

I

(Resoluções, recomendações e pareceres)

RECOMENDAÇÕES

COMITÉ EUROPEU DO RISCO SISTÊMICO

RECOMENDAÇÃO DO COMITÉ EUROPEU DO RISCO SISTÊMICO

de 2 de dezembro de 2021

relativo a vulnerabilidades a médio prazo no setor imobiliário residencial da Alemanha

(CERS/2021/10)

(2022/C 122/01)

O CONSELHO GERAL DO COMITÉ EUROPEU DO RISCO SISTÊMICO,

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

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

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

Considerando o seguinte:

- (1) O setor imobiliário desempenha um papel importante na economia, podendo a sua evolução exercer uma influência determinante sobre o sistema financeiro. As crises financeiras do passado demonstraram que os desenvolvimentos insustentáveis nos mercados imobiliários podem ter repercussões graves para a estabilidade do sistema financeiro e para o conjunto da economia, o que também pode levar a repercussões negativas noutros países. A evolução desfavorável dos mercados imobiliários de alguns Estados-Membros resultou, no passado, em importantes perdas de crédito e/ou teve efeitos adversos na economia real. Tais efeitos refletem as estreitas interações entre o setor imobiliário, os financiadores e outros setores económicos. Além disso, os ciclos de retroação entre o sistema financeiro e a economia real podem reforçar os eventuais desenvolvimentos negativos.
- (2) Estas correlações são importantes pois indicam que os riscos com origem no setor imobiliário podem ter um impacto sistémico. As vulnerabilidades dos sistemas financeiros tendem a acumular-se durante a fase ascendente do ciclo imobiliário. A perceção de redução do risco do financiamento e do acesso mais fácil ao mesmo podem contribuir para uma rápida expansão do crédito e do investimento, bem como para um aumento da procura de imóveis, o que exerce uma pressão no sentido da subida dos preços dos mesmos. Além disso, os ciclos de retroação entre os preços da habitação e o crédito pode originar consequências sistémicas. Em contrapartida, durante a fase de desaceleração do ciclo imobiliário, condições mais restritivas para a concessão de crédito, uma maior aversão ao risco e a pressão descendente sobre os preços dos imóveis podem afetar negativamente a capacidade de resistência dos mutuários e dos mutuantes, provocando uma deterioração das condições económicas.

⁽¹⁾ JO L 331 de 15.12.2010, p. 1.

⁽²⁾ JO C 58 de 24.2.2011, p. 4.

