

I

(Resoluciones, recomendaciones y dictámenes)

RECOMENDACIONES

JUNTA EUROPEA DE RIESGO SISTÉMICO

RECOMENDACIÓN DE LA JUNTA EUROPEA DE RIESGO SISTÉMICO

de 21 de marzo de 2019

por la que se modifica la Recomendación JERS/2016/14 sobre la eliminación de lagunas de datos sobre bienes inmuebles

(JERS/2019/3)

(2019/C 271/01)

LA JUNTA GENERAL DE LA JUNTA EUROPEA DE RIESGO SISTÉMICO,

Visto el Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea,

Visto el Reglamento (UE) n.º 1092/2010 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 24 de noviembre de 2010, relativo a la supervisión macroprudencial del sistema financiero en la Unión Europea y por el que se crea una Junta Europea de Riesgo Sistémico ⁽¹⁾, y en particular su artículo 3, apartado 2, letras b), d) y f), y sus 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⁾, y en particular sus artículos 18 a 20,

Considerando lo siguiente:

- (1) Aplicar un régimen de vigilancia de la evolución del sector inmobiliario a efectos de la estabilidad financiera requiere recopilar y distribuir periódicamente al nivel de la Unión datos nacionales comparables que permitan evaluar con mayor precisión los riesgos relacionados con el sector inmobiliario en todos los Estados miembros y comparar la utilización de instrumentos de política macroprudencial, a fin de abordar las vulnerabilidades relacionadas con dicho sector.
- (2) La Recomendación JERS/2016/14 de la Junta Europea de Riesgo Sistémico ⁽³⁾ trata de armonizar los indicadores y definiciones empleados para vigilar los mercados inmobiliarios residenciales y comerciales y cubrir las lagunas existentes en la disponibilidad y comparabilidad de los datos sobre dichos mercados en la Unión.
- (3) El Reglamento (CE) n.º 223/2009 del Parlamento Europeo y del Consejo ⁽⁴⁾ y la Decisión 2012/504/UE de la Comisión ⁽⁵⁾ establecen el régimen jurídico de las estadísticas europeas. En vista de la experiencia de la autoridad estadística de la Unión, que es la Comisión (Eurostat), en proporcionar datos europeos de gran calidad que permitan y faciliten comparaciones entre países, la Junta Europea de Riesgo Sistémico (JERS) considera que la contribución de la Comisión (Eurostat) al régimen establecido en la Recomendación JERS/2016/14 es muy importante para facilitar la recopilación por las autoridades macroprudenciales nacionales de datos sobre los indicadores del mercado físico de bienes inmuebles comerciales. La disponibilidad de estos datos aceleraría a su vez la implantación de un régimen de vigilancia de los riesgos por las autoridades macroprudenciales nacionales para

⁽¹⁾ DO L 331 de 15.12.2010, p. 1.

⁽²⁾ DO C 58 de 24.2.2011, p. 4.

⁽³⁾ Recomendación JERS/2016/14 de la Junta Europea de Riesgo Sistémico, de 31 de octubre de 2016, sobre la eliminación de lagunas de datos sobre bienes inmuebles (DO C 31 de 31.1.2017, p. 1).

⁽⁴⁾ Reglamento (CE) n.º 223/2009 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de marzo de 2009, relativo a la estadística europea y por el que se deroga el Reglamento (CE, Euratom) n.º 1101/2008 del Parlamento Europeo y del Consejo relativo a la transmisión a la Oficina Estadística de las Comunidades Europeas de las informaciones amparadas por el secreto estadístico, el Reglamento (CE) n.º 322/97 del Consejo sobre la estadística comunitaria, y la Decisión 89/382/CEE, Euratom del Consejo por la que se crea un Comité del programa estadístico de las Comunidades Europeas (DO L 87 de 31.3.2009, p. 164).

⁽⁵⁾ Decisión 2012/504/UE de la Comisión, de 17 de septiembre de 2012, sobre Eurostat (DO L 251 de 18.9.2012, p. 49).

vigilar eficazmente el mercado de bienes inmuebles comerciales y facilitar así la identificación de los riesgos para la estabilidad financiera derivados del mercado físico de dichos inmuebles. Por ello se considera esencial establecer un régimen mínimo común para crear la base de datos que las autoridades macroprudenciales nacionales necesitan para vigilar eficazmente el mercado físico de bienes inmuebles comerciales. La necesidad de ese régimen armonizado resulta más clara aún si se tiene en cuenta el volumen considerable de la financiación transfronteriza de dicho mercado, que justificaría añadir a la Recomendación JERS/2016/14 una nueva recomendación destinada a promover un régimen mínimo común de preparación, elaboración y difusión de indicadores pertinentes armonizados. A fin de velar por la coherencia y calidad de los datos estadísticos pertinentes y reducir en lo posible la carga informadora, la Comisión (Eurostat) deberá también elaborar y promover normas, métodos y procedimientos estadísticos para la recopilación de los datos estadísticos necesarios.

