PARECER DO BANCO CENTRAL EUROPEU

de 2 de setembro de 2025

sobre uma proposta de regulamento do Parlamento Europeu e do Conselho

relativo às estatísticas não financeiras sobre o imobiliário comercial

(CON/2025/25)

(C/2025/5615)

Introdução e base jurídica

Em 17 de junho de 2025, o Banco Central Europeu (BCE) recebeu do Parlamento Europeu um pedido de parecer sobre uma proposta de regulamento do Parlamento Europeu e do Conselho relativo às estatísticas não financeiras sobre o imobiliário comercial ([1]) (a seguir, «regulamento proposto»).

A competência do BCE para emitir parecer baseia-se nos artigos 127.º, n.º 4, e 282.º, n.º 5, do Tratado sobre o Funcionamento da União Europeia (TFUE), uma vez que o regulamento proposto contém disposições que afetam o contributo do Sistema Europeu de Bancos Centrais para a boa condução das políticas relativas à estabilidade do sistema financeiro, tal como referido no artigo 127.º, n.º 5, do TFUE, as atribuições do BCE relativas à supervisão prudencial das instituições de crédito, tal como referido no artigo 127.º, n.º 6, do TFUE, e o contributo do BCE para a harmonização, se necessário, das regras e práticas que regem a recolha, organização e divulgação de estatísticas nos domínios da sua competência, nos termos do artigo 5.º-3 dos Estatutos do Sistema Europeu de Bancos Centrais e do Banco Central Europeu. O regulamento proposto contém igualmente disposições que afetam a atribuição fundamental a desempenhar através do Sistema Europeu de Bancos Centrais (SEBC) de definir e executar a política monetária, nos termos do artigo 127.º, n.º 2, primeiro travessão, do TFUE.

O presente parecer foi aprovado pelo Conselho do BCE nos termos do artigo 17.º-5, primeiro período, do Regulamento Interno do Banco Central Europeu.

Observações genéricas

1.1. A fim de exercer as suas atribuições e atividades, o BCE salienta a necessidade de utilizar indicadores comparáveis e harmonizados para assegurar a coerência, a fiabilidade e a comparabilidade intersetorial dos dados comunicados em toda a União. O BCE baseia-se, tanto quanto possível, nos dados existentes para limitar o esforço de reporte dos agentes inquiridos. Neste contexto, o BCE acolhe com agrado a iniciativa da Comissão de melhorar a recolha e o acesso a dados essenciais sobre o mercado imobiliário comercial, racionalizando simultaneamente as obrigações de reporte e reduzindo os encargos administrativos desnecessários, em particular à luz da crescente procura de dados atempados, granulares e de elevada qualidade necessários para produzir estatísticas não financeiras sobre imobiliário comercial. Além disso, o BCE congratula-se com o reconhecimento pela Comissão da necessidade de explorar e reutilizar as fontes de dados existentes em bases de dados administrativas ou privadas e de introduzir fontes de dados atualmente inexistentes, incluindo dados provenientes de novas tecnologias, ambientes de megadados ou registos administrativos não utilizados anteriormente para fins estatísticos. A incorporação proativa dessas fontes serve não só para melhorar a qualidade e a representatividade globais do quadro estatístico, mas também para reforçar a capacidade da União para reagir eficazmente a acontecimentos imprevistos ou crises sistémicas, como perturbações financeiras ou choques macroeconómicos.

1.2. O BCE congratula-se com a introdução dos indicadores propostos para o imobiliário comercial não financeiro como elementos centrais do quadro analítico de avaliação da estabilidade financeira na União e de apoio à condução eficaz da política orçamental, monetária e prudencial. A integração desses indicadores, com uma cobertura mais alargada da área do euro e uma qualidade mais elevada, representa um progresso significativo na capacidade dos decisores de política para acompanhar a evolução macrofinanceira, identificar riscos emergentes e formular respostas de política atempadas e baseadas em dados concretos.

([1]) COM(2025) 100 final.

