BANCO DE ESPAÑA
Eurosistema

Directrices sobre las exposiciones AUE frente a bienes inmuebles residenciales en virtud del artículo 126 *bis* del Reglamento (UE) n.º 575/2013

(EBA/GL/2025/03)

Estas Directrices de la Autoridad Bancaria Europea (EBA, por sus siglas en inglés) están dirigidas a las autoridades competentes definidas en el artículo 4, apartado 2, inciso i), del Reglamento (UE) n.º 1093/2010, y a las entidades financieras definidas en el artículo 4, apartado 1, de dicho Reglamento.

Estas Directrices especifican las condiciones que deben darse para poder aplicar, en lugar de la ponderación general del 150%, una ponderación del 100% a las exposiciones por adquisición, urbanización y edificación de terrenos para uso residencial a efectos de la determinación de los requerimientos de recursos propios aplicables, desarrollando un mandato del artículo 126 *bis*, apartado 3, del Reglamento (UE) n.º 575/2013.

Estas Directrices han sido desarrolladas por la EBA de acuerdo con lo señalado en el artículo 16 del Reglamento (UE) n.º 1093/2010. La EBA publicó la versión en inglés de las Directrices el 27 de junio de 2025 y la versión en español el 4 de septiembre de 2025. Se aplicarán a partir del 4 de noviembre de 2025.

La Comisión Ejecutiva del Banco de España, en su calidad de autoridad competente de la supervisión directa de las entidades de crédito menos significativas, adoptó estas Directrices como propias el día 27 de octubre de 2025.

Las Directrices también serán de aplicación al Instituto de Crédito Oficial y a los establecimientos financieros de crédito.

EBA/GL/2025/03

27/06/2025

Directrices

sobre las exposiciones AUE frente a bienes inmuebles residenciales en virtud del artículo 126 *bis* del Reglamento (UE) n.º 575/2013

1. Obligaciones de cumplimiento y de notificación

Rango jurídico de las presentes directrices

1. El presente documento contiene directrices emitidas en virtud del artículo 16 del Reglamento (UE) n.º 1093/2010[1]. De conformidad con el artículo 16, apartado 3, del Reglamento (UE) n.º 1093/2010, las autoridades competentes y las entidades financieras harán todo lo posible para atenerse a ellas.

2. En las directrices se expone el punto de vista de la ABE sobre las prácticas de supervisión más adecuadas en el marco del Sistema Europeo de Supervisión Financiera o sobre cómo debería aplicarse el Derecho de la Unión en un determinado ámbito. Las autoridades competentes definidas en el artículo 4, apartado 2, del Reglamento (UE) n.º 1093/2010 a las que sean de aplicación las directrices deberían cumplirlas incorporándolas a sus prácticas de la forma más apropiada (modificando, por ejemplo, su marco jurídico o sus procedimientos de supervisión), incluso en aquellos casos en los que las directrices vayan dirigidas principalmente a las entidades.

Requisitos de notificación

3. De conformidad con el artículo 16, apartado 3, del Reglamento (UE) n.º 1093/2010, las autoridades competentes deberán notificar a la ABE, a más tardar 04.11.2025 si cumplen o se proponen cumplir estas directrices indicando, en caso negativo, los motivos para no cumplirlas. A falta de notificación en dicho plazo, la ABE considerará que las autoridades competentes no las cumplen. Las notificaciones se presentarán remitiendo el modelo que se encuentra disponible en el sitio web de la ABE con la referencia «EBA/GL/2025/03». Las notificaciones serán presentadas por personas debidamente facultadas para comunicar el cumplimiento en nombre de las respectivas autoridades competentes. Cualquier cambio en la situación de cumplimiento de las directrices deberá notificarse igualmente a la ABE.

4. Las notificaciones se publicarán en el sitio web de la ABE, tal y como contempla el artículo 16, apartado 3, del Reglamento (UE) n.º 1093/2010.

[1] Reglamento (UE) n.º 1093/2010 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 24 de noviembre de 2010, por el que se crea una Autoridad Europea de Supervisión (Autoridad Bancaria Europea), se modifica la Decisión n.º 716/2009/CE y se deroga la Decisión 2009/78/CE de la Comisión (DO L 331 de 15.12.2010, p. 12).