- (4) Según el artículo 2 del Reglamento (UE) n.º 1096/2010 del Consejo ⁽⁶⁾, el BCE debe asumir las funciones de secretaría de la JERS y proporcionar a esta apoyo analítico, estadístico, logístico y administrativo. Por su parte, el artículo 5.3 de los Estatutos del Sistema Europeo de Bancos Centrales y del Banco Central Europeo obliga al BCE a contribuir, cuando sea necesario, a la armonización de las normas y prácticas que regulen la recopilación, elaboración y distribución de estadísticas en los sectores comprendidos dentro de los ámbitos de sus competencias. Sobre este particular, es importante asegurar una cooperación estrecha y una coordinación adecuada entre el Sistema Estadístico Europeo ⁽⁷⁾ y el Sistema Europeo de Bancos Centrales (SEBC). Con este fin, y con arreglo al artículo 6, apartado 3, del Reglamento (CE) n.º 223/2009, las consultas y cooperación en curso entre la Comisión (Eurostat) y el BCE se consideran especialmente importantes para crear los métodos, normas y procedimientos estadísticos requeridos.
- (5) Los últimos trabajos estadísticos del Comité de Estadísticas del SEBC, asistido por el Grupo de trabajo sobre el sector inmobiliario, relativos a las fuentes de datos sobre los indicadores de la financiación de los bienes inmuebles residenciales y comerciales, han puesto de manifiesto la necesidad de modificar ciertas definiciones para facilitar las actividades de vigilancia de las autoridades macroprudenciales nacionales. Aunque se reconoce que el Reglamento (UE) 2016/867 del Banco Central Europeo ⁽⁸⁾, que introdujo el proyecto AnaCredit, no basta por sí mismo para cubrir las necesidades de información de las autoridades macroprudenciales nacionales, las definiciones de bien inmueble comercial y bien inmueble residencial de la Recomendación JERS/2016/14 deben modificarse de todos modos para ajustarlas mejor a las definiciones más generales del Reglamento (UE) 2016/867, a fin de facilitar los análisis de estabilidad financiera necesarios y permitir una comparabilidad plena entre países.
- (6) No obstante, las modificaciones de las definiciones de la Recomendación JERS/2016/14 no deben impedir a las autoridades macroprudenciales nacionales hacer uso de otros indicadores y desgloses inmobiliarios que, sobre la base de las definiciones y métricas de dichas autoridades, tengan en cuenta las particularidades de sus mercados nacionales de bienes inmuebles comerciales y residenciales y sean pertinentes desde el punto de vista de la estabilidad financiera. Esto garantizaría además el respeto por las autoridades macroprudenciales nacionales al principio de proporcionalidad establecido en la Recomendación JERS/2016/14.
- (7) La Recomendación JERS/2016/14 pide a los destinatarios que comuniquen a la JERS y al Consejo las medidas adoptadas en respuesta a dicha recomendación o justifiquen adecuadamente su inacción en los plazos que en ella se establecen. Aunque los destinatarios han avanzado en cuanto a la aplicación de la Recomendación JERS/2016/14 en los plazos recomendados, la labor de algunas autoridades macroprudenciales nacionales se ha retrasado por cuestiones prácticas, como la necesidad de establecer estructuras de presentación de la información, determinar las fuentes de los datos y abordar lo relacionado con su confidencialidad.
- (8) Para asegurar la aplicación de la Recomendación JERS/2016/14 es, pues, necesario prorrogar algunos de sus plazos, lo que dará a las autoridades macroprudenciales nacionales más tiempo para resolver las cuestiones prácticas mencionadas. La ausencia de definiciones de trabajo comúnmente aceptadas preocupa especialmente por lo que respecta a los indicadores pertinentes del mercado físico de bienes inmuebles comerciales y, unida a las limitaciones operacionales de disponibilidad de datos, dificulta una evaluación y comparación precisas de los riesgos de todos los mercados nacionales. Por lo tanto, los plazos de aplicación de la Recomendación JERS/2016/14 por lo que se refiere a los indicadores para los cuales las autoridades macroprudenciales nacionales carecen de la información pertinente, deben ampliarse más para dar tiempo suficiente al establecimiento de las definiciones necesarias y a la recopilación de los datos.

⁽⁶⁾ 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 Sistemático (DO L 331 de 15.12.2010, p. 162).

⁽⁷⁾ El Sistema Estadístico Europeo (SEE) es el sistema de colaboración entre la autoridad estadística de la Unión, que es la Comisión (Eurostat), y los institutos nacionales de estadística (INS) y otras autoridades nacionales encargadas en cada Estado miembro de preparar, elaborar y difundir las estadísticas europeas.

⁽⁸⁾ 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).

- (9) La Junta General no cree que la prórroga de ciertos plazos establecidos en la Recomendación JERS/2016/14 suponga un peligro para el buen funcionamiento de los mercados financieros ni que, consecuentemente, pueda dar lugar a que los destinatarios de la recomendación no la apliquen.
- (10) La JERS reconoce además que pueden necesitarse nuevas orientaciones técnicas y un trabajo complementario sobre los indicadores y definiciones específicos a fin de tener en cuenta las particularidades de los mercados o segmentos de mercado y garantizar la calidad estadística de los datos. Por consiguiente, puede que sea preciso introducir otras modificaciones en la Recomendación JERS/2016/14 para abordar la evolución de esos indicadores y definiciones específicos.
- (11) Debe modificarse en consecuencia la Recomendación JERS/2016/14.

HA ADOPTADO LA PRESENTE RECOMENDACIÓN:

MODIFICACIONES

La Recomendación JERS/2016/14 se modifica como sigue:

- 1) En la sección 1, el apartado 1 de la recomendación C se sustituye por el texto siguiente:

«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 (incluidos los bienes inmuebles comerciales en fase de promoción o construcción);
- g) flujos de préstamos dudosos garantizados por bienes inmuebles comerciales (incluidos los bienes inmuebles comerciales en fase de promoción o construcción);
- h) flujos de provisiones para insolvencias en préstamos garantizados por bienes inmuebles comerciales (incluidos los bienes inmuebles comerciales en fase de promoción o construcción);
- i) flujos de provisiones para insolvencias en la concesión de préstamos para bienes inmuebles comerciales en fase de promoción o construcción (como parte de los préstamos garantizados por bienes inmuebles comerciales);
- j) *stocks* de préstamos garantizados por bienes inmuebles comerciales (incluidos los bienes inmuebles comerciales en fase de promoción o construcción);
- k) *stocks* de préstamos dudosos garantizados por bienes inmuebles comerciales (incluidos los bienes inmuebles comerciales en fase de promoción o construcción);
- l) *stocks* de provisiones para insolvencias en préstamos garantizados por bienes inmuebles comerciales (incluidos los bienes inmuebles comerciales en fase de promoción o construcción);
- m) *stocks* de préstamos para bienes inmuebles comerciales en fase de promoción o construcción (como parte de los préstamos garantizados por bienes inmuebles comerciales);
- n) *stocks* de préstamos dudosos para bienes inmuebles comerciales en fase de promoción o construcción (como parte de los préstamos garantizados por bienes inmuebles comerciales);
- o) *stocks* de provisiones para insolvencias en la concesión de préstamos para bienes inmuebles comerciales en fase de promoción o construcción (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) En la sección 1, el apartado 2 de la recomendación D se sustituye por el texto siguiente:

