habido ciertos cambios en el mercado hipotecario danés que se espera atenúen los riesgos vinculados al sector inmobiliario residencial, especialmente el endurecimiento de los criterios de concesión de préstamos, el crecimiento generalmente moderado del crédito, y el descenso del porcentaje de préstamos hipotecarios no amortizables, los préstamos del tipo «solo interés» son aún muy corrientes, y en las principales ciudades el crecimiento del crédito es constante. Por ello, es probable que en un futuro próximo se mantenga el porcentaje de hogares muy endeudados.

⁽¹⁾ DO L 331 de 15.12.2010, p. 1.

⁽²⁾ Se refiere al equilibrio financiero entre los bonos emitidos y los préstamos hipotecarios concedidos por las entidades de crédito hipotecario.

⁽³⁾ Otras clases de activos, por ejemplo los automóviles, pueden también darse en garantía, pero no se incluyen en las cifras que aquí se manejan.

- e. Según ciertos estudios, una amplia mayoría de los hogares daneses con niveles de deuda elevados son financieramente sólidos incluso en escenarios de tensión. Sin embargo, los estudios encuentran además una estrecha relación negativa entre los niveles de deuda de los hogares y los cambios en su consumo en períodos de tensión por efectos sobre la renta y la riqueza. Asimismo, la conjunción de niveles elevados de endeudamiento y un alto porcentaje de hipotecas a tipo de interés variable supone que incluso pequeños cambios en los niveles de los tipos de interés pueden tener una gran repercusión en la renta disponible de los hogares. Además, el rápido crecimiento de los precios de los inmuebles residenciales aumenta la probabilidad y magnitud de futuras bajadas de precios, las cuales, unidas a los elevados niveles de endeudamiento, podrían hacer que para algunos hogares el valor de sus activos fuera inferior al de su deuda. Aunque los activos financieros netos de los hogares daneses son elevados, la liquidez y el valor de estos activos puede disminuir en un escenario de tensión, y los hogares pueden no estar dispuestos a recurrir a sus activos financieros para mantener sus niveles de consumo.
- f. Una fuerte reducción del consumo privado podría causar inestabilidad macroeconómica, como efectivamente ocurrió en Dinamarca como resultado de la crisis financiera mundial. Además, las conexiones entre las entidades de crédito de la región escandinava y báltica facilitarían un contagio transfronterizo significativo entre sistemas bancarios en caso de perturbaciones del sector inmobiliario residencial de cualquiera de los países de la región. En la actualidad, los riesgos directos para el sistema bancario parecen limitados porque en Dinamarca existen mecanismos estructurales e institucionales que limitan el riesgo de crédito (como los préstamos con pleno recurso, la legislación sobre el concurso personal, y unas redes de protección social favorables). Asimismo, el sector bancario parece resistente caso de materializarse esos riesgos: las entidades de crédito danesas están en general bien capitalizadas, y las más grandes cumplen ya los requisitos de capital adicionales de incorporación gradual durante los próximos años.
- g. La JERS toma nota de las medidas tomadas por las autoridades danesas, como la limitación de la ratio préstamo-valor, las directrices a entidades de crédito y entidades de crédito hipotecario sobre la concesión prudente de préstamos, la reducción gradual de desgravaciones fiscales, y el denominado «diamante supervisor» para entidades de crédito hipotecario⁽¹⁾. Aunque estas medidas son acordes a la naturaleza de las vulnerabilidades del sector inmobiliario residencial de Dinamarca, pueden no ser suficientes para subsanarlas totalmente. Aunque los propios acreedores hipotecarios han informado de un endurecimiento de los criterios de concesión de préstamos, este no ha tenido todavía una repercusión apreciable en el nivel de endeudamiento de los hogares o en los precios de los inmuebles. Al contrario, tanto el crédito como los precios siguen en aumento en las principales ciudades. En vista del fuerte crecimiento de los precios de los inmuebles residenciales, sobre todo en esas ciudades, existe el riesgo de que estos cambios provoquen un mayor incremento del endeudamiento de los hogares. Además, no se espera que el elevado nivel de deuda de los hogares disminuya significativamente, pues las medidas mencionadas no lo abordan directamente. Importa advertir que en la presente evaluación se tiene en cuenta que algunas de las medidas llevan solo poco tiempo aplicándose o se aplican de manera gradual, y que algunas de ellas solo afectan a los nuevos prestatarios.

EMITE EL PRESENTE AVISO:

La JERS observa vulnerabilidades a medio plazo en el sector inmobiliario residencial de Dinamarca que son una fuente de riesgo sistémico para la estabilidad financiera que puede tener graves efectos negativos en la economía real. Desde el punto de vista macroprudencial, la JERS considera que la principal vulnerabilidad es el fuerte crecimiento que se observa en los precios de los inmuebles residenciales, unido al elevado nivel de endeudamiento de los hogares. Además, de materializarse los riesgos mencionados, podría producirse un contagio transfronterizo en la región escandinava y báltica.

Hecho en Fráncfort del Meno, el 22 de septiembre de 2016.

Francesco MAZZAFERRO

Jefe de la Secretaría de la JERS

En nombre de la Junta General de la JERS

⁽¹⁾ El diamante supervisor establece una serie de valores de referencia que para la autoridad danesa de estabilidad financiera indican una actividad de crédito hipotecario de un elevado perfil de riesgo. El diamante supervisor consiste en cinco indicadores con sus límites correspondientes a los riesgos de las entidades: grandes exposiciones, expansión del crédito, riesgo de tipo de interés para el prestatario, préstamos de solo interés, y financiación a corto plazo.

AVISO DE LA JUNTA EUROPEA DE RIESGO SISTÉMICO
de 22 de septiembre de 2016
sobre las vulnerabilidades a medio plazo del sector inmobiliario residencial de Finlandia
(JERS/2016/08)
(2017/C 31/05)

LA JUNTA GENERAL DE LA JUNTA EUROPEA DE RIESGO SISTÉMICO,

Visto el Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea,

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

Considerando lo siguiente:

- (1) La experiencia de muchos países enseña que la manifestación de vulnerabilidades en el sector inmobiliario residencial puede provocar riesgos significativos para la estabilidad financiera nacional y graves efectos negativos en la economía real, así como contagios negativos en otros países.
- (2) La Junta Europea de Riesgo Sistemático (JERS) ha concluido recientemente una evaluación sistemática orientada al futuro, al nivel de toda la Unión, de las vulnerabilidades relativas al sector inmobiliario residencial. En este contexto, la JERS ha detectado en ocho países ciertas vulnerabilidades a medio plazo que son una fuente de riesgo sistemático para la estabilidad financiera que puede tener graves efectos negativos en la economía real.
- (3) La evaluación de vulnerabilidad por la JERS destaca lo siguiente respecto de Finlandia:
 - a. La principal vulnerabilidad detectada en el sector inmobiliario residencial de Finlandia es el nivel de endeudamiento de los hogares, que ya es elevado y va en aumento. Actualmente, el nivel de la ratio deuda-ingresos de los hogares finlandeses está en su máximo histórico y es superior al nivel medio de la Unión. Ello se debe a que el crecimiento de la renta de los hogares es moderado, pero, al mismo tiempo, los hogares continúan acumulando deuda. Además, la deuda se concentra en un grupo relativamente pequeño de hogares muy endeudados que serían especialmente vulnerables a condiciones económicas adversas o cambios en el mercado inmobiliario residencial. Por otra parte, en el mercado hipotecario finlandés lo corriente es que los préstamos sean a tipo de interés variable, circunstancia que expone a los hogares al riesgo de tipo de interés.
 - b. En los últimos años, la moderación del crédito a los hogares y de los precios de la vivienda ha sido significativa y atenúa en parte los riesgos para la estabilidad financiera detectados. Asimismo, lo normal es que los hogares finlandeses amorticen su deuda hipotecaria, de modo que la ratio media préstamo-valor en las hipotecas vivas es notablemente inferior a la de los nuevos préstamos.
 - c. En la actualidad, los indicadores de los precios de los inmuebles residenciales, como las ratios precio-ingresos y precio-alquiler, están próximos a sus medias a largo plazo, lo que significa que no hay indicios claros de sobrevaloración de los inmuebles residenciales. Sin embargo, dada la actual debilidad de las perspectivas económicas para Finlandia, podría existir un riesgo de bajada de los precios de los inmuebles residenciales si se produjera una perturbación económica. En julio de 2016 el legislador finlandés introdujo un límite a la ratio préstamo-valor en los nuevos préstamos para la adquisición de vivienda, a fin de asegurar una cobertura mínima de estos, que será útil si bajan los precios.
 - d. Las entidades de crédito finlandesas tienen grandes carteras hipotecarias con ponderaciones de riesgo inferiores a las de sus competidores europeos. Además, las entidades de crédito finlandesas se apoyan mucho en la financiación basada en el mercado, que ha demostrado ser una fuente de financiación menos estable en episodios de inestabilidad financiera. Estas vulnerabilidades se agudizan por la elevada concentración del sistema bancario finlandés y su tamaño respecto de la economía. Además, las conexiones entre las entidades de crédito de la región balto-escandinava favorecerían efectos de contagio significativos entre sus sistemas bancarios en caso de perturbaciones en el sector inmobiliario residencial de cualquiera de los países de la región. Sin embargo, las entidades de crédito finlandesas tienen un capital de gran calidad y se cuentan entre las entidades de la Unión con mayor nivel de capitalización. Teniendo en cuenta las ratios de solvencia en general elevadas de las entidades de crédito de Finlandia, así como los colchones de capital introducidos por las autoridades de ese país, su Sistema bancario parece resistente a una perturbación directa del sector inmobiliario residencial.

⁽¹⁾ DO L 331 de 15.12.2010, p. 1.

- e. Una perturbación económica o financiera podría hacer que se materializaran algunos de los riesgos mencionados; por ejemplo, si aumentara el desempleo y/o bajara el crecimiento de los ingresos, algunos hogares muy endeudados podrían tener mayores dificultades para pagar sus deudas, y podría producirse un aumento del número de impagos de hipotecas que ocasionara pérdidas crediticias directas a las entidades de crédito, especialmente si tuviera lugar al mismo tiempo un descenso de los precios de los inmuebles residenciales. Además, si se materializa un escenario adverso para la economía, sus efectos asociados negativos en los ingresos y la riqueza de los hogares pueden reforzar la perturbación inicial, intensificando sus efectos negativos directos e indirectos en la estabilidad financiera (por ejemplo, si los hogares tienen que reducir el consumo para poder pagar sus hipotecas).
- f. La JERS toma nota de las medidas aplicadas en Finlandia respecto del mercado inmobiliario residencial, como la eliminación gradual de las desgravaciones fiscales por pago de intereses hipotecarios, la limitación de la ratio préstamo-valor para nuevas hipotecas, las iniciativas previstas de reforzar los requisitos de adecuación de capital para exposiciones hipotecarias, y la introducción anticipada de colchones de capital (incluidos requisitos especiales para entidades de importancia sistémica). Aunque estas medidas se adecuan a la naturaleza de las vulnerabilidades del sector inmobiliario residencial de Finlandia, pueden ser insuficientes para subsanarlas totalmente. No obstante, debe advertirse que las autoridades finlandesas carecen de habilitación legal para adoptar otras medidas macroprudenciales pertinentes, como la limitación de los ratios préstamo-ingresos, deuda-ingresos o carga financiera-renta, que podrían servir para frenar un mayor endeudamiento de los hogares.

EMITE EL PRESENTE AVISO:

La JERS observa vulnerabilidades a medio plazo en el sector inmobiliario residencial de Finlandia que son una fuente de riesgo sistémico para la estabilidad financiera que puede tener graves efectos negativos en la economía real. Desde el punto de vista macroprudencial, la JERS considera que la principal vulnerabilidad es el endeudamiento de los hogares, ya elevado y en aumento, especialmente el de ciertos grupos de hogares. Además, de materializarse los riesgos mencionados, podrían producirse efectos de contagio en otros países de la región balto-escandinava.

Hecho en Fráncfort del Meno, el 22 de septiembre de 2016.

Francesco MAZZAFERRO

Jefe de la Secretaría de la JERS

En nombre de la Junta General de la JERS

AVISO DE LA JUNTA EUROPEA DE RIESGO SISTÉMICO
de 22 de septiembre de 2016
sobre las vulnerabilidades a medio plazo del sector inmobiliario residencial de Luxemburgo
(JERS/2016/09)
(2017/C 31/06)

LA JUNTA GENERAL DE LA JUNTA EUROPEA DE RIESGO SISTÉMICO,

Visto el Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea,

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

Considerando lo siguiente:

- (1) La experiencia de muchos países enseña que la manifestación de vulnerabilidades en el sector inmobiliario residencial puede provocar riesgos significativos para la estabilidad financiera nacional y graves efectos negativos en la economía real, así como contagios negativos en otros países.
- (2) La Junta Europea de Riesgo Sistémico (JERS) ha concluido recientemente una evaluación sistemática orientada al futuro, al nivel de toda la Unión, de las vulnerabilidades relativas al sector inmobiliario residencial. En este contexto, la JERS ha detectado en ocho países ciertas vulnerabilidades a medio plazo que son una fuente de riesgo sistémico para la estabilidad financiera que puede tener graves efectos negativos en la economía real.
- (3) La evaluación de vulnerabilidad por la JERS destaca lo siguiente respecto de Luxemburgo:
 - a. Los precios de los inmuebles residenciales de Luxemburgo suben constantemente desde hace algún tiempo. Actualmente están en máximos desconocidos hasta ahora, y suben tanto respecto de los ingresos como de los alquileres. Esta evolución de los precios se apoya en el desequilibrio estructural entre una fuerte demanda de vivienda, impulsada entre otros factores por la demografía y una política de incentivos, y una oferta de vivienda limitada.
 - b. Los precios en aumento de los inmuebles residenciales podrían interactuar con vulnerabilidades relacionadas con el endeudamiento de los hogares y provocar un mayor aumento del endeudamiento general y del porcentaje de los hogares vulnerables. El crédito hipotecario ha crecido rápidamente en los últimos años, y el nivel de la deuda hipotecaria es elevado en relación con la renta disponible de los hogares luxemburgueses. Además, estos tienen cierta exposición al riesgo de tipo de interés, pues los préstamos hipotecarios suelen ser a tipo de interés variable. En Luxemburgo, la media de las ratios préstamo-valor y carga financiera-renta es moderada y puede servir para atenuar las pérdidas del sistema financiero en caso de materializarse las vulnerabilidades. Sin embargo, la distribución de estas ratios entre hipotecas nuevas y vivas indica que hay un porcentaje considerable de deudores hipotecarios con una deuda elevada y con una carga financiera elevada comparada con sus rentas.
 - c. Las vulnerabilidades del sector de los hogares, unidas a unos precios de los inmuebles residenciales ya elevados y en fuerte crecimiento, exponen a la economía luxemburguesa a riesgos respecto de la estabilidad financiera. En caso de perturbaciones económicas o financieras, como un incremento del desempleo o un descenso del crecimiento de los ingresos o de los precios de los inmuebles residenciales, los hogares muy endeudados pueden tener muchas dificultades para pagar sus deudas, y puede producirse un aumento del número de impagos de hipotecas que ocasione pérdidas crediticias directas a las entidades de crédito, especialmente si se produce un descenso de los precios de los inmuebles residenciales. Además, si se materializa un escenario adverso para la economía, sus efectos asociados negativos en los ingresos y la riqueza de los hogares pueden reforzar la perturbación inicial, intensificando sus efectos negativos directos e indirectos en la estabilidad financiera (por ejemplo, si los hogares tienen que reducir el consumo para poder pagar sus hipotecas). Este problema podría acentuarse de continuar en Luxemburgo la tendencia al incremento de la deuda de los hogares. Debe advertirse que los hogares luxemburgueses tienen también unos niveles de activos financieros elevados que, aun en descenso respecto de sus deudas, podrían ser un factor atenuante en caso de perturbaciones si los hogares quisieran y pudieran recurrir a esa fuente de riqueza.