1.3. No cumprimento do seu mandato de supervisão macroprudencial do sistema financeiro da União e de prevenção e atenuação do risco sistémico, o Comité Europeu do Risco Sistémico (CERS) tem vindo a acompanhar de perto o mercado imobiliário comercial. No final de 2022, durante um período em que o mercado imobiliário comercial sofreu uma materialização de riscos cíclicos relacionados com o aumento da inflação e a deterioração das perspetivas de crescimento associadas a tensões geopolíticas, o CERS adotou uma recomendação sobre vulnerabilidades no setor imobiliário comercial no Espaço Económico Europeu ([2]), solicitando aos Estados-Membros que melhorassem a monitorização dos riscos do imobiliário comercial, assegurassem boas práticas de financiamento do imobiliário comercial e aumentassem a resiliência das instituições financeiras. Além disso, o CERS salientou, em vários relatórios, a importância do mercado imobiliário comercial para a estabilidade financeira ([3]). Todos estes relatórios identificam a falta de indicadores-chave na maioria dos Estados-Membros, o que dificulta a avaliação dos riscos para a estabilidade financeira dos mercados de imobiliário comercial. O CERS emitiu uma recomendação, posteriormente alterada, sobre a eliminação das lacunas de dados sobre bens imóveis, apelando à criação de um quadro mínimo comum para o mercado físico de imobiliário comercial ([4]). Especificamente, o CERS recomendou que a Comissão (Eurostat) deveria propor legislação da União que estabelecesse um quadro mínimo comum para o desenvolvimento, a produção e a divulgação de uma base de dados sobre indicadores sobre o mercado físico de imobiliário comercial e elaborar e promover as normas, as fontes, os métodos e os procedimentos estatísticos necessários para o desenvolvimento desta base de dados, em especial para garantir a qualidade dos indicadores relativos ao mercado físico de imobiliário comercial e minimizar o esforço de reporte.

1.4. Embora a complexidade do mercado e as persistentes lacunas de dados coloquem desafios à avaliação e atenuação dos riscos, é evidente que a dinâmica nos mercados de imobiliário comercial pode ter graves implicações para a estabilidade financeira ([5]). Por exemplo, variáveis fundamentais, como os índices de preços dos imóveis comerciais, ainda não estão disponíveis para quase metade dos Estados-Membros cuja moeda é o euro. Quando estão disponíveis índices, estes são produzidos por diversos fornecedores que utilizam métodos diferentes e, por conseguinte, nem sempre são comparáveis entre Estados-Membros. Colocam-se questões semelhantes em relação a outras estatísticas não financeiras identificadas nas recomendações do CERS. Esta situação prejudica seriamente a capacidade do BCE, bem como das autoridades nacionais e dos participantes no mercado, para compreender a dinâmica do risco sistémico nos Estados-Membros em que faltam dados. Acresce que a comparação entre países é um elemento essencial das avaliações da estabilidade financeira realizadas pelo BCE. A ausência de indicadores-chave para um grande número de Estados-Membros cuja moeda é o euro e a existência de metodologias incoerentes para os dados disponíveis nos Estados-Membros dificulta a comparação entre países na realização de análises a nível dos Estados-Membros cuja moeda é o euro. Este desafio inibe significativamente a capacidade do BCE para realizar análises do mercado imobiliário comercial. Trata-se de análises de tal modo importantes numa perspetiva de estabilidade financeira que, na sua falta, tanto o BCE como o CERS tendem a abster-se de emitir recomendações de política macroprudencial a nível nacional no que respeita a este mercado. A produção de indicadores coerentes pelo Eurostat a nível dos Estados-Membros da União teria, por conseguinte, um impacto positivo significativo na capacidade do BCE para realizar análises do risco sistémico.

1.5. O BCE considera que o regulamento proposto é também extremamente relevante para a supervisão microprudencial, dado o papel fundamental desempenhado pela atividade imobiliária enquanto setor significativo para muitas instituições bancárias no âmbito do Mecanismo Único de Supervisão (MUS). O alinhamento, a melhoria e a harmonização dos dados relativos ao imobiliário comercial não financeiro reforçarão significativamente as atividades de supervisão prudencial, permitindo uma avaliação mais sólida das posições em risco das instituições de crédito sobre este setor. A existência de dados comparáveis e de elevada qualidade reforçará a capacidade do BCE para monitorizar potenciais vulnerabilidades, aperfeiçoar as avaliações de risco e assegurar a resiliência do setor bancário, em consonância com os objetivos do MUS.