«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 cada uno de los desgloses del crédito para inmuebles comerciales (incluidos los bienes inmuebles comerciales en fase de promoción o construcción) –es decir, préstamos para inmuebles mantenidos por sus propietarios para llevar a cabo sus negocios, fines o actividades, estén construidos o en construcción; préstamos para viviendas de alquiler; préstamos para inmuebles que generen ingresos (distintos del alquiler); préstamos para promociones inmobiliarias comerciales, y préstamos para viviendas sociales– 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 cada uno de los desgloses de los préstamos dudosos garantizados por bienes inmuebles comerciales (incluidos los bienes inmuebles comerciales en fase de promoción o construcción) –es decir, préstamos para inmuebles mantenidos por sus propietarios para llevar a cabo sus negocios, fines o actividades, estén construidos o en construcción; préstamos para viviendas de alquiler; préstamos para inmuebles que generen ingresos (distintos del alquiler); préstamos para promociones inmobiliarias comerciales, y préstamos para viviendas sociales– 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 cada uno de los desgloses de las provisiones para insolvencias en préstamos garantizados por bienes inmuebles comerciales (incluidos los bienes inmuebles comerciales en fase de promoción o construcción) –es decir, préstamos para inmuebles mantenidos por sus propietarios para llevar a cabo sus negocios, fines o actividades, estén construidos o en construcción; préstamos para viviendas de alquiler; préstamos para inmuebles que generen ingresos (distintos del alquiler); préstamos para promociones inmobiliarias comerciales, y préstamos para viviendas sociales– las autoridades macroprudenciales nacionales deben tener en cuenta un desglose por 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.

Los desgloses a que se refieren las letras a) a e) deben considerarse el mínimo recomendado. Las autoridades macroprudenciales nacionales pueden añadir otros desgloses que consideren necesarios a efectos de la estabilidad financiera».

- 3) En la sección 1, se añade la recomendación siguiente:

«Recomendación F – Establecimiento de un régimen mínimo común para el mercado físico de bienes inmuebles comerciales

1. Se recomienda a la Comisión (Eurostat) que proponga legislación de la Unión por la que se establezca un régimen mínimo común para la preparación, elaboración y difusión de una base de datos de los indicadores del mercado físico de bienes inmuebles comerciales a que se refiere la recomendación C, apartado 1, letras a) a e).
2. Se recomienda asimismo a la Comisión (Eurostat) que elabore y promueva normas, fuentes, métodos y procedimientos estadísticos para crear la base de datos de los indicadores del mercado físico de bienes inmuebles comerciales a que se refiere la recomendación C, apartado 1, letras a) a e), en particular para velar por la calidad de este conjunto de indicadores y reducir en lo posible la carga informadora».

- 4) La sección 2, apartado 1, número 1, se modifica como sigue:

- a) el punto 3 se sustituye por el texto siguiente:

«vivienda o bien inmueble comprados para alquiler», el bien inmueble residencial que sea propiedad directa de una persona física y se destine fundamentalmente al alquiler a arrendatarios»;

- b) el punto 4 se sustituye por el texto siguiente:

«bien inmueble comercial», el bien inmueble que genere ingresos, tanto construido como en fase de promoción, incluida la vivienda de alquiler, o el inmueble mantenido por su propietario para llevar a cabo su negocio, fines o actividad, esté construido o en construcción, en ambos casos incluida la vivienda social y excluidos los inmuebles clasificados como residenciales.

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»;

- c) el punto 5 se sustituye por el texto siguiente:

«préstamo sobre inmueble comercial», el préstamo concedido a una persona jurídica para adquirir un bien inmueble que genere ingresos (o un conjunto de bienes definidos como inmueble que genere ingresos), tanto construido como en fase de promoción, o un bien inmueble utilizado por su propietario para llevar a cabo su negocio, fines o actividad, esté construido o en construcción, o garantizado por un bien inmueble comercial (o conjunto de bienes inmuebles comerciales)»;

- d) se inserta el siguiente punto 16 bis:

«bien inmueble que genera ingresos en fase de promoción», el inmueble en construcción destinado, una vez terminado, a generar ingresos para su propietario por alquiler o venta, excluidos los edificios en demolición o los terrenos en desbrozo para posibles futuras promociones»;

- e) el punto 32 se sustituye por el texto siguiente:
«inmueble ocupado por su propietario», cualquier inmueble residencial que sea propiedad de una persona física y tenga por objeto albergarla»;
- f) se suprime el punto 34;
- g) se inserta el siguiente punto 36 bis:
«vivienda de alquiler», cualquier inmueble que sea propiedad de una persona jurídica y tenga por objeto principal el alquiler a arrendatarios»;
- h) el punto 38 se sustituye por el texto siguiente:
«bien inmueble residencial», el bien inmueble disponible para su uso como vivienda, construido o en construcción, adquirido, construido o reformado por una persona física, inclusive la vivienda o el bien inmueble comprados 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»;
- i) el punto 39 se sustituye por el texto siguiente:
«préstamo sobre bien inmueble residencial», un préstamo a una persona física garantizado por un inmueble residencial independientemente del objeto del préstamo»;
- 5) En la sección 2, el apartado 3 se sustituye por el texto siguiente:

«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 2019, 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 2019, 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 2019, 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 2021, presenten a la JERS y al Consejo el informe final sobre la aplicación de la recomendación C.
- c) Se solicita a las autoridades macroprudenciales nacionales que, cuando no dispongan de la información pertinente relativa a los indicadores de las letras a) a e) de la recomendación C, apartado 1, presenten a la JERS y al Consejo un informe final sobre la aplicación de la recomendación C respecto de dichos indicadores el 31 de diciembre de 2025 a más tardar.