⁽¹⁾ DO L 331 de 15.12.2010, p. 1.

- d. La JERS toma nota de las medidas adoptadas por las autoridades de Luxemburgo respecto del sector inmobiliario residencial. Hasta la fecha, las medidas aplicadas se han centrado en mejorar la resistencia del sector bancario aumentando las ponderaciones del riesgo de las hipotecas con ratios préstamo-valor elevadas y aplicando colchones de capital tanto al conjunto del sector como a las entidades de importancia sistémica. Si se atiende a la media, las entidades de crédito luxemburguesas están bien capitalizadas, y sus exposiciones al sector inmobiliario residencial son relativamente bajas. Teniendo en cuenta las medidas mencionadas, los riesgos directos para el sistema bancario relacionados con las vulnerabilidades del sector inmobiliario residencial parecen limitados actualmente.
- e. Aparte de las medidas microprudenciales de exigir a las entidades de crédito que dispongan de medidas internas apropiadas en relación con el mercado hipotecario, no se han aplicado medidas macroprudenciales que reduzcan las vulnerabilidades vinculadas a una posible interacción negativa entre el endeudamiento de los hogares y la dinámica de los precios de los inmuebles residenciales. Por ello, es posible que las medidas aplicadas por las autoridades de Luxemburgo no sean adecuadas para subsanar completamente las vulnerabilidades detectadas.

EMITE EL PRESENTE AVISO:

La JERS observa vulnerabilidades a medio plazo en el sector inmobiliario residencial de Luxemburgo que son una fuente de riesgo sistémico para la estabilidad financiera que puede tener graves efectos negativos en la economía real. Desde el punto de vista macroprudencial, la JERS considera que la principal vulnerabilidad es la conjunción de unos precios de los inmuebles residenciales elevados y un creciente endeudamiento de los hogares.

Hecho en Fráncfort del Meno, el 22 de septiembre de 2016.

Francesco MAZZAFERRO

Jefe de la Secretaría de la JERS

En nombre de la Junta General de la JERS

AVISO DE LA JUNTA EUROPEA DE RIESGO SISTÉMICO
de 22 de septiembre de 2016
sobre las vulnerabilidades a medio plazo del sector inmobiliario residencial de los Países Bajos
(JERS/2016/10)
(2017/C 31/07)

LA JUNTA GENERAL DE LA JUNTA EUROPEA DE RIESGO SISTÉMICO,

Visto el Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea,

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

Considerando lo siguiente:

- (1) La experiencia de muchos países enseña que la manifestación de vulnerabilidades en el sector inmobiliario residencial puede provocar riesgos significativos para la estabilidad financiera nacional y graves efectos negativos en la economía real, así como contagios negativos en otros países.
- (2) La Junta Europea de Riesgo Sistémico (JERS) ha concluido recientemente una evaluación sistemática orientada al futuro, al nivel de toda la Unión, de las vulnerabilidades relativas al sector inmobiliario residencial. En este contexto, la JERS ha detectado en ocho países ciertas vulnerabilidades a medio plazo que son una fuente de riesgo sistémico para la estabilidad financiera que puede tener graves efectos negativos en la economía real.
- (3) La evaluación de vulnerabilidad por la JERS destaca lo siguiente respecto de los Países Bajos:
 - a) los hogares neerlandeses están muy endeudados. Su ratio deuda-ingresos es, pese a haber descendido ligeramente en los últimos años, de las más altas de la Unión;
 - b) además, las hipotecas neerlandesas son de las más altas de Europa en relación con el valor de los activos que las garantizan. Alrededor de una cuarta parte de los deudores hipotecarios, y la mitad de los deudores hipotecarios menores de 40 años, tienen una deuda total que sobrepasa el valor de sus viviendas. Es probable que esta vulnerabilidad se mantenga en niveles elevados, en primer lugar porque los nuevos préstamos hipotecarios tienden a ser altos respecto del valor de los inmuebles adquiridos y, en segundo lugar, porque la tasa media de amortización es baja. No obstante, las tasas de amortización de los préstamos hipotecarios nuevos son más altas, ya que solo las hipotecas amortizables pueden deducir fiscalmente los intereses, lo que incentiva a los hogares a amortizar sus préstamos;
 - c) actualmente no hay indicios generales de sobrevaloración en el mercado inmobiliario residencial de los Países Bajos, y los precios parecen bajos comparados con los ingresos desde una perspectiva histórica. Y ello a pesar de que los precios de los inmuebles residenciales vienen creciendo con fuerza en los últimos años luego de haber experimentado un descenso sustancial después de la crisis financiera mundial. En las grandes ciudades, aunque no en todo el país, los precios están volviendo a sus niveles anteriores a la crisis;
 - d) el elevado endeudamiento de los hogares, unido a préstamos hipotecarios con una colateralización relativamente baja, podría producir notables efectos negativos, directos e indirectos, en la macroeconomía y la estabilidad financiera. Por ejemplo, en caso de perturbaciones económicas o financieras como un aumento del desempleo o una reducción del crecimiento de la renta, los hogares muy endeudados pueden tener muchas dificultades para pagar sus deudas, y puede producirse un aumento del número de impagos de hipotecas que ocasione pérdidas crediticias directas a las entidades de crédito, especialmente si se produce al mismo tiempo un descenso de los precios de los inmuebles residenciales. Además, si se materializa un escenario adverso para la economía, sus efectos asociados negativos en los ingresos y la riqueza de los hogares pueden reforzar la perturbación inicial, intensificando sus efectos negativos directos e indirectos en la estabilidad financiera (por ejemplo, si los hogares tienen que reducir el consumo para poder pagar sus hipotecas);

⁽¹⁾ DO L 331 de 15.12.2010, p. 1.

- e) en general, el sistema bancario de los Países Bajos está bien capitalizado, y las autoridades neerlandesas han establecido una serie de colchones de capital que deben introducirse gradualmente en los próximos años. Además, las pruebas de resistencia indican que las entidades de crédito neerlandesas disponen de capital suficiente para soportar escenarios adversos relacionados con el sector inmobiliario residencial. Por ello, se considera que el sistema bancario es resistente a perturbaciones directas de dicho sector. Conviene además advertir la importancia creciente del sector no bancario en el crédito para la adquisición de vivienda. Actualmente, aproximadamente la mitad de los préstamos hipotecarios nuevos los otorgan entidades no bancarias, como las compañías de seguros. Ciertas medidas macroprudenciales adoptadas con relación a los préstamos (como la limitación de la ratio préstamo-valor) se aplican también a los préstamos otorgados por el sector no bancario. Sin embargo, son limitados los análisis disponibles sobre los riesgos que los prestamistas hipotecarios no bancarios pueden suponer para la estabilidad financiera;
- f) atenúan las vulnerabilidades mencionadas ciertos factores estructurales que limitan el riesgo directo del crédito hipotecario, como la solidez de los mecanismos de recurso de los prestamistas y la rigurosidad de las normas que rigen la insolvencia personal;
- g) la JERS toma nota de las medidas aplicadas en los Países Bajos respecto del sector inmobiliario residencial y que incluyen límites de endurecimiento gradual a las ratios carga financiera-renta y préstamo-valor para nuevos préstamos, así como recortes de las desgravaciones fiscales por pago de intereses hipotecarios. Aunque estas medidas se adecuan a la naturaleza de las vulnerabilidades del sector inmobiliario residencial de los Países Bajos, pueden ser insuficientes para subsanar dichas vulnerabilidades totalmente, pues la mayoría de las medidas son de aplicación solo gradual y su calibración no será muy restrictiva ni después de su plena aplicación.