([2]) Ver a Recomendação CERS/2022/9 do Comité Europeu do Risco Sistémico, de 1 de dezembro de 2022, relativa a vulnerabilidades no setor imobiliário comercial no Espaço Económico Europeu (CERS/2022/9) (JO C 39 de 1.2.2023, p. 1).

([3]) Ver os seguintes relatórios: «Report on commercial real estate and financial stability in the EU», dezembro de 2015, «Report on vulnerabilities in the EU commercial real estate sector», novembro de 2018, «Methodologies for the assessment of real estate vulnerabilities and macroprudential policies: commercial real estate», dezembro de 2019, e «Vulnerabilities in the EEA commercial real estate sector», janeiro de 2023, disponíveis no sítio Web do CERS em www.esrb.europa.eu.

([4]) Ver a recomendação F da Recomendação CERS/2016/14 do Comité Europeu do Risco Sistémico, de 31 de outubro de 2016, relativa ao preenchimento das lacunas de dados sobre bens imóveis (JO C 31 de 31.1.2017, p. 1) e a Recomendação CERS/2019/3 do Comité Europeu do Risco Sistémico, de 21 de março de 2019, que altera a Recomendação CERS/2016/14 relativa ao preenchimento das lacunas de dados sobre bens imóveis (JO C 271 de 13.8.2019, p. 1).

([5]) Ver Ryan, E., Horan, A. e Jarmulska, B., «Commercial real estate and financial stability — new insights from the euro area credit register», ECB Macroprudential Bulletin 19 (Boletim Macroprudencial do BCE n.º 19), outubro de 2022.

1.6. O Sistema Estatístico Europeu (SEE) fornece estatísticas oficiais em conformidade com normas e abordagens estatísticas elevadas e harmonizadas. Estas estatísticas são produzidas regularmente, as datas de publicação são anunciadas num calendário específico e os institutos de estatística disponibilizam igualmente metadados que complementam os dados fornecidos. O fornecimento de estatísticas não financeiras sobre imobiliário comercial em conformidade com estas normas e com os critérios de qualidade das estatísticas oficiais representaria um passo significativo no sentido de alcançar uma comunicação de dados abrangente e comparável na área do imobiliário. Constituiria uma melhoria substancial face à abordagem fragmentada atualmente adotada, que se caracteriza por dados incompletos e não representativos compilados com base em conceitos e métodos significativamente diferentes.

2. **Observações específicas**

2.1. *Indicadores-chave adicionais*

2.1.1. Em consonância com as recomendações formuladas pelo CERS, o BCE aconselha que o regulamento proposto dê prioridade a estudos-piloto sobre índices de rentabilidade do arrendamento e taxas de desocupação, a fim de avaliar a viabilidade, a solidez metodológica e as implicações operacionais da incorporação desses indicadores nos quadros de recolha e divulgação regulares de dados. Os estudos-piloto proporcionariam um ambiente controlado para testar novas fontes e metodologias de dados, permitindo uma avaliação cuidadosa das melhorias de qualidade sem impor prematuramente obrigações jurídicas. No que diz respeito à construção e compilação de índices de rentabilidade do arrendamento e taxas de ocupação, os estudos-piloto poderiam basear-se em investigações realizadas até à data, tanto dentro como fora do SEE, incluindo trabalhos realizados no âmbito do SEBC. Poderiam ser desenvolvidas boas práticas estatísticas, passo a passo, recorrendo simultaneamente às estatísticas existentes e às suas utilizações como parâmetros de referência ao longo de todo o processo de desenvolvimento.

