

## I.

(Rezolucije, preporuke i mišljenja)

## PREPORUKE

## EUROPSKI ODBOR ZA SISTEMSKE RIZIKE

## PREPORUKA EUROPSKOG ODBORA ZA SISTEMSKE RIZIKE

od 31. listopada 2016.

o zatvaranju praznina u podacima o nekretninama

(ESRB/2016/14)

(2017/C 31/01)

OPĆI ODBOR EUROPSKOG ODBORA ZA SISTEMSKE RIZIKE,

uzimajući u obzir Ugovor o funkcioniranju Europske unije,

uzimajući u obzir Uredbu (EU) br. 1092/2010 Europskog parlamenta i Vijeća od 24. studenoga 2010. o makrobonitetnom nadzoru financijskog sustava Europske unije i osnivanju Europskog odbora za sistemske rizike<sup>(1)</sup>, a posebno njezin članak 3. stavak 2. točke (b), (d) i (f) i članke od 16. do 18.,

uzimajući u obzir Odluku ESRB/2011/1 Europskog odbora za sistemske rizike od 20. siječnja 2011. o donošenju Poslovnika Europskog odbora za sistemske rizike<sup>(2)</sup>, a posebno njezine članke od 18. do 20.,

budući da:

- (1) Građevinski sektor igra važnu ulogu u gospodarstvu i njegov razvoj može imati značajan utjecaj na financijski sustav. Prijašnje financijske krize pokazale su da neodrživa kretanja na tržištima nekretnina mogu imati ozbiljne posljedice na stabilnost financijskog sustava i gospodarstva u cjelini. Nepovoljna kretanja na tržištu nekretnina u nekim državama članicama, kako za stambene nekretnine tako i za poslovne nekretnine, dovela su u prošlosti do velikih gubitaka i negativno utjecala na realno gospodarstvo. To odražava izravno međudjelovanje između građevinskog sektora, osiguravatelja financiranja i drugih gospodarskih sektora te snažnu povratnu spregu između financijskog sustava i realnog gospodarstva, jačajući sva negativna kretanja.
- (2) Ove su veze važne jer pokazuju da rizici koji proizlaze iz građevinskog sektora mogu imati sistemski utjecaj procikličke prirode. Ranjivosti financijskog sustava u pravilu se akumuliraju tijekom uzlazne faze građevinskog ciklusa na tržištu nekretnina. Uočena niža razina rizika i jednostavniji pristup financiranju mogu doprinijeti nagloj kreditnoj ekspanziji i povećanju ulaganja, zajedno s povećanom potražnjom za nekretninama, stvarajući pritisak na povećanje cijena nekretnina. Budući da posljedične više vrijednosti kolaterala pogoduju potražnji za kreditima i ponudi kredita, ova samoosnažujuća dinamika može dovesti do spekulativnih balona. Obratno, tijekom silazne faze građevinskog ciklusa, stroži uvjeti kreditiranja, povećano izbjegavanje rizika i pritisak na smanjenje cijena nekretnina mogu negativno utjecati na otpornost korisnika kredita i davatelja kredita, slabeći time gospodarske uvjete.
- (3) Uspostavljanje usklađenijeg okvira za praćenje kretanja na tržištima stambenih i poslovnih nekretnina, segmenata građevinskog sektora koji su najvažniji za potrebe financijske stabilnosti, stoga je bitno za osiguranje ranog utvrđivanja slabosti koje bi mogle dovesti do budućih financijskih kriza. Kreatori politika trebaju imati na raspolaganju određeni skup relevantnih informacija, uključujući pouzdani skup ključnih pokazatelja, koji bi im pomogli utvrditi jačanje sistemskih rizika i procjenu moguće potrebe za makrobonitetnom intervencijom. Pored toga, ovi pokazatelji mogu igrati važnu ulogu pri utvrđivanju treba li uopće i kada postrožiti ili olabaviti usklađene makrobonitetne instrumente usmjerene prema davateljima kredita, a koji su na raspolaganju na temelju prava Unije. Nadalje, pokazatelji se također mogu koristiti radi usmjeravanja nacionalnih tijela pri korištenju nacionalnih makrobonitetnih instrumenata usmjerenih prema korisnicima kredita.

<sup>(1)</sup> SL L 331, 15.12.2010., str. 1.

<sup>(2)</sup> SL C 58, 24.2.2011., str. 4.