EMITE EL PRESENTE AVISO:

La JERS observa vulnerabilidades a medio plazo en el sector inmobiliario residencial de los Países Bajos que son una fuente de riesgo sistémico para la estabilidad financiera que puede tener graves efectos negativos en la economía real. Desde el punto de vista macroprudencial, la JERS considera que la principal vulnerabilidad es la persistencia de un elevado nivel de endeudamiento de los hogares, unida a una baja colateralización hipotecaria. En particular, existe un gran grupo de hogares, especialmente los deudores hipotecarios más jóvenes, cuyos niveles de deuda exceden el valor de sus viviendas.

Hecho en Fráncfort del Meno, el 22 de septiembre de 2016.

Francesco MAZZAFERRO

Jefe de la Secretaría de la JERS

En nombre de la Junta General de la JERS

AVISO DE LA JUNTA EUROPEA DE RIESGO SISTÉMICO
de 22 de septiembre de 2016
sobre las vulnerabilidades a medio plazo del sector inmobiliario residencial de Suecia
(JERS/2016/11)
(2017/C 31/08)

LA JUNTA GENERAL DE LA JUNTA EUROPEA DE RIESGO SISTÉMICO,

Visto el Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea,

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

Considerando lo siguiente:

- (1) La experiencia de muchos países enseña que la manifestación de vulnerabilidades en el sector inmobiliario residencial puede provocar riesgos significativos para la estabilidad financiera nacional y graves efectos negativos en la economía real, así como contagios negativos en otros países.
- (2) La Junta Europea de Riesgo Sistémico (JERS) ha concluido recientemente una evaluación sistemática orientada al futuro, al nivel de toda la Unión, de las vulnerabilidades relativas al sector inmobiliario residencial. En este contexto, la JERS ha detectado en ocho países ciertas vulnerabilidades a medio plazo que son una fuente de riesgo sistémico para la estabilidad financiera que puede tener graves efectos negativos en la economía real.
- (3) La evaluación de vulnerabilidad por la JERS destaca lo siguiente respecto de Suecia:
 - a. Suecia experimenta un incremento sustancial y prolongado de los precios de los inmuebles residenciales. En los últimos años, los precios de los inmuebles residenciales vienen creciendo a un ritmo más alto que los ingresos de los hogares (aunque en los últimos meses se aprecia una desaceleración del crecimiento de dichos precios). Sobre la base de las estimaciones del Banco Central Europeo y del Fondo Monetario Internacional, los inmuebles residenciales parecen estar sobrevalorados.
 - b. La evolución de los precios de los inmuebles residenciales se refleja también en los niveles de endeudamiento de los hogares suecos. El nivel de deuda en relación con la renta disponible de los hogares y con el PIB está aumentando, y también es elevado comparado con el de la mayoría de los países de la Unión. Por ejemplo, los hogares que contrataron nuevas hipotecas en 2015 tienen una deuda hipotecaria que es, de media, cuatro veces superior a su renta disponible anual, y no es desdeñable el porcentaje de hogares que han obtenido nuevos préstamos más de siete veces mayores que su renta disponible anual. Aunque los hogares suecos tienen tasas de ahorro elevadas y considerables activos, gran parte de estos están invertidos en inmuebles residenciales y planes de pensiones, de modo que su valor y liquidez pueden ser vulnerables a situaciones de tensión del mercado. Además, faltan datos fiables sobre la distribución de estos activos entre los hogares.
 - c. Más allá de los factores cíclicos, existen también factores estructurales que explican el rápido crecimiento de los precios de los inmuebles residenciales y el elevado endeudamiento de los hogares. Algunos de estos factores escapan al control directo de las autoridades suecas, como los cambios demográficos, la urbanización, y el fuerte crecimiento de los ingresos. Sin embargo, algunos factores que sí están bajo el control de las autoridades, como el tratamiento fiscal de la propiedad inmobiliaria (por ejemplo, los beneficios fiscales para propietarios de viviendas, las desgravaciones fiscales de los intereses hipotecarios, el impuesto sobre las ganancias del capital) y las limitaciones de la oferta (por ejemplo, la fuerte regulación del mercado de alquiler y las restricciones regulatorias a la construcción de nuevas viviendas), también contribuyen a aumentar las vulnerabilidades del sector inmobiliario residencial. En estas situaciones, podrían aplicarse medidas de política macroprudencial para mejorar la resistencia del sistema financiero y los balances de los hogares si los factores estructurales que explican las vulnerabilidades no se abordan por medio de reformas estructurales.
 - d. En caso de perturbaciones económicas o financieras, como un aumento del desempleo o una reducción del crecimiento de la renta o los precios de la vivienda, los hogares muy endeudados pueden tener muchas dificultades para pagar sus deudas, y puede producirse un aumento del número de impagos de hipotecas que

⁽¹⁾ DO L 331 de 15.12.2010, p. 1.

ocasiona pérdidas crediticias directas a las entidades de crédito, especialmente si se produce un descenso de los precios de los inmuebles residenciales. Además, si se materializa un escenario adverso para la economía, sus efectos asociados negativos en los ingresos y la riqueza de los hogares pueden reforzar la perturbación inicial, intensificando sus efectos negativos directos e indirectos en la estabilidad financiera (por ejemplo, si los hogares tienen que reducir el consumo para poder pagar sus hipotecas).

- e. Una dinámica adversa de los precios de los inmuebles residenciales y del consumo de los hogares puede también ser un peligro para el sistema bancario. El riesgo de bajada puede acentuarse por la elevada dependencia de las entidades de crédito suecas de la financiación en los mercados y en moneda extranjera. Además, la interconexión entre las entidades de crédito de la región balto-escandinava hace que puede haber un contagio transfronterizo significativo entre sistemas bancarios en caso de dificultades debidas a tensiones del sector inmobiliario residencial en cualquiera de los países de la región. No obstante, el sector bancario sueco está bien capitalizado y es rentable comparado con sus competidores europeos, y los criterios de concesión de préstamos parecen prudentes. Las pruebas de resistencia del sector bancario sueco indican que está en condiciones de resistir un grave deterioro de las condiciones macroeconómicas. Además, las autoridades suecas han adoptado varias medidas para reforzar la resistencia del sector bancario, como la introducción de colchones de capital, mayores requisitos de capital para exposiciones hipotecarias, y distintos coeficientes de cobertura de liquidez para distintas monedas.
- f. La JERS toma nota de las medidas aplicadas en Suecia respecto de las vulnerabilidades relativas al endeudamiento de los hogares y a los precios de los inmuebles residenciales. Se espera que la introducción de un límite del 85 % a la ratio préstamo-valor de las hipotecas nuevas en 2010, y de un requisito de amortización en 2016, impidan en cierta medida el aumento de las vulnerabilidades. Aunque las actuales medidas se adecuan a la naturaleza de las vulnerabilidades del sector inmobiliario residencial de Suecia, puede que no sean suficientes para subsanarlas totalmente. Puesto que dichas medidas solo se aplican a los nuevos préstamos para la adquisición de vivienda, llevará tiempo que descendan significativamente las vulnerabilidades relacionadas con el nivel de endeudamiento de los hogares.