4. Recomendación D

- a) Se solicita a las autoridades macroprudenciales nacionales que, a más tardar el 31 de diciembre de 2019, 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 2021, presenten a la JERS y al Consejo el informe final sobre la aplicación de la recomendación D.
- c) Se solicita a las autoridades macroprudenciales nacionales que, cuando no dispongan de la información pertinente relativa a los indicadores de la letra a) de la recomendación D, apartado 2, especificados en la plantilla A del anexo III de la presente recomendación, presenten a la JERS y al Consejo un informe final sobre la aplicación de la recomendación D respecto de dichos indicadores el 31 de diciembre de 2025 a más tardar.

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.

6. Recomendación F

- a) Se solicita a la Comisión (Eurostat) que, a más tardar el 31 de diciembre de 2021, presente a la JERS y al Consejo un informe provisional con una primera evaluación de la aplicación de la recomendación F.
- b) Se solicita a la Comisión (Eurostat) que, a más tardar el 31 de diciembre de 2023, presente a la JERS y al Consejo un informe final sobre la aplicación de la recomendación F».

- 6) El anexo I se sustituye por el anexo I de la presente recomendación.
- 7) El anexo II se sustituye por el anexo II de la presente recomendación.
- 8) El anexo III se sustituye por el anexo III de la presente recomendación.
- 9) El anexo IV se sustituye por el anexo IV de la presente recomendación.
- 10) El anexo V se sustituye por el anexo V de la presente recomendación.

Hecho en Fráncfort del Meno, el 21 de marzo de 2019.

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

ANEXO I

El anexo I de la Recomendación JERS/2016/14 se sustituye por el texto siguiente:

«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 de bienes inmuebles comerciales, los indicadores de las exposiciones al crédito del sistema financiero y los indicadores de los criterios de concesión de préstamos;
- 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 de bienes inmuebles comerciales, 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.

6. Recomendación F

Se considerará que la Comisión (Eurostat) aplica la recomendación F cuando:

- a) sobre la base de la disponibilidad de los desgloses y definiciones de los indicadores pertinentes del mercado físico de bienes inmuebles comerciales actualmente empleados en los Estados miembros, proponga legislación de la Unión por la que se establezca un régimen mínimo común para la preparación, elaboración y difusión de una base de datos de los indicadores pertinentes con objeto de armonizarlos;
 - b) vele por la convergencia de la legislación propuesta con los indicadores y sus definiciones, conforme a su utilización con fines de supervisión o estabilidad financiera, con objeto de evitar un aumento indebido de la carga informadora;
 - c) vele por la calidad de los indicadores pertinentes del mercado físico de bienes inmuebles comerciales mediante la elaboración de normas, fuentes, métodos y procedimientos estadísticos para crear la base de datos de los indicadores pertinentes;
 - d) vele por que la aplicación de las normas, fuentes, métodos y procedimientos estadísticos elaborados con relación a la base de datos de los indicadores pertinentes del mercado físico de bienes inmuebles comerciales no provoque un aumento indebido de la carga informadora;
 - e) promueva la aplicación de las normas, fuentes, métodos y procedimientos estadísticos elaborados para crear la base de datos de los indicadores pertinentes del mercado físico de bienes inmuebles comerciales».
-

El anexo II de la Recomendación JERS/2016/14 se sustituye por el texto siguiente:

«ANEXO II

PLANTILLAS INDICATIVAS DE LOS INDICADORES DEL SECTOR INMOBILIARIO RESIDENCIAL

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

Plantillas para bienes inmuebles residenciales

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)

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 ocupados por sus propietarios	ncu, #	o/w ocupados por sus propietarios	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 inmuebles en territorios individuales (**)
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
o/w > renegociado (opcional)

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

Préstamo-valor en origen (LTV-O)
MEDIA PONDERADA
o/w para compra para alquiler
o/w ocupados por sus propietarios
o/w primeros compradores
o/w préstamos en moneda extranjera
o/w plenamente amortizables
o/w parcialmente amortizables

FLUJOS
Avg (en%)
Avg (en%)
Avg (en%)
Avg (en%)
Avg (en%)
Avg (en%)
Avg (en%)

Servicio de administración del préstamo-renta en origen (LSTI-O)
o/w inmuebles en territorios individuales (**)
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%)
Avg (en%)
Avg (en%)
Avg (en%)
Avg (en%)
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

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

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

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

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

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

FLUJOS
Avg (años)
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
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, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

DISTRIBUCIÓN CONJUNTA

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

Servicio de administración del préstamo-renta en origen (LSTI-O)		
≤ 30%]30%; 50%]	> 50%
ncu, #	ncu, #	ncu, #
ncu, #	ncu, #	ncu, #
ncu, #	ncu, #	ncu, #
ncu, #	ncu, #	ncu, #

FLUJOS
Préstamo-valor en origen (LTV-O)
LTV-O ≤ 80%
LTV-O]80%; 90%]
LTV-O]90%; 110%]
LTV-O >110%

Deuda-ingresos en origen (DTI-O)		
≤ 4]4; 6]	> 6
ncu, #	ncu, #	ncu, #
ncu, #	ncu, #	ncu, #
ncu, #	ncu, #	ncu, #
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.