- (4) Nedostatak zajednički usuglašenih radnih definicija u državama članicama u pogledu sektora stambenih i poslovnih nekretnina, zajedno s operativnim ograničenjima u pogledu raspoloživosti podataka za određeni broj odgovarajućih pokazatelja, onemogućuje pouzdanost analiza financijske stabilnosti i time otežava točnu procjenu i usporedbu rizika na nacionalnim tržištima. Što se stambenih nekretnina tiče, prijašnje izučavanje koje je proveo Europski odbor za sistemske rizike (ESRB) <sup>(1)</sup> pokazalo je da usporedivi podaci visoke kvalitete o nekim ključnim parametrima potrebnim za nadzor financijske stabilnosti i kreiranje politike još nisu raspoloživi. Pored toga, procjena sposobnosti ovih pokazatelja da dostave rana upozorenja u odnosu na nastajanje sistemskih rizika onemogućena je zbog nepostojanja pouzdane i usklađene vremenske serije podataka. Što se poslovnih nekretnina tiče, sličan rad ESRB-a <sup>(2)</sup> dovelo je do zaključka da su nedostatak usklađene radne definicije poslovne nekretnine i nedostatak granularnog i pouzdanog okvira podataka koji obuhvaća kretanja na širem tržištu doveli su do problematičnosti analize sistemskih rizika.
- (5) U državama članicama osmišljene su i provedene mjere radi ublažavanja procikličkih učinaka tržišta nekretnina, a radi jačanja otpornosti kreditnih institucija na negativna prelijevanja koja proizlaze iz dinamike tržišta nekretnina. Osim toga, bonitetna pravila za bankovni sektor Unije, kako su utvrđena u Uredbi (EU) br. 575/2013 Europskog parlamenta i Vijeća <sup>(3)</sup> i Direktivi 2013/36/EU Europskog parlamenta i Vijeća <sup>(4)</sup> uvela su skup instrumenata, kao što su sektorski kapitalni zahtjevi kojima je cilj ublažavanje rizika koji nastaju u određenim sektorima, uključujući građevinski sektor. Bonitetni okvir Unije usmjeren je uglavnom na mjere utemeljene na kapitalu usmjerene na strukturu kapitala kreditnih institucija. Instrumenti usmjereni na korisnike kredita, kao što su ograničenja omjera kredita i vrijednosti nekretnine, omjera kredita i prihoda, omjera duga i prihoda, omjera pokriva kamata i omjera otplate duga i prihoda ili omjera pokriva otplate duga, izvan su područja primjene Uredbe (EU) br. 575/2013 i Direktive 2013/36/EU i njihova je provedba uređena nacionalnim pravom. Pojedine države članice već su aktivirale neke od ovih instrumenata, iako se definicije instrumenata i pokazatelja razlikuju.
- (6) U provođenju svojih zadaća, ESRB bi trebao doprinositi osiguravanju financijske stabilnosti i ublažavanju negativnih učinaka na unutarnje tržište i realno gospodarstvo. Za te potrebe, raspoloživost usklađenih radnih definicija i osnovnog skupa usporedivih i pravovremeno dostupnih pokazatelja u odnosu na nekretnine od ključne su važnosti. Bolje razumijevanje strukturnih i cikličkih značajki tržišta stambenih i poslovnih nekretnina u Uniji pomoći će pri omogućavanju boljeg praćenja dinamike građevinskog sektora nacionalnim makrobonitetnom tijelima, pri utvrđivanju prijetnje koje on može predstavljati financijskoj stabilnosti te poduzimanje prikladnih radnji.
- (7) Stoga je potrebno riješiti postojeće praznine u raspoloživosti i usporedivosti podataka o tržištima stambenih i poslovnih nekretnina u Uniji koji su bitni za makrobonitetne potrebe. Sukladno tome, u tu svrhu potrebno je osigurati ciljane radne definicije stambenih i poslovnih nekretnina. Osim toga, trebalo bi utvrditi zajednički skup pokazatelja koji bi nacionalna makrobonitetna tijela trebala pratiti radi procjene rizika koji proizlaze iz sektora stambenih i poslovnih nekretnina, zajedno s ciljanim definicijama tih pokazatelja. Upute bi trebale detaljnije odrediti dimenzije i stupanj granularnosti za svaki pokazatelj, područje primjene predviđenih informacija i mjerenje pokazatelja.
- (8) Usvajanje usklađenih definicija i metoda za mjerenje pokazatelja koje se koriste za praćenje tržišta stambenih i poslovnih nekretnina ne sprječava nacionalna makrobonitetna tijela da se oslanjaju, za procjenu svog internog rizika i politike, na pokazatelje nekretnina koji se temelje na njihovim vlastitim definicijama i parametrima, koji mogu biti prikladniji za udovoljavanje nacionalnim zahtjevima.
- (9) Uzimajući u obzir snažnu procikličku prirodu kretanja na tržištima poslovnih nekretnina, praćenje rizika na tim tržištima trebalo bi provoditi češće nego praćenje tržišta stambenih nekretnina. Stoga bi praćenje, kako za fizičko tržište, tako i za ulaganja i kreditne tokove i odgovarajuće standarde kreditiranja, trebalo provoditi barem tromjesečno. Praćenje stanja ulaganja i kreditiranja te odgovarajućih standarda kreditiranja u sektoru poslovnih nekretnina, kao i kretanja standarda kreditiranja u sektoru stambenih nekretnina, trebalo bi se provoditi najmanje jednom godišnje.