EMITE EL PRESENTE AVISO:

La JERS observa vulnerabilidades a medio plazo en el sector inmobiliario residencial de Suecia que son una fuente de riesgo sistémico para la estabilidad financiera que puede tener graves efectos negativos en la economía real. Desde el punto de vista macroprudencial, la JERS considera que las principales vulnerabilidades son el rápido crecimiento de los precios de los inmuebles residenciales, que parecen sobrevalorados, y el elevado y creciente endeudamiento sobre todo de ciertos grupos de hogares. Además, de materializarse los riesgos, podrían producirse efectos de contagio en otros países de la región balto-escandinava.

Hecho en Fráncfort del Meno, el 22 de septiembre de 2016.

Francesco MAZZAFERRO

Jefe de la Secretaría de la JERS

En nombre de la Junta General de la JERS

AVISO DE LA JUNTA EUROPEA DE RIESGO SISTÉMICO
de 22 de septiembre de 2016
sobre las vulnerabilidades a medio plazo del sector inmobiliario residencial del Reino Unido
(JERS/2016/12)
(2017/C 31/09)

LA JUNTA GENERAL DE LA JUNTA EUROPEA DE RIESGO SISTÉMICO,

Visto el Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea,

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

Considerando lo siguiente:

- (1) La experiencia de muchos países enseña que la manifestación de vulnerabilidades en el sector inmobiliario residencial puede provocar riesgos significativos para la estabilidad financiera nacional y graves efectos negativos en la economía real, así como contagios negativos en otros países.
- (2) La Junta Europea de Riesgo Sistémico (JERS) ha concluido recientemente una evaluación sistemática orientada al futuro, al nivel de toda la Unión, de las vulnerabilidades relativas al sector inmobiliario residencial. En este contexto, la JERS ha detectado en ocho países ciertas vulnerabilidades a medio plazo que son una fuente de riesgo sistémico para la estabilidad financiera que puede tener graves efectos negativos en la economía real.
- (3) La evaluación de vulnerabilidad por la JERS destaca lo siguiente respecto del Reino Unido (RU):
 - a. La incertidumbre provocada por el referéndum celebrado el 23 de junio de 2016 en el RU sobre su permanencia en la Unión Europea puede haber marcado un punto de inflexión en el mercado inmobiliario residencial de ese país.
 - b. Como consecuencia inmediata del referéndum, el valor de las acciones de las empresas constructoras, así como la confianza de los consumidores, experimentaron una fuerte caída. Los precios de los inmuebles residenciales registraron en julio de 2016 un descenso intermensual del 0,2 %, aunque se recuperaron en agosto de 2016 al registrar un crecimiento intermensual del 0,2 %.
 - c. Antes del referéndum, las principales vulnerabilidades del sector inmobiliario residencial del RU eran el elevado nivel de endeudamiento de los hogares, el aumento que venían experimentando los precios de los inmuebles residenciales en los últimos años, y el posible refuerzo recíproco de ambas vulnerabilidades.
 - d. En particular, el nivel de endeudamiento de los hogares en relación con su renta y el tamaño de la economía es alto comparado con el de otros países de la Unión. Aunque esto puede deberse en parte a factores estructurales como un sistema bancario muy desarrollado y un déficit estructural de vivienda en el RU, también puede indicar que los niveles de riesgo son elevados. Los riesgos vinculados al elevado nivel de endeudamiento de los hogares se han atenuado parcialmente gracias a que la ratio agregada deuda-ingresos de los hogares se redujo entre 2008 y 2012/13 y se ha mantenido estable desde entonces. Además, en los últimos años ha descendido el porcentaje de hogares muy endeudados en relación con su renta, y también han bajado algo los nuevos préstamos con ratios préstamo-ingresos elevadas.
 - e. Los precios nominales de los inmuebles residenciales superaron en 2015 sus máximos anteriores a la crisis, aunque son inferiores a estos en términos reales. Además, el crecimiento de los precios de los inmuebles residenciales se ha desmarcado del crecimiento de los ingresos y de los alquileres: en los últimos años, los precios de la vivienda han crecido más del triple que los ingresos, y la ratio precio-alquiler sube con fuerza desde finales de 2012.
 - f. Tras el referéndum, el Banco de Inglaterra y algunas instituciones internacionales revisaron a la baja las perspectivas económicas y del mercado inmobiliario del RU. Actualmente, el Banco de Inglaterra espera que los precios agregados de la vivienda bajen ligeramente durante el próximo año, y que baje también el nivel de concesión de préstamos hipotecarios. Si acierta esta previsión, bajaría el ritmo de acumulación de deuda hipotecaria y, consiguientemente, se reducirían las vulnerabilidades a medio plazo. Sin embargo, una desaceleración económica podría hacer que se materializaran algunos de los riesgos expuestos. Por ejemplo, en caso de aumento del desempleo o reducción del crecimiento de la renta, algunos hogares pueden tener más dificultades para pagar sus deudas.

⁽¹⁾ DO L 331 de 15.12.2010, p. 1.

- g. Además, si se materializa un escenario adverso para la economía, sus efectos asociados negativos en los ingresos y la riqueza de los hogares pueden reforzar la perturbación inicial con efectos negativos directos e indirectos en la estabilidad financiera (por ejemplo, si los hogares tienen que reducir el consumo para poder pagar sus hipotecas, o si aumenta el impago de estas). Asimismo, el sector de la compra para alquilar, que es significativo en el RU y está en alza, tiene el potencial de amplificar una contracción del mercado inmobiliario, pues los inversores que compran para alquilar tienen mayor tendencia a vender si se esperan caídas de precios.
- h. El 3 de agosto de 2016 el Banco de Inglaterra adoptó una serie de medidas de apoyo a la economía entre las que se incluyen una reducción de tipos de interés y medidas para asegurar que dicha reducción se transmite a la economía real. Estas medidas pueden ayudar a los deudores hipotecarios y al mercado inmobiliario, así como atenuar los riesgos en caso de recesión.
- i. Pero también puede suceder que la crisis del mercado inmobiliario resulte temporal y que al cabo de cierto tiempo los precios de la vivienda, la concesión de préstamos hipotecarios y la deuda de los hogares comiencen a crecer de nuevo. En esta hipótesis, seguirían aumentando las vulnerabilidades del sector inmobiliario residencial. Antes del referéndum, el comité de política financiera, la autoridad de regulación prudencial, y la autoridad del mercado financiero, del RU, habían aplicado diversas medidas para frenar y reducir las vulnerabilidades del sector inmobiliario residencial, incluidas las derivadas del aumento del endeudamiento de los hogares. Hay indicios de que la aplicación de estas medidas está mejorando la resistencia de los deudores hipotecarios.
- j. Específicamente respecto del sistema bancario, el Banco de Inglaterra ha tomado medidas para asegurar que dicho sistema resista perturbaciones muy fuertes del mercado inmobiliario. Las pruebas de resistencia efectuadas por el Banco de Inglaterra en los últimos años evaluaron la resistencia del sistema bancario en escenarios significativamente más adversos que los esperados actualmente. Estas pruebas garantizaron que las entidades de crédito se capitalizaran no solo para resistir tensiones sino también para seguir dando crédito. Sobre la base de este análisis, parece que el sistema bancario del RU sería lo bastante resistente como para soportar una perturbación del mercado inmobiliario en caso de materializarse a corto plazo las vulnerabilidades mencionadas.
- k. En general, el mercado inmobiliario residencial del RU puede encontrarse en un punto de inflexión. Dada la incertidumbre en cuanto a las consecuencias del referéndum sobre la permanencia del país en la Unión Europea, no es posible aún determinar si las vulnerabilidades acumuladas hasta la fecha empezarán ahora a materializarse, o si, al cabo de un tiempo, seguirán aumentando. Es probable que las medidas apropiadas que deban aplicarse sean distintas en cada una de esas dos hipótesis. Por eso, será importante que las autoridades del RU vigilen de cerca la evolución de la situación y, conforme a ella, ajusten la política macroprudencial en lo que sea necesario. En el futuro, será necesario velar por que todo ajuste del mercado inmobiliario se efectúe a un ritmo apropiado y no surjan nuevas vulnerabilidades.