2. Objeto, ámbito de aplicación y definiciones

Objeto

5. Las presentes Directrices especifican, de conformidad con el artículo 126 *bis*, apartado 3, del Reglamento (UE) n.º 575/2013 (RRC), los términos «depósitos sustanciales en efectivo», «financiación garantizada de forma equivalente», «importe adecuado de capital aportado por el deudor» y «parte significativa de la totalidad de los contratos», teniendo en cuenta las particularidades de los préstamos para las entidades de viviendas públicas o para las entidades sin ánimo de lucro en toda la Unión que estén reguladas por ley y existan con fines sociales y para ofrecer viviendas de larga duración a los arrendatarios, a efectos del artículo 126 *bis*, apartado 2, de dicho Reglamento.

Ámbito de aplicación

6. Las presentes Directrices se aplican de conformidad con el ámbito de aplicación del artículo 126 *bis* del RRC.

Destinatarios

7. Las presentes Directrices van dirigidas a las autoridades competentes definidas en el artículo 4, apartado 2, inciso i), del Reglamento (UE) n.º 1093/2010 y a las entidades financieras definidas en el artículo 4, apartado 1, de dicho Reglamento.

Definiciones

8. Salvo que se indique lo contrario, los términos utilizados y definidos en el RRC tendrán el mismo significado en las Directrices.

3. Aplicación

Fecha de aplicación

9. Estas Directrices se aplicarán a partir de 04.11.2025.

4. Contratos jurídicamente vinculantes

Depósito sustancial en efectivo

10. A efectos del artículo 126 *bis*, apartado 2, letra a), del RRC, el depósito en efectivo realizado para un precontrato de venta jurídicamente vinculante se considerará sustancial cuando la siguiente ratio sea igual o superior al 10 %:

$$\frac{CD}{SP}$$

donde:

- CD es el depósito en efectivo efectuado por el comprador que estará sujeto a pérdida en caso de rescisión del precontrato de venta;

- SP es el precio de venta indicado en el precontrato de venta.

11. A efectos del artículo 126 *bis*, apartado 2, letra a), del RRC, el depósito en efectivo realizado para un precontrato de arrendamiento jurídicamente vinculante se considerará sustancial cuando la siguiente ratio sea igual o superior al 300 %:

$$\frac{CD}{MR}$$

donde:

- CD es el depósito en efectivo efectuado por el arrendatario que estará sujeto a pérdida en caso de rescisión del precontrato de arrendamiento;

- MR es el alquiler mensual indicado en el precontrato de arrendamiento.

Financiación garantizada de forma equivalente

12. A efectos del artículo 126 *bis*, apartado 2, letra a), del RRC, la financiación se considerará garantizada de forma equivalente a los depósitos en efectivo sujetos a pérdida cuando se cumplan todas las condiciones siguientes:

    a. el comprador o arrendatario ha realizado pagos de cuotas o ha transferido efectivo a una cuenta separada;

    b. las cuotas o el efectivo separado a que se refiere la letra a) estarán sujetos a pérdida en caso de rescisión del precontrato de venta o de arrendamiento;

c. los importes de los plazos o del efectivo separado a los que se hace referencia en la letra a) son sustanciales de conformidad con las ratios a que se refieren los apartados 10 y 11 de las presentes Directrices, para los precontratos de venta y de arrendamiento, respectivamente.

Parte significativa de la totalidad de los contratos

13. A efectos del artículo 126 *bis*, apartado 2, letra a), del RRC, los precontratos y contratos de venta jurídicamente vinculantes y los precontratos y contratos de arrendamiento jurídicamente vinculantes se considerarán que son una parte significativa de la totalidad de los contratos cuando representen un porcentaje igual o superior al 50 % de la totalidad de los contratos. Dicho porcentaje se calculará de conformidad con los apartados 14 a 16 de las presentes Directrices.

14. En el caso de los precontratos y los contratos de venta, el porcentaje mencionado en el apartado 13 se calculará de la siguiente manera:

    a. En el numerador, la suma de los precios de venta especificados en los siguientes contratos relacionados con el bien inmueble residencial:

        i. los precontratos de venta jurídicamente vinculantes con un depósito en efectivo sustancial o una financiación garantizada de forma equivalente de conformidad con los apartados 10 y 12 de las presentes Directrices

        y

        ii. los contratos de venta jurídicamente vinculantes;

    b. En el denominador, el importe total de la línea de crédito, incluido el importe utilizado y el importe no utilizado, concedida por la entidad al deudor para financiar el proyecto AUE relacionado con el bien inmueble residencial.