(**) Los préstamos sobre inmuebles residenciales concedidos dentro del sistema financiero de cualquier Estado miembro se podrán garantizar con bienes inmuebles residenciales situados en territorios extranjeros. Se añadirá una fila por cada territorio extranjero que se considere importante a efectos de la estabilidad financiera.

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

Plantillas adicionales para países con un riesgo o mercado importante de compra para alquiler

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
Préstamos desembolsados
o/w primeros compradores
o/w préstamos en moneda extranjera
o/w plenamente amortizables

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

Cobertura de intereses en origen (ICR-O)
MEDIA PONDERADA
DISTRIBUCIÓN
≤ 100%
]100%; 125%]

FLUJOS
Avg
ncu, #
ncu, #

Panorama de préstamos para compra para alquiler
o/w parcialmente amortizables
o/w no amortizables (*)
o/w inmuebles en territorios individuales (**)
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

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

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, #
ncu, #
ncu, #
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 inmuebles en territorios individuales (**)
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

FLUJOS
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
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 inmuebles en territorios individuales (**)
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%]

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

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

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

Servicio de administración del préstamo-renta en origen (LSTI-O)
]30%; 40%]
]40%; 50%]
]50%; 60%]
> 60%
No disponible

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

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

FLUJOS
Avg (años)
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

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

(**) Los préstamos sobre inmuebles residenciales concedidos dentro del sistema financiero de cualquier Estado miembro se podrán garantizar con bienes inmuebles residenciales situados en territorios extranjeros. Se añadirá una fila por cada territorio extranjero que se considere importante a efectos de la estabilidad financiera.».

El anexo III de la Recomendación JERS/2016/14 se sustituye por el texto siguiente:

«ANEXO III

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

1. Plantilla A: indicadores del mercado físico

Indicadores del mercado físico

	Indicador	Desglose		
		Frecuencia	Tipo de bien inmueble ⁽¹⁾	Ubicación del 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

Indicadores de exposiciones

	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

	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 (3)
	— 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
	Crédito para inmuebles comerciales (incluidas promociones inmobiliarias comerciales o inmuebles comerciales en construcción)	Trimestral	nc	nc		nc	nc	nc
	— de los cuales, préstamos para adquirir inmuebles, existentes o en construcción, en poder de los propietarios para llevar a cabo su negocio, fines o actividad	Trimestral	nc	nc		nc	nc	nc
	— de los cuales, préstamos para adquirir viviendas de alquiler	Trimestral	nc	nc		nc	nc	nc
	— de los cuales, préstamos para adquirir bienes inmuebles que generan ingresos (distintos de las viviendas de alquiler)	Trimestral	nc	nc		nc	nc	nc
	— de los cuales, préstamos para adquirir promociones inmobiliarias comerciales	Trimestral	nc	nc		nc	nc	nc
	— de los cuales, préstamos para adquirir bienes destinados a viviendas sociales	Trimestral	nc	nc		nc	nc	nc
	Préstamos dudosos para inmuebles comerciales (incluidas promociones inmobiliarias comerciales o inmuebles comerciales en construcción)	Trimestral	nc	nc		nc	nc	nc
	— de los cuales, préstamos para adquirir inmuebles, existentes o en construcción, en poder de los propietarios para llevar a cabo su negocio, fines o actividad	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 (3)	
	— de los cuales, préstamos para adquirir viviendas de alquiler	Trimestral	nc	nc		nc	nc	nc
	— de los cuales, préstamos para adquirir bienes inmuebles que generan ingresos (distintos de las viviendas de alquiler)	Trimestral	nc	nc		nc	nc	nc
	— de los cuales, préstamos para adquirir promociones inmobiliarias comerciales	Trimestral	nc	nc		nc	nc	nc
	— de los cuales, préstamos para adquirir bienes destinados a viviendas sociales	Trimestral	nc	nc		nc	nc	nc
	Provisiones para insolvencias en créditos para inm. comerciales (incl. promociones inmobiliarias o inm. comerciales en construcción)	Trimestral	nc	nc		nc	nc	nc
	— de los cuales, préstamos para adquirir inmuebles, existentes o en construcción, en poder de los propietarios para llevar a cabo su negocio, fines o actividad	Trimestral	nc	nc		nc	nc	nc
	— de los cuales, préstamos para adquirir viviendas de alquiler	Trimestral	nc	nc		nc	nc	nc
	— de los cuales, préstamos para adquirir bienes inmuebles que generan ingresos (distintos de las viviendas de alquiler)	Trimestral	nc	nc		nc	nc	nc
	— de los cuales, préstamos para adquirir promociones inmobiliarias comerciales	Trimestral	nc	nc		nc	nc	nc
	— de los cuales, préstamos para adquirir bienes destinados a viviendas sociales	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 (3)	
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
	Crédito para inmuebles comerciales (incluidas promociones inmobiliarias comerciales o inmuebles comerciales en construcción)	Anual	nc	nc		nc	nc	nc
	— del cual, préstamos dudosos para inmuebles comerciales	Anual	nc	nc		nc	nc	nc
	— de los cuales, préstamos para adquirir inmuebles, existentes o en construcción, en poder de los propietarios para llevar a cabo su negocio, fines o actividad	Anual	nc	nc		nc	nc	nc
	— de los cuales, préstamos para adquirir viviendas de alquiler	Anual	nc	nc		nc	nc	nc
	— de los cuales, préstamos para adquirir bienes inmuebles que generan ingresos (distintos de las viviendas de alquiler)	Anual	nc	nc		nc	nc	nc
	— de los cuales, préstamos para adquirir bienes destinados a viviendas sociales	Anual	nc	nc		nc	nc	nc