EMITE EL PRESENTE AVISO:

La JERS observa vulnerabilidades a medio plazo en el sector inmobiliario residencial del Reino Unido que son una fuente de riesgo sistémico para la estabilidad financiera que puede tener graves efectos negativos en la economía real. Actualmente, hay una gran incertidumbre en cuanto a las perspectivas a medio plazo del mercado inmobiliario de ese país. Sin embargo, desde el punto de vista macroprudencial, la JERS considera que existen riesgos en diferentes hipótesis relativas a dicho mercado, sea porque se materialicen las vulnerabilidades acumuladas, sobre todo el endeudamiento de los hogares y su interacción con los elevados precios de los inmuebles residenciales, sea porque las vulnerabilidades sigan aumentando. Es probable que las medidas apropiadas que deban aplicarse sean distintas en cada una de estas dos hipótesis. Por eso, será importante que las autoridades del Reino Unido vigilen de cerca la evolución de la situación y, conforme a ella, ajusten la política macroprudencial en lo que sea necesario.

Hecho en Fráncfort del Meno el 22 de septiembre de 2016.

Francesco MAZZAFERRO

Jefe de la Secretaría de la JERS

En nombre de la Junta General de la JERS

II

*(Comunicaciones)*COMUNICACIONES PROCEDENTES DE LAS INSTITUCIONES, ÓRGANOS
Y ORGANISMOS DE LA UNIÓN EUROPEA

COMISIÓN EUROPEA

No oposición a una concentración notificada**(Asunto M.8327 — Fairfax/Sagard Holdings/PSG)****(Texto pertinente a efectos del EEE)**

(2017/C 31/10)

El 24 de enero de 2017, la Comisión decidió no oponerse a la concentración notificada que se cita en el encabezamiento y declararla compatible con el mercado interior. Esta decisión se basa en el artículo 6, apartado 1, letra b), del Reglamento (CE) n.º 139/2004 del Consejo ⁽¹⁾. El texto íntegro de la decisión solo está disponible en inglés y se hará público una vez que se elimine cualquier secreto comercial que pueda contener. Estará disponible:

- en la sección de concentraciones del sitio web de competencia de la Comisión (<http://ec.europa.eu/competition/mergers/cases/>). Este sitio web permite localizar las decisiones sobre concentraciones mediante criterios de búsqueda tales como el nombre de la empresa, el número de asunto, la fecha o el sector de actividad,
- en formato electrónico en el sitio web EUR-Lex (<http://eur-lex.europa.eu/homepage.html?locale=es>) con el número de documento 32017M8327. EUR-Lex da acceso al Derecho de la Unión en línea.

⁽¹⁾ DO L 24 de 29.1.2004, p. 1.

IV

(Información)

INFORMACIÓN PROCEDENTE DE LAS INSTITUCIONES, ÓRGANOS
Y ORGANISMOS DE LA UNIÓN EUROPEA

COMISIÓN EUROPEA

Tipo de cambio del euro ⁽¹⁾

30 de enero de 2017

(2017/C 31/11)

1 euro =

Moneda	Tipo de cambio	Moneda	Tipo de cambio		
USD	dólar estadounidense	1,0630	CAD	dólar canadiense	1,3983
JPY	yen japonés	121,76	HKD	dólar de Hong Kong	8,2476
DKK	corona danesa	7,4375	NZD	dólar neozelandés	1,4668
GBP	libra esterlina	0,84935	SGD	dólar de Singapur	1,5177
SEK	corona sueca	9,4390	KRW	won de Corea del Sur	1 252,27
CHF	franco suizo	1,0669	ZAR	rand sudafricano	14,4510
ISK	corona islandesa		CNY	yuan renminbi	7,3103
NOK	corona noruega	8,8758	HRK	kuna croata	7,4773
BGN	leva búlgara	1,9558	IDR	rupia indonesia	14 173,38
CZK	corona checa	27,022	MYR	ringit malayo	4,7094
HUF	forinto húngaro	310,80	PHP	peso filipino	52,899
PLN	esloti polaco	4,3310	RUB	rublo ruso	63,7792
RON	leu rumano	4,5008	THB	bat tailandés	37,492
TRY	lira turca	4,0561	BRL	real brasileño	3,3318
AUD	dólar australiano	1,4109	MXN	peso mexicano	22,0850
			INR	rupia india	72,2315

⁽¹⁾ Fuente: tipo de cambio de referencia publicado por el Banco Central Europeo.

DECISIÓN DE LA COMISIÓN
de 24 de enero de 2017
por la que se crea el Grupo de Expertos de la Comisión «Plataforma de bienestar animal»
(Texto pertinente a efectos del EEE)
(2017/C 31/12)

LA COMISIÓN EUROPEA,

Visto el Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea,

Considerando lo siguiente:

- (1) El artículo 13 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea (TFUE) establece que al formular y aplicar las políticas de la Unión en materia de agricultura, pesca, transporte, mercado interior, investigación y desarrollo tecnológico y espacio, la Unión y los Estados miembros deben tener plenamente en cuenta las exigencias en materia de bienestar de los animales como seres sensibles, respetando al mismo tiempo las disposiciones legales o administrativas y las costumbres de los Estados miembros relativas, en particular, a ritos religiosos, tradiciones culturales y patrimonio regional.
- (2) De conformidad con el artículo 11, apartado 2, del TFUE, las instituciones han de mantener un diálogo abierto, transparente y regular con las asociaciones representativas y la sociedad civil.
- (3) El artículo 26 del TFUE dispone que la Unión debe adoptar las medidas destinadas a establecer el mercado interior o a garantizar su funcionamiento, lo que comprende la libre circulación de mercancías, personas, servicios y capitales.
- (4) El artículo 38 del TFUE encomienda a la Unión la tarea de definir y aplicar una política agrícola común.
- (5) El artículo 179 del TFUE establece que la Unión ha de tener por objetivo fortalecer sus bases científicas y tecnológicas, mediante la realización de un espacio europeo de investigación. El artículo 180, letra b), del TFUE dispone que la Unión debe promover la cooperación en materia de investigación, de desarrollo tecnológico y de demostración de la Unión con los terceros países y las organizaciones internacionales.
- (6) En 2011, la Comisión creó un Grupo de Expertos en bienestar animal ⁽¹⁾ que la asesorase sobre la legislación relativa al bienestar de los animales y para facilitar el intercambio de información, experiencias y buenas prácticas al respecto.
- (7) El Parlamento Europeo ⁽²⁾ y el Consejo de la Unión Europea ⁽³⁾ han pedido que la Unión cree una Plataforma de bienestar animal que favorezca el diálogo entre las partes interesadas para compartir experiencias, conocimientos y puntos de vista.
- (8) En respuesta a dichas peticiones, se constituye un nuevo grupo de expertos denominado «Plataforma de bienestar animal» («la Plataforma») para asistir a la Comisión y contribuir a mantener un diálogo sistemático sobre asuntos de la Unión directamente relacionados con el bienestar animal, tales como la observancia de la legislación, el intercambio de conocimientos científicos, las innovaciones y las buenas prácticas e iniciativas de bienestar animal, o las actividades internacionales al respecto. La Plataforma también debe asistir a la Comisión en otros asuntos de la Unión que pueden guardar relación con los de bienestar animal, como el comercio, las resistencias bacterianas, la seguridad de los alimentos, la investigación o el medio ambiente. Dado que la Plataforma tendrá el mismo mandato que el actual grupo de expertos sobre bienestar animal, no es necesario mantener este último.
- (9) La Plataforma debe tener en cuenta las actividades de otros grupos de trabajo o redes de diálogo al respecto, tales como los de la Autoridad Europea de Seguridad Alimentaria y los de la plataforma regional de bienestar animal para Europa, de la Organización Mundial de Sanidad Animal.