- (3) As vulnerabilidades relativas ao imobiliário residencial podem ser uma fonte de riscos sistémicos e afetar direta e indiretamente a estabilidade financeira. Os efeitos diretos são as perdas de crédito nas carteiras de crédito hipotecário devido a condições económicas ou financeiras desfavoráveis e a desenvolvimentos negativos simultâneos no mercado imobiliário residencial. Os efeitos indiretos podem estar relacionados com ajustamentos no consumo das famílias ou com a desalavancagem por parte dos mutuantes, dando origem a consequências ainda mais graves para a economia real e a estabilidade financeira.
- (4) Conforme referido no considerando 4 da Recomendação CERS/2013/1 do Comité Europeu do Risco Sistémico ⁽³⁾, a política macroprudencial tem por objetivo principal contribuir para a preservação da estabilidade do sistema financeiro no seu conjunto, nomeadamente através do reforço da resiliência do setor financeiro, e reduzir a acumulação de riscos sistémicos, assegurando assim uma contribuição sustentável do setor financeiro para o crescimento económico.
- (5) Para o efeito, as autoridades macroprudenciais podem utilizar uma ou mais medidas macroprudenciais baseadas nos fundos próprios previstas na Diretiva 2013/36/UE do Parlamento Europeu e do Conselho ⁽⁴⁾ e no Regulamento (UE) n.º 575/2013 do Parlamento Europeu e do Conselho ⁽⁵⁾, e/ou medidas macroprudenciais baseadas no mutuário, que assentam exclusivamente no direito nacional, dependendo da avaliação dos riscos. Embora as medidas baseadas nos fundos próprios visem sobretudo aumentar a resiliência do sistema financeiro, as medidas baseadas no mutuário podem ser especialmente adequadas para prevenir a continuação da acumulação de riscos sistémicos no que respeita aos novos empréstimos à habitação.
- (6) Em 2019, o Comité Europeu do Risco Sistémico (CERS) realizou uma avaliação sistemática e prospetiva das vulnerabilidades do setor imobiliário residencial ao nível do Espaço Económico Europeu (EEE) ⁽⁶⁾. Esta avaliação permitiu ao CERS identificar como fontes de risco sistémico para a estabilidade financeira várias vulnerabilidades a médio prazo, em diversos países, o que deu origem à emissão de alertas dirigidos a cinco países, incluindo a Alemanha ⁽⁷⁾.
- (7) Em 2019, as principais vulnerabilidades identificadas no mercado imobiliário residencial na Alemanha consistiam na sobreavaliação significativa dos preços da habitação nas zonas urbanas, associada a uma dinâmica rápida e generalizada dos preços da habitação e a certos sinais de alívio dos critérios de concessão de crédito, se bem que no contexto da incerteza global devido a importantes lacunas de dados.
- (8) O CERS concluiu recentemente uma nova avaliação sistemática e prospetiva das vulnerabilidades do setor imobiliário residencial ao nível do EEE. Os resultados desta avaliação revelam que, depois de receberem os alertas específicos para cada país em setembro de 2019, alguns países tomaram medidas suplementares para corrigir as vulnerabilidades do setor. Em especial, a República Checa adotou um regime jurídico para as medidas baseadas no mutuário, a Alemanha estabeleceu uma base jurídica para a recolha de dados sobre os critérios de concessão de crédito para os novos empréstimos à habitação concedidos às famílias, a França ativou limites ao rácio entre o serviço da dívida e o rendimento (*debt service-to-income* – DSTI), a Islândia restringiu os limites aos rácios entre o valor do empréstimo e o valor da garantia (*loan-to-value ratio* – LTV) e a Noruega reforçou a percentagem da sua reserva para risco sistémico. Todavia, dadas as crescentes vulnerabilidades, as medidas adotadas por alguns dos países não foram consideradas suficientes segundo a avaliação do CERS.
- (9) O surto da pandemia de COVID-19 em 2020 e a crise que lhe está associada não conduziram a um declínio cíclico dos mercados da habitação. Pelo contrário, após um período de subida gradual e num contexto de taxas de juro baixas, o aumento dos preços reais da habitação e o crescimento dos empréstimos acelerou de novo em vários países, superando largamente o crescimento do rendimento das famílias. A fim de atenuar o impacto da pandemia e a consequente incerteza económica, foram várias as medidas e as políticas implementadas, de que são exemplo as moratórias e garantias públicas. Neste contexto geral de política, as medidas macroprudenciais anteriormente programadas foram temporariamente flexibilizadas ou tiveram a sua ativação adiada em alguns países. A melhoria da situação económica atualmente observada permite um ajustamento da política macroprudencial nos países em que as vulnerabilidades relacionadas com o imobiliário residencial continuaram a acumular-se.

⁽³⁾ Recomendação CERS/2013/1 do Comité Europeu do Risco Sistémico, de 4 de abril de 2013, relativa a objetivos intermédios e instrumentos de política macroprudencial (JO C 170 de 15.6.2013, p. 1).

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

⁽⁵⁾ Regulamento (UE) n.º 575/2013 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 26 de junho de 2013, relativo aos requisitos prudenciais para as instituições de crédito e que altera o Regulamento (UE) n.º 648/2012 (JO L 176 de 27.6.2013, p. 1).

⁽⁶⁾ Ver «*Vulnerabilities in the residential real estate sectors of EEA countries*» [Vulnerabilidades no setor imobiliário residencial do EEE], CERS, 2019, disponível (em inglês) no sítio Web do CERS em www.esrb.europa.eu.

⁽⁷⁾ Alerta CERS/2019/11 do Comité Europeu do Risco Sistémico, de 27 de junho de 2019, relativo a vulnerabilidades a médio prazo no setor imobiliário para habitação da Alemanha (JO C 366 de 30.10.2019, p. 45).