	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⁾
	Provisiones para insolvencias en crédito para inmuebles comerciales	Anual	nc	nc		nc	nc	nc
	— del cual, préstamos dudosos para inmuebles comerciales	Anual	nc	nc		nc	nc	nc
	— de los cuales, préstamos para adquirir inmuebles, existentes o en construcción, en poder de los propietarios para llevar a cabo su negocio, fines o actividad	Anual	nc	nc		nc	nc	nc
	— de los cuales, préstamos para adquirir viviendas de alquiler	Anual	nc	nc		nc	nc	nc
	— de los cuales, préstamos para adquirir bienes inmuebles que generan ingresos (distintos de las viviendas de alquiler)	Anual	nc	nc		nc	nc	nc
	— de los cuales, préstamos para adquirir bienes destinados a viviendas sociales	Anual	nc	nc		nc	nc	nc
	Crédito a promociones inmobiliarias comerciales (como parte del crédito para inmuebles comerciales)	Anual	nc	nc		nc	nc	nc
	— del cual, préstamos dudosos	Anual	nc	nc		nc	nc	nc

	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 ⁽⁵⁾ /prestamista ⁽⁶⁾
	Provisiones para insolvencias en crédito para promociones inmobiliarias comerciales	Anual	nc	nc		nc	nc	nc

⁽¹⁾ El tipo de bien inmueble se desglosa en oficinas, minorista, industrial, residencial y otros tipos, cuando es pertinente para el indicador.

⁽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

Indicadores de criterios de concesión de préstamos ⁽¹⁾

	Indicador	Frecuencia	Media ponderada de ratios
Flujos ⁽²⁾	Préstamo-valor en origen (LTV-O)	Trimestral	R
	— préstamos para adquirir inmuebles, existentes o en construcción, en poder de los propietarios para llevar a cabo su negocio, fines o actividad	Trimestral	R
	— préstamos para adquirir viviendas de alquiler	Trimestral	R
	— préstamos para adquirir bienes inmuebles que generan ingresos (distintos de las viviendas de alquiler)	Trimestral	R
	— préstamos para adquirir promociones inmobiliarias comerciales	Trimestral	R
	— préstamos para adquirir bienes destinados a viviendas sociales	Trimestral	R

	Indicador	Frecuencia	Media ponderada de ratios
	Cobertura de intereses en origen (ICR-O) <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="280 304 1464 400">— préstamos para adquirir inmuebles, existentes o en construcción, en poder de los propietarios para llevar a cabo su negocio, fines o actividad <li data-bbox="280 432 1464 480">— préstamos para adquirir viviendas de alquiler <li data-bbox="280 528 1464 576">— préstamos para adquirir bienes inmuebles que generan ingresos (distintos de las viviendas de alquiler) <li data-bbox="280 624 1464 671">— préstamos para adquirir promociones inmobiliarias comerciales <li data-bbox="280 719 1464 767">— préstamos para adquirir bienes destinados a viviendas sociales 	Trimestral Trimestral Trimestral Trimestral Trimestral	R R R R
	Cobertura del servicio de la deuda en origen (DSCR-O) <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="280 960 1464 1056">— préstamos para adquirir inmuebles, existentes o en construcción, en poder de los propietarios para llevar a cabo su negocio, fines o actividad <li data-bbox="280 1088 1464 1136">— préstamos para adquirir viviendas de alquiler <li data-bbox="280 1184 1464 1232">— préstamos para adquirir bienes inmuebles que generan ingresos (distintos de las viviendas de alquiler) <li data-bbox="280 1279 1464 1327">— préstamos para adquirir promociones inmobiliarias comerciales <li data-bbox="280 1375 1464 1423">— préstamos para adquirir bienes destinados a viviendas sociales 	Trimestral Trimestral Trimestral Trimestral Trimestral	R R R R

	Indicador	Frecuencia	Media ponderada de ratios
Stocks ⁽³⁾	Préstamo-valor actual (LTV-C)	Anual	R
	— préstamos para adquirir inmuebles, existentes o en construcción, en poder de los propietarios para llevar a cabo su negocio, fines o actividad	Anual	R
	— préstamos para adquirir viviendas de alquiler	Anual	R
	— préstamos para adquirir bienes inmuebles que generan ingresos (distintos de las viviendas de alquiler)	Anual	R
	— préstamos para adquirir promociones inmobiliarias comerciales	Anual	R
	— préstamos para adquirir bienes destinados a viviendas sociales	Anual	R
	Cobertura de intereses actual (ICR-C)	Anual	R
	— préstamos para adquirir inmuebles, existentes o en construcción, en poder de los propietarios para llevar a cabo su negocio, fines o actividad	Anual	R
	— préstamos para adquirir viviendas de alquiler	Anual	R
	— préstamos para adquirir bienes inmuebles que generan ingresos (distintos de las viviendas de alquiler)	Anual	R
	— préstamos para adquirir promociones inmobiliarias comerciales	Anual	R
	— préstamos para adquirir bienes destinados a viviendas sociales	Anual	R

	Indicador	Frecuencia	Media ponderada de ratios
	Cobertura del servicio de la deuda actual (DSCR-C)	Anual	R
	— préstamos para adquirir inmuebles, existentes o en construcción, en poder de los propietarios para llevar a cabo su negocio, fines o actividad	Anual	R
	— préstamos para adquirir viviendas de alquiler	Anual	R
	— préstamos para adquirir bienes inmuebles que generan ingresos (distintos de las viviendas de alquiler)	Anual	R
	— préstamos para adquirir promociones inmobiliarias comerciales	Anual	R
	— préstamos para adquirir bienes destinados a viviendas sociales	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

El anexo IV de la Recomendación JERS/2016/14 se sustituye por el texto siguiente:

«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 complementar 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:

$$LTVO = \frac{L}{V}$$

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.

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

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

Donde $i = 1, \dots, n$ se refiere a los tramos del préstamo desembolsados hasta el momento n , V_0 es el valor inicial de la garantía del bien inmueble (por ejemplo, los terrenos) y $\Delta V_{i,i-1}$ representa la variación en el valor del bien inmueble ocurrida hasta el desembolso del tramo n del préstamo.

