

RECIPROCIDADE DA MEDIDA MACROPRUDENCIAL EM VIGOR NO LUXEMBURGO



27 AGO. 2021

Análise

No dia 18 de dezembro de 2020, o Comité du Risque Systémique, enquanto autoridade macroprudencial do Luxemburgo, requereu ao Comité Europeu do Risco Sistémico (CERS) a reciprocidade por parte de outros Estados- Membros de uma medida macroprudencial não harmonizada (i.e., não se encontrando prevista na legislação comunitária), em vigor a partir de 1 de janeiro de 2021, dirigida às instituições de crédito.

Na sequência da Recomendação (CRS/2020/005) do Comité du Risque Systémique, a Commission de Surveillance du Secteur Financier, atuando em concertação com o Banque Centrale du Luxembourg, ativou limites juridicamente vinculativos ao rácio entre o valor do empréstimo e o valor da habitação LTV (Loan-to-value) para os novos créditos hipotecários colateralizados por imóveis residenciais situados no Luxemburgo, os quais diferem entre três categorias de mutuários:

- Limite LTV de 100% para os mutuários que adquiram a sua residência principal pela primeira vez;
- Limite LTV de 90% para outros mutuários que adquirem residência principal, mas não pela primeira vez. Este limite é aplicado com a seguinte exceção: os mutuantes podem conceder 15% da carteira de novas operações com um rácio LTV superior a 90%, mas inferior ao limite máximo de 100%;
- Limite LTV de 80% para outros empréstimos hipotecários (incluindo o segmento de compra para arrendamento).

Esta medida aplica-se a qualquer mutuário privado que contrate um crédito hipotecário para aquisição de imóvel destinado à habitação no Luxemburgo para fins não comerciais. Os designados imóveis residenciais incluem, entre outros, terrenos para construção, independentemente de os trabalhos de construção terem lugar imediatamente após a aquisição ou mais tarde. A medida também se aplica se um crédito for concedido a um mutuário para adquirir um imóvel com um contrato de arrendamento a longo prazo. Os bens imóveis podem destinar-se à ocupação do proprietário ou à compra para arrendamento. A medida aplica-se a todas as instituições creditícias luxemburguesas, incluindo seguradoras e profissionais que desempenham atividades creditícias.

A medida aplicada pelas autoridades luxemburguesas teve em consideração as vulnerabilidades identificadas no mercado imobiliário residencial, as quais se consubstanciam em níveis elevados nos preços das habitações conjugados com elevados níveis de endividamento das famílias e num crescimento sustentado do crédito à habitação conjugado com uma tendência para aplicação por parte das instituições creditícias de critérios de concessão menos restritivos. A medida implementada teve como objetivo atenuar o crescimento do crédito e o endividamento das famílias, tentando assegurar a aplicação de critérios de concessão de crédito mais apropriados.

A imposição destes limites ao rácio LTV teve também em conta a sub-recomendação C da Recomendação do CERS sobre vulnerabilidades a médio prazo no setor imobiliário para habitação do Luxemburgo (CERS/2019/6), que recomenda que o Luxemburgo reveja as suas políticas com o objetivo de conter fatores estruturais com impacto nas vulnerabilidades identificadas. Os limites diferenciados para o rácio LTV são complementares a outras medidas macroprudenciais já em vigor, nomeadamente, um requisito mínimo específico de 15% relativamente ao ponderador de risco médio das exposições dos bancos que utilizam o método de notações internas (conforme anunciado em 1 de julho de 2016, e em vigor desde de 30 de agosto de 2016, CRS / 2016/004), bem como o aumento da taxa da reserva contracíclica de fundos próprios de 0,25% para 0,5% (conforme anunciado em 20 de dezembro de 2019 e com efeitos a partir de 1 de janeiro de 2021).

No âmbito da aplicação desta medida macroprudencial, o Comité du Risque Systémique, ao abrigo da Recomendação CERS/2015/2, solicitou ao CERS que recomendasse a reciprocidade voluntária por parte de outros Estados-Membros. Após a análise do pedido de reciprocidade, o CERS, através da mesma Recomendação (aditada pela Recomendação CERS 2021/2), recomendou aos Estados-Membros, cujas instituições de crédito, sociedades de seguros e profissionais que exercem atividades de concessão de empréstimos que apresentem exposições relevantes ao risco que se pretende mitigar, confirmaram reciprocidade à medida do Luxemburgo na respetiva jurisdição. Tendo em conta que as exposições concedidas através de sucursais de outros Estados Membros a operar no Luxemburgo terão de cumprir com a legislação em vigor no país que implementa a medida (i.e., não necessitam de efetuar a reciprocidade), esta recomendação de reciprocidade aplica-se essencialmente a instituições que apresentem exposições diretas colateralizadas por imóveis residenciais localizados no Luxemburgo (i.e., empréstimos hipotecários transfronteiriços).

Para efeitos de reciprocidade foram definidos dois limiares de significância de forma a servir de base à potencial aplicação do princípio de minimis (previsto no ponto 15 da Recomendação CERS/2015/2) pelos Estados-Membros: um limiar de significância específico por país e um limiar de significância específico por instituição. O limiar de significância específico por país para o total de empréstimos hipotecários transfronteiriços é de 350 milhões de EUR, o que, segundo o CERS, corresponde a cerca de 1% do total do mercado nacional de crédito hipotecário para habitação em dezembro de 2020. O limiar de significância específico por instituição para o total dos empréstimos hipotecários transfronteiriços é de 35 milhões de EUR, o que corresponde a aproximadamente 0,1% do mercado imobiliário residencial total no Luxemburgo em dezembro de 2020. A reciprocidade só é solicitada quando ambos os limiares forem excedidos.

O Banco de Portugal, após ter avaliado a materialidade das exposições de cada uma das instituições de crédito portuguesas visadas para efeitos de reciprocidade desta medida, concluiu, com base em informações prestadas pelas instituições, que estas exposições não são materialmente relevantes, tendo em conta os limiares acima apresentados. Não obstante, e de acordo com o ponto 15 da Recomendação CERS/2015/2, o Banco de Portugal decidiu aplicar a reciprocidade desta medida macroprudencial, por uma questão de princípio.

Apesar do limite aplicado pelas autoridades luxemburguesas diferir do rácio LTV aplicado em Portugal através da recomendação macroprudencial em vigor, designadamente no que se refere à forma de cálculo, limites e exceções, o Banco de Portugal é da opinião que as instituições a operar em Portugal às quais se poderá aplicar a medida luxemburguesa dispõem dos dados necessários para aplicar a medida tal como implementada pela referida autoridade.

Enquanto se mantiver a referida medida macroprudencial, esta decisão de reciprocidade manter-se-á em vigor incluindo quaisquer revisões da mesma.