15. En el caso de que el proyecto AUE relacionado con el bien inmueble residencial se financie a través de un préstamo sindicado o de varios préstamos, la entidad considerará en el denominador al que se refiere el apartado 14.b la suma de todos los préstamos y líneas de crédito proporcionados por todas las entidades para financiar el proyecto AUE. A efectos del cálculo de la ratio mencionada en el apartado 14, en el caso de que una única línea de crédito financie un inmueble cuyo uso previsto sea en parte la venta y en parte el arrendamiento, el denominador solo debe reflejar la parte de la línea de crédito que financia la construcción destinada a la venta.

16. En el caso de los precontratos y contratos de arrendamiento, el porcentaje mencionado en el apartado 13 se calculará de la siguiente manera:

    a. En el numerador, la suma de:

        i. el número de precontratos de arrendamiento jurídicamente vinculantes con un depósito en efectivo sustancial o una financiación garantizada de forma equivalente de conformidad con los apartados 11 y 12 de las presentes Directrices

        y

        ii. el número de contratos de arrendamiento jurídicamente vinculantes;

    b. En el denominador, el número total de unidades que forman parte del proyecto AUE relacionado con el bien inmueble residencial.

17. Cuando el uso previsto del inmueble sea en parte la venta y en parte el arrendamiento, la entidad calculará ratios separadas, de conformidad con los apartados 14 y 15 para los precontratos y contratos de venta, y de conformidad con el apartado 16 para los precontratos y contratos de arrendamiento. La parte de la totalidad de los contratos se considerará significativa cuando cada una de las dos ratios cumpla la ratio mínima establecida en el apartado 13 de las presentes Directrices.

18. Cuando el uso previsto del bien inmueble sea en parte la venta y en parte el arrendamiento, y cuando la entidad conceda líneas de crédito separadas para la parte de venta y para la parte de arrendamiento, la ponderación de riesgo preferente del AUE podrá aplicarse a nivel de línea de crédito, siempre que se pueda garantizar que el reembolso de la línea de crédito para la venta (respectivamente, la línea de crédito para el arrendamiento) se base únicamente en la venta (respectivamente, el arrendamiento) de las unidades. A tal fin, la entidad calculará dos ratios separadas a nivel de línea de crédito para evaluar la parte significativa de la totalidad de los contratos.

5. Importe adecuado de capital aportado por el deudor

19. El importe de capital aportado por el deudor en relación al valor del bien inmueble residencial una vez finalizado se considerará adecuado a efectos del artículo 126 *bis*, apartado 2, letra b), del RRC, cuando la ratio entre el importe de capital aportado por el deudor y el valor del inmueble residencial una vez finalizado sea igual o superior al 25 %.

20. A los efectos del apartado 19 de estas Directrices, se considera capital aportado por el deudor solo aquellas inversiones realizadas por este en el inmueble que, en su caso, otorguen al deudor solo un derecho residual sobre el inmueble, ya sea en forma de uso propio del inmueble o a través de los flujos de efectivo generados por la venta o el arrendamiento del mismo. Dicho derecho residual estará en particular subordinado a cualquier derecho que la entidad pudiera tener derivado de la financiación proporcionada. Las inversiones realizadas por el deudor pueden ser una de las siguientes o una combinación de las mismas:

    a. efectivo invertido en el proyecto y separado de otros activos del deudor, disponible para cubrir el coste previsto del proyecto, calculado en la moneda de financiación del deudor y en el momento de calcular los requisitos de capital;

    b. subsidios y subvenciones ya invertidos para cubrir los costes incurridos del proyecto o separados de otros activos del deudor disponibles para cubrir el coste previsto del proyecto, calculados en la moneda de financiación del deudor y en el momento de calcular los requisitos de capital;

    c. activos libres de cargas fácilmente negociables directamente vinculados al proyecto y disponibles para cubrir el coste previsto del proyecto, que se calcularán en la moneda de financiación del deudor y se valorarán a su valor de mercado en el momento de calcular los requisitos de capital. Estos activos deben poder venderse o negociarse con facilidad en el mercado. Estos activos estarán comprometidos contractualmente para el pago de los gastos de desarrollo o construcción relacionados con el proyecto, y estarán exentos de cualquier reclamación legal, carga o restricción;