- (10) No que respeita à Alemanha, esta avaliação recente revelou que, não obstante o estabelecimento, em 2017, de um regime jurídico aplicável aos instrumentos baseados no mutuário constituído por um conjunto limitado de medidas (um limite ao rácio LTV e um requisito de amortização) destinadas a fazer face às vulnerabilidades a médio prazo acumuladas no setor imobiliário residencial, nenhuma destas foi ativada. O CERS salienta o facto de, ao abrigo do atual regime jurídico, não estarem reunidos os requisitos para a ativação das medidas baseadas no mutuário.
- (11) A avaliação do CERS evidencia também que as subidas nos preços da habitação se tornaram mais generalizadas afetando tanto zonas urbanas como zonas rurais. Por conseguinte, as estimativas disponíveis apontam para uma elevada e crescente sobrevalorização dos preços da habitação na Alemanha. A análise exaustiva das vulnerabilidades está atualmente dificultada pela falta de informação pormenorizada sobre os critérios de concessão de crédito à habitação, se bem que tenham sido tomadas medidas para recolher dados a partir de 2023, por força da entrada em vigor, em 2021, do regulamento nacional relativo à recolha de dados de empréstimos à habitação. Para o período mais recente, a informação disponível fornece dados contraditórios acerca da evolução dos critérios de concessão do crédito à habitação. Se bem que os resultados do inquérito aos bancos sobre o mercado de crédito da área do euro sugeriram uma crescente restritividade das condições do crédito para a compra de habitação ao longo de 2020, uma fonte alternativa de dados do setor privado ⁽⁸⁾ indica que a quota-parte dos pedidos de empréstimo com rácios LTV elevados aumentou de novo em 2020. Uma outra fonte alternativa de dados do setor privado à disposição das autoridades alemãs, contendo dados de operações reais e representando uma parte do mercado agregado, confirma que os rácios LTV aumentaram ligeiramente ao longo da última década. Além disso, em consonância com os resultados do inquérito aos bancos sobre o mercado de crédito da área do euro, os rácios LTV diminuíram na sequência da crise. Os dados revelam também que os rácios DSTI e os prazos registaram uma redução na primeira metade da década de 2010 e aumentaram de novo na segunda metade. Por outro lado, os rácios da dívida em relação ao rendimento (*debt-to-income* – DTI) aumentaram de forma constante desde 2009.
- (12) Além disso, depois de flexibilizar a respetiva percentagem de reserva contracíclica de fundos próprios (*countercyclical capital buffer* – CCyB) em resposta à crise de COVID-19, a Alemanha não voltou a recorrer a medidas baseadas nos fundos próprios para fazer face às atuais vulnerabilidades decorrentes do setor imobiliário residencial e promover a estabilidade financeira.
- (13) À luz desta recente evolução, tendo especialmente em conta os indícios de sobrevalorização dos preços da habitação, o CERS concluiu que, para prevenir as vulnerabilidades a médio prazo no setor imobiliário residencial na Alemanha, devem ser ativadas medidas baseadas no mutuário. Por conseguinte, as autoridades alemãs devem rapidamente ativar um limite juridicamente vinculativo ou, se tal não for possível ao abrigo da legislação alemã, um limite juridicamente não vinculativo, ao rácio LTV, de modo a assegurar a aplicação de critérios sólidos de concessão de empréstimos suscetíveis de contrariar a sobrevalorização dos preços da habitação. Ao mesmo tempo, e para complementar a medida aplicável ao rácio LTV, as medidas baseadas nos fundos próprios, tais como a ativação da CCyB ou da reserva para risco sistémico setorial (*sectoral systemic risk buffer* – SSyRB), aumentariam a resiliência do setor bancário na Alemanha face às vulnerabilidades do setor imobiliário residencial que possam ter-se já acumulado, dada a sobrevalorização prevacente dos preços da habitação e a incerteza quanto aos critérios de concessão de empréstimos hipotecários concedidos últimos anos. Além disso, uma combinação adequada com instrumentos relacionados com o rendimento juridicamente vinculativos ou, se tal não for possível ao abrigo do direito alemão, juridicamente não vinculativos, poderia aumentar a eficácia do limite ao rácio LTV na neutralização de vulnerabilidades em matéria de financiamento do imobiliário residencial. O regime jurídico alemão aplicável às medidas baseadas no mutuário deveria, por conseguinte, ser complementado por instrumentos baseados no rendimento e ajustado em conformidade, de modo a permitir a ativação de medidas baseadas no mutuário de forma mais atempada, evitando-se assim a acumulação de vulnerabilidades.

ADOTOU A PRESENTE RECOMENDAÇÃO:

SECÇÃO 1

RECOMENDAÇÕES

Recomendação A – Limite ao rácio LTV

Recomenda-se que as autoridades competentes imponham um limite juridicamente vinculativo ao rácio LTV, a fim de atenuar vulnerabilidades no setor imobiliário para habitação da Alemanha como fontes de risco para a estabilidade financeira, que podem produzir consequências negativas graves para a economia real. Se tal não for possível ao abrigo do direito alemão, recomenda-se que as autoridades competentes ativem um limite juridicamente não vinculativo aplicável ao rácio LTV de forma a alcançarem os objetivos acima mencionados.