⁽¹⁾ Grupo de Expertos en bienestar animal E02668.

⁽²⁾ Resolución del Parlamento Europeo, de 24 de noviembre de 2015, sobre una nueva estrategia para el bienestar de los animales 2016-2020 [2015/2957(RSP)].

⁽³⁾ 3 464.ª sesión del Consejo (Agricultura y Pesca), de 17 de mayo de 2016.

- (10) La Plataforma debe componerse de representantes de las autoridades competentes de todos los Estados miembros, de organizaciones empresariales implicadas a nivel de la Unión Europea en la cadena alimentaria y en la cría de animales con otros fines ganaderos, de otras organizaciones de la sociedad civil que trabajan a nivel de la Unión Europea por el bienestar animal, así como de centros académicos y de investigación científica en bienestar animal. La participación en la Plataforma debe estar abierta también a expertos de las autoridades competentes de terceros países que sean partes contratantes del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo (EEE), así como de organizaciones intergubernamentales internacionales.
- (11) Resulta oportuno establecer normas relativas a la divulgación de información por parte de los miembros de la Plataforma.
- (12) Los datos personales deben procesarse de conformidad con el Reglamento (CE) n.º 45/2001 del Parlamento Europeo y del Consejo ⁽¹⁾.
- (13) Procede fijar un período para la aplicación de la presente Decisión. La Comisión considerará a su debido tiempo la oportunidad de una prórroga de la Decisión,

DECIDE:

Artículo 1

Objeto

Se crea un grupo de expertos denominado «Plataforma de bienestar animal» («la Plataforma»).

Artículo 2

Funciones

Las funciones de la Plataforma serán las siguientes:

- a) ayudar a la Comisión a elaborar e intercambiar acciones coordinadas para contribuir a la puesta en práctica y aplicación de la legislación de la Unión Europea sobre bienestar animal, así como a la comprensión, tanto dentro como fuera de la Unión, de la legislación de la Unión y de la normativa internacional sobre bienestar animal;
- b) facilitar el desarrollo y la aplicación de compromisos voluntarios para que las empresas mejoren el bienestar animal;
- c) contribuir a promover las normas de la Unión sobre bienestar animal para valorizar el valor de mercado de los productos de la Unión a escala mundial;
- d) fomentar el diálogo entre las autoridades competentes, las empresas, la sociedad civil, el mundo universitario, los científicos y las organizaciones intergubernamentales internacionales sobre temas de la Unión relacionados con el bienestar animal;
- e) promover el intercambio de experiencias y buenas prácticas, conocimientos científicos e innovaciones relacionadas con el bienestar animal de interés para la Unión;
- f) compartir información sobre la elaboración de políticas en los ámbitos y las actividades mencionadas.

Artículo 3

Consulta

La Comisión podrá consultar a la Plataforma toda cuestión de bienestar animal de interés para la Unión.

Artículo 4

Composición

1. La Plataforma estará formada por un máximo de setenta y cinco miembros.

⁽¹⁾ Reglamento (CE) n.º 45/2001 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 18 de diciembre de 2000, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales por las instituciones y los organismos comunitarios y a la libre circulación de estos datos (DO L 8 de 12.1.2001, p. 1).

2. Formarán parte de la Plataforma los siguientes miembros:
 - a) las autoridades de los Estados miembros de la Unión Europea y de los países del EEE que tengan competencias en materia de bienestar animal;
 - b) las organizaciones empresariales y profesionales a nivel de la Unión implicadas en la cadena alimentaria en cuanto al suministro de animales o productos de origen animal, y en la en la cría de animales con otros fines ganaderos;
 - c) organizaciones de la sociedad civil que trabajen a nivel de la Unión Europea por el bienestar animal;
 - d) expertos independientes de centros académicos y de investigación científica sobre bienestar animal con repercusiones en las políticas de la Unión;
 - e) organizaciones intergubernamentales internacionales que trabajan por el bienestar animal ⁽¹⁾;
 - f) la Autoridad Europea de Seguridad Alimentaria.
3. Los miembros a que hace referencia el apartado 2, letra d), serán nombrados a título personal y actuarán con independencia y en defensa del interés público.
4. Los miembros a que hace referencia el apartado 2, letras b) y c), serán seleccionados de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 5. Las organizaciones nombrarán a sus representantes en la Plataforma a un alto nivel, velando por que sean permanentes y aporten un nivel suficientemente alto de conocimientos especializados. La Comisión podrá rechazar a un representante nombrado por estos miembros si, por motivos justificados especificados en la convocatoria de solicitudes de la Plataforma, considera el nombramiento inapropiado. En tal caso, se pedirá a la organización en cuestión que designe a otro representante.
6. Los miembros a que hace referencia el apartado 2, letras a), e) y f), nombrarán a sus representantes responsables en la Plataforma velando por que aporten un nivel suficientemente alto de conocimientos especializados.
7. Los miembros que ya no puedan contribuir de manera efectiva a las actividades de la Plataforma y que, en opinión de la Dirección General de Salud y Seguridad Alimentaria, no cumplan lo establecido en el artículo 339 del TFUE o que dimitan, dejarán de ser invitados a participar en las reuniones de la Plataforma y podrán ser sustituidos por el resto de su mandato.

Artículo 5

Proceso de selección

1. La selección de los miembros de la Plataforma a que hace referencia el artículo 4, apartado 2, letras b) a d), se llevará a cabo mediante convocatoria pública de candidaturas, que se publicará en el Registro de grupos de expertos y demás entidades similares de la Comisión («el Registro de grupos de expertos»). La convocatoria de candidaturas podrá también publicarse por otros medios, como sitios web específicos.

En la convocatoria de candidaturas se establecerán claramente los criterios de selección, entre ellos la experiencia requerida y los intereses representados en relación con el trabajo por realizar. El plazo mínimo de presentación de solicitudes será de cuatro semanas.

2. Los miembros a que hace referencia el artículo 4, apartado 2, letra d), deberán revelar cualquier circunstancia que pueda dar lugar a un conflicto de intereses. En particular, la Comisión exigirá a estas personas que presenten, como parte de su solicitud, una declaración de intereses (DDI) en el modelo estándar de formulario DDI para grupos de expertos, y un *curriculum vitae* actualizado. Para poder ser nombrado miembro a título personal, será necesario presentar un formulario DDI debidamente cumplimentado. La evaluación del conflicto de intereses se realizará de acuerdo con las normas horizontales de la Comisión sobre grupos de expertos («las normas horizontales») ⁽²⁾.

3. Para que puedan ser nombradas las organizaciones a que hace referencia el artículo 4, apartado 2, letras b) y c), será necesaria la inscripción en el registro de transparencia.