    d. gastos de desarrollo o construcción, pagados directamente por el deudor en relación directa con el proyecto, calculados en la moneda de financiación del deudor y en el momento de calcular los requisitos de capital;

    e. terrenos o mejoras, pagados directamente por el deudor o que ya sean propiedad de este, en relación directa con el proyecto, calculados en la moneda de financiación del deudor y valorados al valor de mercado en el momento de la aportación del deudor al proyecto.

21. El capital aportado por el deudor es el importe total de las inversiones consideradas aptas de conformidad con el apartado 20 que el deudor ya ha aportado, menos cualquier exceso de costes actualmente previsto para finalizar el inmueble. El exceso de costes se calculará como la diferencia, si es positiva, entre los costes totales necesarios para finalizar el inmueble, tanto los costes ya incurridos como los costes pendientes previstos, y el valor del inmueble una vez finalizado, calculado con arreglo a lo dispuesto en el artículo 229, apartado 1, del RRC, es decir, como si el inmueble ya se hubiera finalizado, teniendo en cuenta la vida del préstamo y la posibilidad de que el valor de mercado actual de dicho inmueble finalizado sea significativamente superior al valor que sería sostenible a lo largo de la vida del préstamo. A efectos de esta definición, se entiende por «exceso de costes» el importe en que los costes totales de ejecución del inmueble superan el valor del inmueble una vez finalizado, y no el importe en que los costes superan los costes estimados en origen.

6. Consideración de las particularidades de los préstamos para las entidades de viviendas públicas o para las entidades sin ánimo de lucro

22. Las exposiciones AUE frente a entidades de viviendas públicas o entidades sin ánimo de lucro en toda la Unión que estén reguladas por ley y existan con fines sociales y para ofrecer viviendas de larga duración a los arrendatarios estarán sujetas al tratamiento mencionado en los apartados 23 y 24 cuando se cumplan las dos condiciones siguientes:

    a. El uso previsto del inmueble es exclusivamente para arrendamiento;

    b. El inmueble que se financia está sujeto a una normativa que especifica la elegibilidad para considerarse vivienda social/pública, incluidos los criterios para los solicitantes en relación con sus ingresos, tamaño familiar, situación de residencia, y los requisitos de construcción, incluido el tamaño de cada unidad o el hecho de ser accesible.

23. En lo que respecta a las exposiciones AUE mencionadas en el apartado 22, el requisito relativo a la parte significativa de la totalidad de los contratos, tal como se indica en el artículo 126 *bis*, apartado 2, letra a), del RRC, se considerará cumplido si, para el proyecto considerado y para cada tipo de unidades de vivienda social del proyecto, el número de solicitantes supera el número de unidades de vivienda social disponibles para arrendamiento. Cuando no se disponga del número de solicitantes para un proyecto específico, pero esté disponible a nivel municipal, la comparación entre el número de solicitantes para cada tipo de unidades de vivienda social y el número de unidades de vivienda social disponibles para el arrendamiento puede realizarse a nivel municipal.

24. Para las exposiciones AUE mencionadas en el apartado 22, el importe adecuado de capital aportado por el deudor a efectos del artículo 126 *bis*, apartado 2, letra b), del RRC se establecerá de acuerdo con los requisitos de los apartados 19 a 21 de las presentes Directrices, con el siguiente ajuste:

    a. [Reducción del umbral de capital]: la ratio entre el importe de capital aportado por el deudor y el valor del inmueble residencial una vez finalizado a que se refiere el apartado 19 será igual o superior al 20 %.

b. [Permitir los subsidios y subvenciones comprometidos con el deudor]: Los subsidios y subvenciones mencionados en el apartado 20, letra b), también incluyen los subsidios y subvenciones comprometidos con el deudor para cubrir los costes incurridos del proyecto, incluidos los subsidios comprometidos en forma de fondos derivados de préstamos subordinados no garantizados con respaldo estatal y con tipos de interés preferenciales, calculados en la moneda de financiación del deudor y en el momento de calcular los requisitos de capital.