<sup>(1)</sup> ESRB, *Izješće o stambenim nekretninama i financijskoj stabilnosti u EU*, prosinac 2015.

<sup>(2)</sup> ESRB, *Izješće o poslovnim nekretninama i financijskoj stabilnosti u EU*, prosinac 2015.

<sup>(3)</sup> Uredba (EU) br. 575/2013 Europskog parlamenta i Vijeća od 26. lipnja 2013. o bonitetnim zahtjevima za kreditne institucije i investicijska društva i o izmjeni Uredbe (EU) br. 648/2012 (SL L 176, 27.6.2013., str. 1.).

<sup>(4)</sup> Direktiva 2013/36/EU Europskog parlamenta i Vijeća od 26. lipnja 2013. o pristupanju djelatnosti kreditnih institucija i bonitetnom nadzoru nad kreditnim institucijama i investicijskim društvima, izmjeni Direktive 2002/87/EZ te stavljanju izvan snage direktiva 2006/48/EZ i 2006/49/EZ (SL L 176, 27.6.2013., str. 338.).

- (10) Budući da su tržišta poslovnih nekretnina heterogena, nacionalna makrobonitetna tijela trebalo bi poticati da naprave raščlambu zajedničkog skupa pokazatelja u skladu s odgovarajućim dimenzijama, kao što su vrsta nekretnine, mjesto na kojem se nekretnina nalazi te vrsta i nacionalnost sudionika na tržištu. Nadalje, ESRB potiče nacionalna makrobonitetna tijela da razmotre informacije o raspodjeli ključnih pokazatelja kao što su omjer kredita i vrijednosti nekretnine u vrijeme odobravanja kredita, trenutni omjer kredita i vrijednosti nekretnine, omjer pokrića kamate i omjer pokrića otplate duga u skladu s odgovarajućim skupinama rizika. Budući da u ovom trenutku informacije o tim raspodjelama nisu raspoložive na razini Unije, nije moguće dati posebne smjernice u pogledu odgovarajućih skupina rizika za ove pokazatelje poslovnih nekretnina. U nedostatku konkretnijih informacija, praćenje na temelju značajki raspodjele pokazatelja (npr. kvantila) može predstavljati alternativu, s potrebom usmjeravanja pozornosti na ekstreme rizike (tj. gornje ili donje kvantile ovisno o raspoloživom pokazatelju).
- (11) Tržišta poslovnih nekretnina obično karakterizira širok raspon sudionika na tržištu, često inozemnih koji ponekad nisu pod mikrobonitetnim ili makrobonitetnim nadzorom. Stoga bi trebalo poticati europska nadzorna tijela da na godišnjoj osnovi objavljuju relevantne agregirane podatke na razini države, o aktivnostima subjekata koji su pod njihovim nadzorom na tržištima poslovnih nekretnina, a koji su utemeljeni na podacima prikupljenim putem postojećih regulatornih izvještajnih obrazaca. Takvo javno objavljivanje poboljšat će znanje nacionalnih makrobonitetnih tijela o aktivnosti subjekata iz drugih država članica na njihovom domaćem tržištu poslovnih nekretnina.
- (12) Osim korištenja kvantitativnih pokazatelja, ESRB potiče nacionalna makrobonitetna tijela da prate kretanja na tržištima nekretnina putem redovnih kontakata s odgovarajućim sudionicima na tržištu, posebice za sektor poslovnih nekretnina.
- (13) Ova je Preporuka pripremljena uzimajući u obzir druge tekuće međunarodne i europske inicijative u području usklađivanja i prikupljanja podataka, time da je u kontekstu zatvaranja praznina u podacima o nekretninama najbitnija Uredba (EU) 2016/867 Europske središnje banke <sup>(1)</sup> kojom je uveden projekt o skupu podataka AnaCredit. Međutim, nije moguće osloniti se samo na AnaCredit za ispunjavanje potrebe za informacijama utvrđenim u ovoj Preporuci zbog neke od njezinih značajki. Kao prvo, definicije stambenih i poslovnih nekretnina navedene u Preporuci detaljnije su i primjerenije za potrebe financijske stabilnosti nego one navedene u Uredbi (EU) 2016/867 koja se poziva samo na definicije iz Uredbe (EU) br. 575/2013. Kao drugo, informacije o nekim ključnim pokazateljima i tržišnim segmentima za koje je u ovoj Preporuci utvrđeno da su važni za financijsku stabilnost (kao što je segment „kupnje radi davanja u najam“) nisu predviđene u Uredbi (EU) 2016/867. Kao treće, u obuhvatu skupa podataka AnaCredit su samo države članice europodručja. Države članice izvan