⁽¹⁾ como la Organización Mundial de Sanidad Animal (OIE) o la Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura (FAO);

⁽²⁾ Decisión de la Comisión, de 30 de mayo de 2016, por la que se establecen normas horizontales sobre la creación y el funcionamiento de los grupos de expertos de la Comisión.

4. Los miembros a que hace referencia el artículo 4, apartado 2, letras b) a d), serán designados por el Director General de Salud y Seguridad Alimentaria entre los solicitantes con competencias adecuadas en los ámbitos mencionados en el artículo 2 que hayan respondido a la convocatoria de candidaturas.

5. Los miembros serán nombrados hasta el 31 de diciembre de 2019. Seguirán en ejercicio hasta que finalice su mandato. Su mandato podrá ser renovado.

6. En cuanto a los miembros a que hace referencia el artículo 4, apartado 2, letra d), el Director General de Salud y Seguridad Alimentaria designará suplentes, en las mismas condiciones que los miembros, que sustituirán automáticamente a los miembros en caso de ausencia o impedimento. El Director General establecerá asimismo una lista de reserva de candidatos adecuados, una vez que estos hayan dado su acuerdo, que podrá servir para designar a los miembros sustitutos.

Artículo 6

Presidencia

La Plataforma estará presidida por el Director General de Salud y Seguridad Alimentaria o su representante.

Artículo 7

Funcionamiento

1. La Plataforma actuará a petición del Presidente, de conformidad con las normas horizontales.
2. La Plataforma se reunirá, en principio, al menos dos veces al año en la sede de la Comisión, y siempre que esta lo considere oportuno.
3. Los servicios de la Comisión prestarán los servicios de secretaría. Podrán asistir a reuniones de la Plataforma y de sus subgrupos los funcionarios de otros departamentos de la Comisión con interés en el trabajo de la Plataforma.
4. De común acuerdo con la Presidencia, la Plataforma podrá decidir, por mayoría simple de sus miembros, abrir al público sus deliberaciones.
5. Las actas de la deliberación sobre cada punto del orden del día y las conclusiones de los debates serán pertinentes y completas. Las actas serán elaboradas por la Secretaría bajo la responsabilidad del Presidente.
6. La Plataforma adoptará sus informes o conclusiones por consenso. En caso de votación, se decidirá su resultado por mayoría simple de los miembros. Los diputados que hayan votado en contra tendrán derecho a adjuntar al correspondiente informe o conclusión un documento resumiendo los motivos de su posición.

Artículo 8

Subgrupos

1. El Director General de Salud y Seguridad Alimentaria podrá crear subgrupos para examinar cuestiones específicas sobre la base de un mandato establecido por la Comisión. Los subgrupos desarrollarán sus tareas de conformidad con las normas horizontales e informarán a la Plataforma. Se disolverán en el momento en que hayan cumplido su mandato.
2. Los miembros de los subgrupos que no sean miembros de la Plataforma serán seleccionados mediante una convocatoria pública de solicitudes, de conformidad con el artículo 5 y con las normas horizontales⁽¹⁾.

Artículo 9

Expertos invitados

El Presidente podrá invitar de forma ocasional a participar en los trabajos de la Plataforma o de sus subgrupos a expertos con competencias específicas en una cuestión del orden del día.

Artículo 10

Observadores

1. Podrá concederse a particulares, organizaciones y entidades públicas el estatus de observador, de conformidad con las normas horizontales, bien por invitación directa o bien mediante una convocatoria pública de solicitudes.
2. Las organizaciones o entidades públicas nombrados observadores designarán a sus representantes.

⁽¹⁾ Véanse los artículos 10 y 14.2 de las normas horizontales.

3. Los observadores y sus representantes podrán ser autorizados por el Presidente a participar en los debates de la Plataforma y proporcionar conocimientos especializados. Sin embargo, no tendrán derecho de voto ni participarán en la redacción de los informes o las conclusiones de la Plataforma.

4. La Plataforma no tendrá más de cinco observadores.

Artículo 11

Reglamento interno

A propuesta del Presidente y de acuerdo con él, la Plataforma adoptará su reglamento interno por mayoría simple de sus miembros, sobre la base del modelo de reglamento interno de los grupos de expertos, de conformidad con la normas horizontales.

Artículo 12

Secreto profesional y tratamiento de la información clasificada

Tanto los miembros de la Plataforma y sus representantes como los expertos invitados y los observadores están sujetos a la obligación de secreto profesional que establecen los Tratados y sus disposiciones de aplicación para los miembros y el personal de las instituciones, así como las normas de la Comisión en materia de seguridad relativas a la protección de la información clasificada de la Unión, establecidas en las Decisiones de la Comisión (UE, Euratom) 2015/443 ⁽¹⁾ y (UE, Euratom) 2015/444 ⁽²⁾. En caso de que no respeten esas obligaciones, la Comisión podrá adoptar todas las medidas pertinentes.

Artículo 13

Relación con el Parlamento Europeo

Se mantendrá informado al Parlamento Europeo de los trabajos de la Plataforma. A petición del Parlamento Europeo, y de conformidad con los procedimientos establecidos en el Acuerdo marco sobre las relaciones entre el Parlamento Europeo y la Comisión Europea ⁽³⁾, la Comisión podrá invitar al Parlamento a enviar expertos a las reuniones.

Artículo 14

Transparencia

1. La Plataforma y sus subgrupos se registrarán en el Registro de grupos de expertos.
2. Se publicarán en el Registro de grupos de expertos los datos siguientes de la composición de los grupos:
 - a) los nombres de las personas designadas a título personal;
 - b) la lista de organizaciones miembros; los intereses representados;
 - c) los nombres de otras entidades públicas;
 - d) los nombres de los observadores.
3. La Comisión publicará todos los documentos pertinentes (tales como los órdenes del día, las actas y las contribuciones de los participantes) en el Registro de grupos de expertos o introduciendo en el mismo un enlace a un sitio web específico en el que pueda encontrarse la información. El acceso a sitios web específicos no estará supeditado a que el usuario se registre ni a ninguna otra restricción. Más concretamente, los órdenes del día y otros documentos de referencia importantes se publicarán a su debido tiempo antes de la reunión, seguidos por la rápida publicación de las actas. Solo se harán excepciones a la publicación cuando se considere que la divulgación de un documento supone un perjuicio para la protección de un interés público o privado, tal como se define en el artículo 4 del Reglamento (CE) n.º 1049/2001 del Parlamento Europeo y del Consejo ⁽⁴⁾.

Artículo 15

Gastos de las reuniones

1. Los participantes en las actividades de la Plataforma y de los subgrupos no serán remunerados por los servicios que presten.

⁽¹⁾ DO L 72 de 17.3.2015, p. 41.

⁽²⁾ DO L 72 de 17.3.2015, p. 53.

⁽³⁾ DO L 304 de 20.11.2010, p. 47.

⁽⁴⁾ Reglamento (CE) n.º 1049/2001 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 30 de mayo de 2001, relativo al acceso del público a los documentos del Parlamento Europeo, del Consejo y de la Comisión (DO L 145 de 31.5.2001, p. 43).

2. Los gastos de desplazamiento y estancia de los participantes en las actividades de la Plataforma y de los subgrupos serán reembolsados por la Comisión. El reembolso se efectuará de acuerdo con las disposiciones en ella vigentes y dentro del límite de los créditos disponibles que se hayan atribuido a sus departamentos en virtud del procedimiento anual de asignación de recursos.

Artículo 16

Aplicabilidad

La presente Decisión se aplicará hasta el 31 de diciembre de 2019.

Hecho en Bruselas, el 24 de enero de 2017.

Por la Comisión

Vytenis ANDRIUKAITIS

Miembro de la Comisión