2.1.2. Estes indicadores suplementares são cruciais para melhorar as avaliações dos riscos associados aos mercados imobiliários, que são muitas vezes de natureza sistémica e de importância fundamental para a supervisão macroprudencial. Estes dados são também essenciais para o desempenho das atribuições do SEBC e do BCE. Os dados não financeiros relativos ao imobiliário comercial complementam as estatísticas sobre o imobiliário residencial, permitindo análises mais abrangentes do investimento imobiliário numa perspetiva macroeconómica e uma monitorização eficaz dos riscos decorrentes do mercado imobiliário comercial. Em especial, a rentabilidade típica do arrendamento e as taxas de ocupação são dois indicadores fundamentais que impulsionam a rentabilidade dos mercados de imobiliário comercial. Estes dados permitem, por sua vez, ao BCE avaliar a situação do mercado e o risco potencial de sobrevalorização, nos casos em que os preços vigentes excedem os preços calculados com base nos rendimentos proporcionados pelos edifícios. Além disso, uma deterioração da rentabilidade do arrendamento e/ou da taxa de ocupação pode ser um sinal de alerta precoce relativamente à saúde financeira e à capacidade de serviço da dívida das empresas de imobiliário comercial. Este tipo de avaliação é crucial para compreender as implicações para a estabilidade financeira da dinâmica do mercado imobiliário comercial.

2.1.3. No entanto, o BCE reconhece também a importância de assegurar a proporcionalidade e a eficácia em termos de custos no que diz respeito aos potenciais encargos administrativos e técnicos impostos aos institutos nacionais de estatística (INE) e aos fornecedores de dados do setor privado, dada a disponibilidade limitada de fontes de dados e a qualidade insuficiente das estatísticas. Para este efeito, o BCE recomenda que, nas fases iniciais de implementação, se limite a lista de indicadores suplementares a dados publicamente disponíveis numa base agregada, facilitando assim a implementação atempada e minimizando simultaneamente o esforço de prestação de informação das entidades inquiridas.

2.2. *Transmissão e partilha de dados com o SEBC*

O Regulamento (UE) n.º 223/2009 do Parlamento Europeu e do Conselho ([6]) prevê a partilha e a transmissão de dados entre o SEE e os membros do SEBC nas condições nele previstas. Uma boa cooperação entre o SEE e o SEBC é essencial para garantir a existência de estatísticas atempadas, exatas e de elevada qualidade.

([6]) Regulamento (CE) n.º 223/2009 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 11 de Março de 2009, relativo às Estatísticas Europeias e que revoga o Regulamento (CE, Euratom) n.º 1101/2008 relativo à transmissão de informações abrangidas pelo segredo estatístico ao Serviço de Estatística das Comunidades Europeias, o Regulamento (CE) n.º 322/97 do Conselho relativo às estatísticas comunitárias e a Decisão 89/382/CEE, Euratom do Conselho que cria o Comité do Programa Estatístico das Comunidades Europeias (JO L 87 de 31.3.2009, p. 164; ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2009/223/oj).

2.3. *Consulta do BCE sobre atos delegados*

Os atos delegados e os atos de execução a adotar ao abrigo do regulamento proposto desempenharão um papel central na definição pormenorizada das variáveis, metodologias e procedimentos necessários à prossecução dos objetivos estabelecidos no regulamento proposto. O BCE está disponível para apoiar o legislador da União na elaboração destas clarificações e observa que os projetos de atos delegados da Comissão são qualificados como «propostas de atos da União» para os efeitos dos artigos 127.º, n.º 4, e 282.º, n.º 5, do Tratado, que dispõem que o BCE deve ser consultado sobre qualquer projeto de ato da União que se inscreva no âmbito das suas competências ([7]). Essa consulta é essencial para assegurar a coerência, a segurança jurídica e a eficácia operacional do enquadramento financeiro, monetário e de supervisão da União.

Nos casos em que o BCE recomenda alterações ao regulamento proposto, as sugestões de reformulação específicas, acompanhadas de um texto explicativo, constam de um documento técnico de trabalho separado. O documento técnico de trabalho está disponível em inglês no EUR-Lex.

Feito em Frankfurt am Main, em 2 de setembro de 2025.

A Presidente do BCE
Christine LAGARDE

([7]) Ver, por exemplo, o ponto 1.2 do Parecer CON/2022/25 do Banco Central Europeu sobre uma proposta de regulamento que altera o Regulamento relativo às Centrais de Valores Mobiliários (JO C 367 de 26.9.2022, p. 3).