- b) No se tiene en cuenta el valor de los trabajos previstos de construcción o reforma.
- 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) No está ajustado 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 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. Además de calcular la LTV-O conforme al método descrito en los apartados 2 y 3, las autoridades macroprudenciales nacionales pueden también calcularla, si lo consideran necesario para tener en cuenta las particularidades de sus mercados, deduciendo de la definición de “V” del apartado 3 el saldo total de los préstamos sobre inmuebles residenciales, desembolsados o no, que estén garantizados por un derecho preferente sobre los bienes inmuebles, en lugar de incluir dichos préstamos en el cálculo de “L” según lo descrito en el apartado 2.
5. 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.
6. 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”:
- 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.
 - Se ajusta a los cambios en los derechos preferentes sobre el bien inmueble.
 - 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:
- 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;
 - 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 disponible” 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:

- 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 “subsidios 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 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:
- 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 con el préstamo para la compra de inmuebles para alquiler, en el momento inicial del préstamo;
 - 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 con el 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:
- 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;
 - 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:

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

2. A efectos del cálculo:
- 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

El anexo V de la Recomendación JERS/2016/14 se sustituye por el texto siguiente:

«ANEXO V

ORIENTACIÓN SOBRE DEFINICIONES E INDICADORES

El presente anexo ofrece orientación sobre cuestiones específicas relativas a la definición de indicadores y, en particular, sobre 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 la premisa sobre la que se adoptó inicialmente la presente recomendación justificaba establecer definiciones más detalladas a efectos de la estabilidad financiera, la evolución estadística reciente pone de manifiesto la necesidad de aproximar más la definición de bien inmueble comercial a la del Reglamento (UE) 2016/867 a fin de facilitar el control y los análisis financieros de las autoridades macroprudenciales nacionales y permitir una comparabilidad plena entre países.
- 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. Las recomendaciones II.17 y II.18 de la segunda fase de la iniciativa del G-20 sobre las lagunas de datos (DGI-2) ⁽⁴⁾ destacan la necesidad de mejorar la disponibilidad de las estadísticas sobre bienes inmuebles tanto residenciales como comerciales. Como continuación de esta iniciativa, en 2017 la Comisión (Eurostat) publicó el informe titulado *Commercial property price indicators: sources, methods and issues* ⁽⁵⁾, que informa sobre las fuentes de datos y metodología relativas a los índices de precios de los bienes inmuebles para que los elaboradores de datos y los usuarios conozcan mejor fuentes de datos alternativas, métodos de medición alternativos y las cuestiones en juego.
- e) El documento de consulta del Comité de Supervisión Bancaria de Basilea sobre la revisión del método estándar para el riesgo del crédito ⁽⁶⁾ 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.

⁽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⁾ Consejo de Estabilidad Financiera y Fondo Monetario Internacional, *Sixth Progress Report on the Implementation of the G-20 Data Gaps Initiative*, septiembre de 2015.

⁽⁵⁾ *Commercial property price indicators: sources, methods and issues*, Statistical Reports 2017, Eurostat, Oficina de Publicaciones de la Unión Europea, 2017.

⁽⁶⁾ Comité de Supervisión Bancaria de Basilea, *Revisión del método estándar para el riesgo del crédito – Segundo documento de consulta*, diciembre de 2015.

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 el bien inmueble que genere ingresos, tanto construido como en fase de promoción, incluida la vivienda de alquiler y la vivienda social, o el inmueble mantenido por su propietario para llevar a cabo su negocio, fines o actividad, esté construido o en construcción, y que no se clasifique como bien inmueble residencial.

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.

El bien inmueble que genera ingresos se define como todo bien inmueble que genera ingresos por su alquiler o beneficios por su venta. Por lo tanto, la vivienda comprada para alquiler y la vivienda de alquiler son subcategorías de bien inmueble que genera ingresos.

La vivienda comprada para alquiler hace referencia a los inmuebles que son propiedad directa de personas físicas y cuya finalidad principal es alquilarse. La vivienda comprada para alquiler es una categoría intermedia entre los inmuebles residenciales y los comerciales. No obstante, como esta 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. Por esta razón, la vivienda comprada para alquiler se clasifica como bien inmueble residencial y, por consiguiente, queda automáticamente excluida de la definición de bien inmueble comercial pese a que se considere un bien inmueble que genera ingresos. Sin embargo, dadas sus especiales características de riesgo, se recomienda a las autoridades macroprudenciales nacionales que sigan la evolución de este segmento del mercado en un desglose separado, 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. Este es el motivo de haber introducido un desglose en los préstamos sobre inmuebles residenciales entre los préstamos para la compra de inmueble para alquiler y los préstamos para la compra de inmueble para ser ocupado por el propietario. También se considera bien inmueble residencial la vivienda comprada para alquiler que está en construcción, y lo mismo la vivienda en construcción destinada a habitarse por su propietario.

Por vivienda de alquiler se entiende el bien inmueble que es propiedad de personas jurídicas (por ejemplo, inversores profesionales) y cuya finalidad es ser alquilada. Estos inmuebles también se considera que generan ingresos y, por lo tanto, se clasifican como bienes inmuebles comerciales. Además, la vivienda de alquiler en construcción se clasifica también como bien inmueble comercial, concretamente, como bien inmueble que genera ingresos en fase de promoción. También puede ser importante a efectos de la estabilidad financiera hacer un seguimiento separado de la financiación de la vivienda de alquiler, motivo por el cual se han incluido desgloses separados para los préstamos correspondientes.

El bien inmueble que genere ingresos y sea distinto de la vivienda comprada para alquiler y de la vivienda de alquiler también se incluye en la definición de bien inmueble comercial, esté construido o en construcción. Es el caso, por ejemplo, de los edificios de oficinas y los locales comerciales alquilados. Si están en construcción, se consideran inmuebles que generan ingresos en fase de promoción, que se clasifican como bienes inmuebles comerciales.