europodručja imaju mogućnost dobrovoljno sudjelovati, ali je u ovoj fazi još nejasno koje će države članice odabrati ovu mogućnost. Kao četvrto, skup podataka AnaCredit trenutno je ograničen na pravne osobe i druge institucionalne jedinice, uključujući nefinancijska društva. Podaci o kreditima fizičkim osobama nisu još u njegovu obuhvatu, a vremenski okvir takvog proširenja obuhvata još nije određen. Kao peto, skup podataka AnaCredit prikuplja kredite koje drže ili koje servisiraju kreditne institucije. Ovaj pristup podrazumijeva da su krediti koje drže drugi sudionici na tržištu registrirani u skupu podataka AnaCredit samo kada kreditna institucija servisirala kredit. Važnost drugih sudionika na tržištu koji financiraju nekretnine, posebice poslovne nekretnine, zahtijeva veliko prikupljanje kredita koje su odobrile ove institucije. Kako je navedeno u uvodnim izjavama 10. i 12. Uredbe ESB/2016/13, kod pripreme budućih faza skupa podataka AnaCredit, opseg kredita u ovom tržišnog segmenta, procijenit će se kao dio postupka procjene koristi i troškova, prije mogućih proširenja izvještajne populacije i izvještajnih zahtjeva radi boljeg pokrivanja stambenih kredita i kredita za poslovne nekretnine. Kao šesto, primjenom načela razmjernosti, male bi banke mogle biti isključene iz područja primjene skupa podataka AnaCredit <sup>(2)</sup> iako bi makrobonitetno tijelo moglo smatrati da se i njihova aktivnost u građevinskom sektoru također mora pratiti radi financijske stabilnosti.
- (14) Kako bi se nadgradile postojeće odluke, strukture, projekti i metodološki rad, savjetuje se povezivanje s projektom skupa podataka Anacredit radi provedbe ove Preporuke.
- (15) Svrha ove Preporuke jest da nacionalna makrobonitetna tijela provedu okvir za praćenje kretanja u sektoru nekretnina koji je bitan za financijsku stabilnost i utemeljen na preporučenim, zajednički utvrđenim ciljnim definicijama i pokazateljima. ESRB također smatra da bi za financijsku stabilnost i donošenje makrobonitetne

<sup>(1)</sup> Uredba (EU) 2016/867 Europske središnje banke od 18. svibnja 2016. o prikupljanju granularnih podataka o kreditima i kreditnom riziku (ESB/2016/13) (SL L 144, 1.6.2016., str. 44.).

<sup>(2)</sup> Nacionalne središnje banke mogu odobriti odstupanja malim kreditnim institucijama pod uvjetom da ukupan doprinos svih kreditnih institucija kojima je odobreno odstupanje, ukupnom nepodmirenom iznosu kredita u državi članici izvjestiteljici ne premašuje 2 %.

politike bilo korisno redovito prikupljanje i distribucija na razini Unije, usporedivih podataka pojedine zemlje o tim pokazateljima. To bi omogućilo ne samo točniju procjenu rizika povezanih s nekretninama diljem država članica, nego i usporedbu upotrebe instrumenata makrobonitetne politike koje su aktivirale države članice radi rješavanja slabosti povezanih s nekretninama. Na temelju članka 2. Uredbe Vijeća (EU) br. 1096/2010 od 17. studenoga 2010. o dodjeli posebnih zadaća Europskoj središnjoj banci u vezi s funkcioniranjem Europskog odbora za sistemske rizike, ESB je dužan osigurati analitičku, statističku, logističku i administrativnu potporu ESRB-u. ESB je stoga u dobrom položaju da koordinira takvo prikupljanje i distribuciju podataka na razini Unije. Rad na tome potrebno je započeti odmah nakon donošenja Preporuke, uz savjetovanje s Eurostatom i prema potrebi, nacionalnim zavodima za statistiku. Kako makrobonitetna tijela budu započela provedbu Preporuke i kako bude napredovalo stvarno prikupljanje podataka na razini Unije, bit će potrebne daljnje tehničke smjernice i rad na ciljnim definicijama i pokazateljima radi udovoljavanja specifičnostima tržišta ili tržišnih segmenata i radi osiguravanja statističke kvalitete podataka; međutim, sve detaljnije provedbene smjernice ne bi trebale promijeniti temeljne značajke i svrhu ciljnih definicija i pokazatelja kako je utvrđeno u ovoj Preporuci.