⁽⁸⁾ Informação prestada por uma plataforma de corretagem de empréstimos que pode, todavia, não ser totalmente representativa do mercado hipotecário alemão.

Recomendação B – Ativação de medidas baseadas nos fundos próprios

Recomenda-se que as autoridades competentes ativem medidas adequadas baseadas nos fundos próprios para garantir a resiliência das instituições de crédito autorizadas na Alemanha e complementar o limite aplicável ao rácio LTV referido na Recomendação A na atenuação das vulnerabilidades no setor imobiliário para habitação da Alemanha como fontes de risco para a estabilidade financeira.

Recomendação C – Regime jurídico das medidas baseadas no mutuário no que respeita ao setor imobiliário residencial

Recomenda-se que as autoridades competentes assegurem que o regime jurídico em vigor para medidas baseadas no mutuário inclua, no mínimo, as seguintes medidas baseadas no mutuário juridicamente vinculativas:

- a) Limites aplicáveis ao rácio DTI e limites aplicáveis ao rácio DSTI;
- b) Limites aplicáveis ao rácio LTV;
- c) Limites aplicáveis ao prazo de vencimento; e
- d) Requisitos em matéria de amortização.

Recomendação B – Monitorização das vulnerabilidades e ativação ou reforço das medidas baseadas no mutuário relacionadas com o rendimento

1. Recomenda-se que as autoridades competentes monitorizem as vulnerabilidades relacionadas com o endividamento das famílias, a sobreavaliação dos preços da habitação e os critérios de concessão de crédito relativos a novos empréstimos hipotecários a médio prazo.
2. Recomenda-se que, de acordo com os resultados da monitorização efetuada nos termos da Recomendação D, n.º 1, e para impedir a acumulação excessiva do risco de crédito, as autoridades competentes ativem medidas baseadas no mutuário relacionadas com o rendimento, como sejam os limites ao rácio DTI ou ao rácio DSTI. Se tal não for possível ao abrigo do direito alemão, recomenda-se que autoridades competentes ativem medidas não vinculativas juridicamente baseadas no mutuário relacionadas com o rendimento de forma a alcançarem os objetivos acima mencionados.

SECÇÃO 2

APLICAÇÃO

1. Definições

1. Para efeitos da presente recomendação, entende-se por:

- a) «Autoridade competente», a autoridade incumbida da alteração do regime jurídico das medidas baseadas no mutuário, da ativação destas medidas, da monitorização do risco sistémico ou da ativação das medidas baseadas nos fundos próprios na Alemanha.
- b) «Rácio entre o valor do empréstimo e o valor da garantia» (*loan-to-value ratio*, rácio LTV), a soma de todos os empréstimos ou prestações de empréstimos garantidos pelo mutuário com o imóvel na data da concessão do empréstimo relativamente ao valor do imóvel na mesma data;
- c) «Medida baseada nos fundos próprios», qualquer requisito de fundos próprios imposto a uma instituição de crédito para prevenir ou atenuar o risco sistémico na aceção do artigo 2.º, alínea c) do Regulamento (UE) n.º 1092/2010, nomeadamente ao abrigo dos artigos 124.º, 164.º ou 458.º do Regulamento (UE) n.º 575/2013 ou do capítulo 4 do título VII da Diretiva (UE) 2013/36, como seja a reserva contracíclica de fundos próprios ou a reserva para risco sistémico setorial;
- d) «Instituição de crédito», uma instituição de crédito na aceção do artigo 4.º, n.º 1, ponto 1), do Regulamento (UE) n.º 575/2013;
- e) «Medida baseada no mutuário», uma medida macroprudencial dirigida aos mutuários, incluindo limites ao rácio LTV, ao rácio DTI e ao rácio DSTI, prazos e requisitos de amortização;
- f) «Rácio entre o endividamento e o rendimento» (*debt-to-income ratio*, rácio DTI), a dívida total do mutuário no momento da concessão do empréstimo relativamente ao rendimento disponível anual total do mutuário na mesma data;

- g) «Rácio entre o serviço da dívida e o rendimento» (*debt-service-to-income ratio*, rácio DSTI), o serviço total anual da dívida relativamente ao rendimento disponível anual total do mutuário no momento da concessão do empréstimo;
- h) «Serviço da dívida», o pagamento combinado do capital e dos juros da dívida total de um mutuário ao longo de um dado período;
- i) «Prazo de vencimento», a duração do contrato de crédito à habitação expressa em anos na data de concessão do crédito;
- j) «Requisito de amortização», uma medida relacionada com o calendário de reembolso do empréstimo.