Entre los inmuebles mantenidos por sus propietarios para llevar a cabo sus negocios, fines o actividades, se incluyen los locales comerciales e inmuebles de naturaleza especial, como iglesias, universidades, museos, etc. Cabe debatir si los inmuebles utilizados por sus propietarios para llevar a cabo sus negocios, fines o actividades deben clasificarse como bienes inmuebles comerciales o de otro tipo. Las prácticas nacionales varían al respecto, ya que algunos Estados miembros pueden considerar que los riesgos vinculados a dichos inmuebles son distintos de los riesgos vinculados a los inmuebles comerciales. Sin embargo, aun reconociendo que los riesgos pueden variar en los diversos Estados miembros, sigue siendo importante vigilarlos a efectos de la estabilidad financiera. Es por eso por lo que los inmuebles mantenidos por sus propietarios para llevar a cabo sus negocios, fines o actividades se han incluido entre los bienes inmuebles comerciales. Además, teniendo en cuenta las particularidades de la financiación de los mercados inmobiliarios de los diversos Estados miembros, se han incluido desgloses separados para vigilar los riesgos vinculados a esos tipos de financiación. Los inmuebles mantenidos por sus propietarios para llevar a cabo sus negocios, fines o actividades se consideran bienes inmuebles comerciales estén construidos o en construcción.

La vivienda social es un segmento complejo del mercado inmobiliario, pues puede adquirir diversas formas en un mismo país y en distintos países. Puesto que normalmente la vivienda social no la construyen, adquieren o renuevan personas físicas, no se clasifica como bien inmueble residencial sino comercial. Sin embargo, en algunos países es importante por razones de estabilidad financiera vigilar los riesgos derivados de este tipo de inmueble en un desglose aparte. Por eso se han añadido desgloses separados para los préstamos correspondientes. Además, la vivienda social

cuyo propietario directo es el Estado se considera destinada a cumplir funciones de este y, por lo tanto, también se clasifica como bien inmueble comercial. La vivienda social en construcción también se clasifica como bien inmueble comercial, pues se considera un inmueble que genera ingresos en fase de promoción.

Los demás inmuebles en construcción deben considerarse como inmuebles residenciales o comerciales según las definiciones generales de los puntos 4 y 38, respectivamente, de la sección 2, apartado 1, número 1.

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 ⁽⁷⁾.

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 ⁽⁸⁾, y de los fondos de inversión, conforme a la Directiva 2011/61/UE del Parlamento Europeo y del Consejo ⁽⁹⁾.

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.

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.

⁽⁷⁾ *Report on Commercial Real Estate and Financial Stability in the EU*, JERS, diciembre de 2015, en particular anexo II, sección 2.2.

⁽⁸⁾ 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).

⁽⁹⁾ 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).

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 el rendimiento del alquiler (normalmente el 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.

“Territorio donde se encuentra el inmueble” se refiere al territorio donde está el inmueble que garantiza un préstamo otorgado por el sistema financiero de un Estado miembro. Este desglose debe incluir las categorías siguientes:

- a) territorio nacional;
- b) territorio extranjero, desglosado en los países que las autoridades macroprudenciales nacionales del Estado miembro consideren importantes a efectos de la estabilidad financiera.

“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.

Los desgloses de la recomendación D, apartado 2, deben considerarse los mínimos recomendados. Por lo tanto, las autoridades macroprudenciales nacionales pueden utilizar desgloses adicionales que, teniendo en cuenta sus propias definiciones y métricas y las particularidades de sus mercados nacionales de bienes inmuebles comerciales, consideren necesarios a efectos de la estabilidad financiera. Respecto de los desgloses adicionales, las autoridades macroprudenciales nacionales pueden vigilar y clasificar esos segmentos de mercado como lo consideren apropiado para sus mercados nacionales de bienes inmuebles comerciales. Además, cuando consideren que ciertas categorías de inmuebles comerciales o residenciales no son importantes a efectos de la estabilidad financiera, las autoridades macroprudenciales nacionales pueden decidir no vigilar los riesgos derivados de esos tipos de inmuebles o de su financiación, en cuyo caso su inacción se considerará justificada si ofrecen explicaciones suficientes.

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 ⁽¹⁰⁾. 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.

6. Métodos para calcular la LTV

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

⁽¹⁰⁾ Véase el documento *Report on commercial real estate and financial stability in the EU*, JERS, diciembre de 2015, en particular el apartado 2.3 y el recuadro 1.

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 que generan ingresos, o al flujo de caja generado por los negocios, fines o actividades de los propietarios de los inmuebles, deducidos los impuestos y los gastos de explotación que debe efectuar el prestatario para mantener su valor y –en el caso del flujo de caja– ajustado en función de otros gastos y beneficios directamente vinculados con la utilización de los inmuebles.

ICR se define como:

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

A efectos de calcular la ICR:

- a) los “*ingresos netos anuales*” son los ingresos anuales obtenidos del alquiler de bienes inmuebles, o el flujo de caja anual generado por los negocios, fines o actividades de los propietarios de los inmuebles, deducidos los impuestos y los gastos de explotación necesarios para mantener su valor y –en el caso del flujo de caja– ajustado en función de otros gastos y beneficios directamente vinculados con la utilización 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:

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

A efectos de calcular la DSCR:

- a) los “*ingresos netos anuales*” son los ingresos anuales obtenidos del alquiler de bienes inmuebles, o el flujo de caja anual generado por los negocios, fines o actividades de los propietarios de los inmuebles, deducidos los impuestos y los gastos de explotación necesarios para mantener su valor y –en el caso del flujo de caja– ajustado en función de otros gastos y beneficios directamente vinculados con la utilización 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 los inmuebles que generan ingresos en fase de promoción

Para los inmuebles que generan ingresos en fase de promoción, 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 inmueble 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).»