2. Critérios de aplicação

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

- a) Deve ter-se devidamente em conta o princípio da proporcionalidade, tomando em consideração o objetivo e o conteúdo da Recomendação A, da Recomendação B, da Recomendação C e da Recomendação D;
- b) Ao ativar medidas baseadas no mutuário adicionais ou medidas baseadas nos fundos próprios enunciadas na Recomendação A, na Recomendação B e na Recomendação D, a calibragem e introdução progressiva de tais medidas devem ter em conta a posição da Alemanha nos ciclos económicos e financeiros, bem como todas as potenciais implicações em termos de custos e benefícios associados;
- c) O anexo contém critérios de observância específicos da presente recomendação.

2. Os destinatários da presente recomendação devem comunicar ao Parlamento Europeu, ao Conselho, à Comissão e ao CERS as medidas tomadas a seu respeito ou justificar adequadamente a eventual inação. Os relatórios devem conter, no mínimo:

- a) Informação sobre o teor e o calendário das medidas tomadas;
- b) A avaliação das vulnerabilidades relativas ao endividamento das famílias e aos critérios de concessão de crédito relativos a novos empréstimos hipotecários, incluindo a distribuição dos novos empréstimos hipotecários em função dos respetivos rácios LTV, DTI e DSTI, prazos de vencimento e perfis de amortização, sendo os rácios em causa calculados de acordo com o anexo IV da Recomendação CERS/2016/14 do Comité Europeu do Risco Sistémico ^(*), bem como a avaliação dos resultados das medidas adotadas, tendo em conta os objetivos da presente recomendação;
- c) A justificação pormenorizada da eventual inação ou do eventual desvio relativamente à presente recomendação, incluindo quaisquer atrasos na sua implementação.

3. Calendário para o seguimento

Nos termos do artigo 17.º, n.º 1, do Regulamento (UE) n.º 1092/2010, os destinatários devem comunicar ao Parlamento Europeu, ao Conselho, à Comissão e ao ESRB as medidas tomadas em resposta à presente recomendação ou fundamentar qualquer eventual omissão. Os destinatários devem efetuar a referida comunicação em conformidade com os seguintes prazos.

1. Recomendação A

Solicita-se aos destinatários da Recomendação A que apresentem ao Parlamento Europeu, ao Conselho, à Comissão e ao CERS, até 30 de junho de 2023 e até 30 junho de 2025, um relatório sobre todas as medidas tomadas no sentido da imposição de um limite ao rácio LTV, a fim de atenuar vulnerabilidades no setor imobiliário para habitação da Alemanha como fontes de risco para a estabilidade financeira. Se houver mais do que uma autoridade responsável pela tomada de medidas relativas às vulnerabilidades identificadas, deve ser apresentado um relatório conjunto.

2. Recomendação B

Solicita-se aos destinatários da Recomendação B que apresentem ao Parlamento Europeu, ao Conselho, à Comissão e ao CERS, até 30 de junho de 2023 e até 30 junho de 2025, um relatório sobre todas as medidas tomadas no sentido da aplicação de medidas baseadas nos fundos próprios. Se houver mais do que uma autoridade responsável pela tomada de medidas relativas às vulnerabilidades identificadas, deve ser apresentado um relatório conjunto.

^(*) Recomendação CERS/2016/14 do Comité Europeu do Risco Sistémico, de 31 de outubro de 2016, relativa ao financiamento das instituições de crédito (JO C 31 de 31.1.2017, p. 1).

3. *Recomendação C*

Solicita-se aos destinatários da Recomendação C que apresentem ao Parlamento Europeu, ao Conselho, à Comissão e ao CERS, até 30 de junho de 2025, um relatório final sobre a aplicação da Recomendação C, contendo uma declaração que esclareça a que autoridade ou autoridades responsáveis pela decisão de ativar e aplicar as medidas baseadas no mutuário enunciadas na referida recomendação. Se houver mais do que uma autoridade responsável pela tomada de medidas relativas às vulnerabilidades identificadas, deve ser apresentado um relatório conjunto.

4. *Recomendação D*

Solicita-se aos destinatários da Recomendação D que apresentem ao Parlamento Europeu, ao Conselho, à Comissão e ao CERS, até 30 de junho de 2023 e até 30 junho de 2025, um relatório sobre a monitorização das vulnerabilidades relacionadas com o endividamento das famílias, a sobreavaliação dos preços da habitação e os critérios de concessão de crédito relativos a novos empréstimos hipotecários a médio prazo e das medidas adotadas para fazer face às referidas vulnerabilidades. Se houver mais do que uma autoridade responsável pela tomada de medidas relativas às vulnerabilidades identificadas, deve ser apresentado um relatório conjunto.

4. **Acompanhamento e avaliação**

1. Compete ao Secretariado do CERS:

- a) Prestar apoio aos destinatários, assegurando a coordenação do reporte e o fornecimento dos formulários pertinentes, e indicando, sempre que necessário, o procedimento e o calendário de seguimento;
- b) Verificar o seguimento dado pelos destinatários, prestando-lhes assistência se o solicitarem, e apresentando relatórios sobre o seguimento ao Conselho Geral.

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

Feito em Frankfurt am Main, em 2 de dezembro de 2021.

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

ANEXO

CRITÉRIOS DE OBSERVÂNCIA ESPECÍFICOS DA RECOMENDAÇÃO**Recomendação A – Limite ao rácio LTV**

São aplicáveis à Recomendação A os seguintes critérios de observância:

1. Ao ativarem um limite ao rácio entre o valor do empréstimo e o valor da garantia (*loan-to-value* – LTV), os destinatários devem procurar evitar uma percentagem importante ou crescente de novos créditos hipotecários, garantidos por imóveis para habitação, que possam resultar em perdas de crédito em caso de incumprimento e de uma redução subsequente dos preços da habitação, na sequência de condições económicas ou financeiras adversas, de um agravamento dos custos do serviço da respetiva dívida ou de qualquer evolução desfavorável do mercado imobiliário para habitação.
2. Os destinatários devem recorrer a uma ou a várias medidas baseadas no mutuário para garantir a eficácia das medidas adotadas e para minimizar o potencial de evasão das referidas medidas ou de consequências indesejáveis que possam reduzir a sua eficácia e criar riscos de crédito noutras áreas, especialmente assegurando que as medidas são aplicáveis a empréstimos concedidos por todos os tipos de mutuantes, a pessoas singulares como mutuários e – até ao grau considerado necessário – a todos os outros tipos de mutuários.
3. Antes da ativação de um limite ao rácio LTV, deve proceder-se a uma avaliação da posição da Alemanha nos ciclos económico e financeiro para determinar a calibragem e introdução progressiva adequada de tais medidas.
4. Depois da ativação de um limite ao rácio LTV, podem ser necessários o seu posterior reforço ou a ativação de medidas macroprudenciais adicionais baseadas no mutuário para corrigir as vulnerabilidades identificadas na Alemanha. Tal dependerá da escolha das medidas ativadas, da calibragem inicial das medidas ativadas e dos resultados da avaliação das vulnerabilidades.
5. Aquando da ativação ou da calibração do limite ao rácio LTV, os destinatários devem levar em conta todos os empréstimos, independentemente da sua forma, que devam, em última análise, ser servidos pelas famílias com utilização dos respetivos rendimentos.

Recomendação B – Ativação de medidas baseadas nos fundos próprios

São aplicáveis à Recomendação B os seguintes critérios de observância:

1. Ao ativarem medidas baseadas nos fundos próprios, os destinatários devem procurar garantir a resiliência das instituições de crédito autorizadas na Alemanha face à potencial materialização do risco sistémico relacionado com os imóveis para habitação que possa conduzir a perdas de crédito diretas ou indiretas decorrentes de empréstimos hipotecários ou da redução do consumo das famílias com empréstimos hipotecários.
2. Antes da ativação das medidas baseadas nos fundos próprios, deve proceder-se a uma avaliação da posição da Alemanha nos ciclos económico e financeiro para determinar se a ativação de tais medidas seria adequada.
3. Após a ativação das medidas baseadas nos fundos próprios, podem ser necessários o seu posterior reforço ou a ativação de medidas macroprudenciais adicionais para fazer face às vulnerabilidades identificadas na Alemanha. Tal dependerá da escolha das medidas baseadas nos fundos próprios ativadas, da calibragem inicial das medidas ativadas e dos resultados da avaliação das vulnerabilidades.

Recomendação C – Regime jurídico das medidas baseadas no mutuário no que respeita ao setor imobiliário residencial

São aplicáveis à Recomendação C os seguintes critérios de observância:

1. O regime jurídico alemão das medidas baseadas no mutuário deve garantir que:
 - a) Os limites ao rácio da dívida em relação ao rendimento (*debt-to-income* – DTI) e ao rácio entre o serviço da dívida e o rendimento (*debt service-to-income* – DSTI), bem como os limites aos prazos de vencimento, são aplicáveis aos empréstimos concedidos a todos os tipos de mutuários e por todos os tipos de mutuantes, devendo estes limites ser aplicados principalmente às pessoas singulares enquanto mutuários, mas também a todos os outros tipos de mutuários, se as estruturas de financiamento implicarem tal extensão, a fim de evitar que os limites sejam contornados;

- b) As autoridades nacionais alemãs responsáveis pela ativação de medidas baseadas no mutuário possam ativar medidas baseadas no mutuário juridicamente vinculativas de uma maneira eficaz e preventiva e que lhes seja dada a necessária flexibilidade para adaptar essas medidas às vulnerabilidades identificadas.
2. As alterações ao regime jurídico alemão ao das medidas baseadas no mutuário devem entrar em vigor, o mais tardar, em 1 de junho de 2024.

Recomendação D – Monitorização das vulnerabilidades e ativação ou reforço das medidas baseadas no mutuário relacionadas com o rendimento

São aplicáveis à Recomendação D, n.º1, os seguintes critérios de observância:

Ao monitorizarem vulnerabilidades relacionadas com o aumento do endividamento das famílias, a sobrevalorização dos preços da habitação e os critérios de concessão de crédito relativos a novos empréstimos hipotecários a médio prazo, os destinatários devem monitorizar a percentagem de mutuários que contraem novos empréstimos hipotecários que estejam em risco de não poder reembolsar, ou assegurar o serviço regular da dívida sem reduzir significativamente o seu nível de consumo na sequência de condições económicas ou financeiras adversas, de um aumento dos custos de serviço da dívida ou de uma evolução desfavorável no mercado imobiliário residencial.

São aplicáveis à Recomendação D, n.º 2, os seguintes critérios de observância:

1. Ao ativarem medidas baseadas no mutuário relacionadas com o rendimento, os destinatários devem procurar evitar que uma percentagem significativa ou crescente de mutuários contraiam novos empréstimos hipotecários que estejam em risco de não poder reembolsar, ou assegurar o serviço regular da dívida sem reduzir significativamente o seu nível de consumo na sequência de condições económicas ou financeiras adversas, de um aumento dos custos de serviço da dívida ou de uma evolução desfavorável no mercado imobiliário residencial.
2. Os destinatários devem recorrer a uma ou a várias medidas baseadas no mutuário para garantir a eficácia das medidas adotadas e para minimizar o potencial de evasão das referidas medidas ou de consequências indesejáveis que possam reduzir a sua eficácia e criar riscos de crédito noutras áreas, especialmente assegurando que as medidas são aplicáveis a empréstimos concedidos por todos os tipos de mutuantes, a pessoas singulares como mutuários e – até ao grau considerado necessário – a todos os outros tipos de mutuários.
3. Antes da ativação das medidas baseadas no mutuário relacionados com o rendimento, deve proceder-se a uma avaliação da posição da Alemanha nos ciclos económico e financeiro para determinar a calibragem e introdução progressiva adequada de tais medidas.
4. Após a ativação das medidas baseadas no mutuário relacionadas com o rendimento, podem ser necessários o seu posterior reforço ou a ativação de medidas baseadas no mutuário adicionais para fazer face às vulnerabilidades identificadas na Alemanha. Tal dependerá da escolha das medidas ativadas, da calibragem inicial das medidas ativadas e dos resultados da avaliação das vulnerabilidades.
5. Aquando da ativação ou da calibragem das medidas baseadas no mutuário relacionadas com o rendimento, os destinatários devem levar em conta todos os empréstimos, independentemente da sua forma, que devam, em última análise, ser servidos pelas famílias com utilização dos respetivos rendimentos.