- (16) Kod provedbe ove Preporuke i daljnjeg tehničkog rada navedenog u uvodnoj izjavi 15., potrebno je obratiti dužnu pažnju na načelo razmjernosti. Kod nastavka primjene relevantnih pokazatelja i metoda za njihov izračun, potrebno je uzeti u obzir veličinu i kretanja na nacionalnim tržištima stambenih i poslovnih nekretnina. Sve procjene u pogledu provedbe Preporuke trebale bi uzeti u obzir napredak i ograničenja povezana s prikupljanjem podataka na razini Unije navedenim u uvodnoj izjavi 15. Posebno, konačna izvješća koja je potrebno dostaviti do kraja 2020. za Preporuke od A do D, možda neće nužno sadržavati sve ključne pokazatelje, ako je to opravdano tim ograničenjima.
- (17) Ova Preporuka bez utjecaja je na ovlasti u području monetarne politike središnjih banaka Unije.
- (18) Razmatranja relevantnih dionika iz privatnog sektora uzeta su u obzir pri izradi ove Preporuke.
- (19) Preporuke ESRB-a objavljuju se nakon što Opći odbor obavijesti Vijeće o svojoj namjeri objavljivanja preporuka te omogućiti Vijeću da reagira,

DONIJELO JE OVU PREPORUKU:

#### ODJELJAK 1.

#### PREPORUKE

##### **Preporuka A – Praćenje rizika koji proizlaze iz građevinskog sektora stambenih nekretnina**

1. Nacionalnim makrobonitetnim tijelima preporučuje se da primijene okvir za praćenje rizika za svoj domaći sektor stambenih nekretnina, uključujući informacije o trenutnim standardima kreditiranja za domaće kredite za stambene nekretnine. U tu svrhu, sljedeći skup standarda kreditiranja preporučuje se za učinkovito praćenje rizika koji proizlaze iz tržišta stambenih nekretnina:
  - (a) omjer kredita i vrijednosti nekretnine u vrijeme odobravanja kredita (LTV-O);
  - (b) trenutni omjer kredita i vrijednosti nekretnine (LTV-C);
  - (c) omjer kredita i prihoda u vrijeme odobravanja kredita (LTI-O);
  - (d) omjer duga i prihoda u vrijeme odobravanja kredita (DTI-O);
  - (e) omjer otplate kredita i prihoda u vrijeme odobravanja kredita (LSTI-O);
  - (f) omjer otplate duga i prihoda u vrijeme odobravanja kredita (DSTI-O) kao fakultativni pokazatelj;
  - (g) broj i količina isplaćenih kredita za stambene nekretnine;
  - (h) dospjeće kredita za stambene nekretnine u vrijeme odobravanja kredita.

Informacije o ovim pokazateljima trebale bi se odnositi na domaće davatelje kredita na pojedinačnoj osnovi i trebale bi biti dovoljno reprezentativne u pogledu domaćeg tržišta kredita za stambene nekretnine.

2. Kada kupnja stambene nekretnine radi davanja u najam predstavlja značajan izvor rizika koji proizlaze iz domaćeg građevinskog sektora, zbog toga što možda čini značajni udio stanja ili tokova ukupnog kreditiranja za kupnju stambenih nekretnina (ali ne samo zbog toga), nacionalnim makrobonitetnim tijelima preporučuje se da primijene okvir za praćenje rizika utemeljen na određenom broju dodatnih pokazatelja za ovaj segment tržišta. Kada nema kvantitativnih informacija ili kada su takve informacije ograničene radi procjene značaja kupnje stambene nekretnine radi davanja u najam, ova će se procjena možda moći izvršiti na temelju informacija koje su kvalitativne prirode. Dodatni pokazatelji za ovaj segment tržišta trebali bi uključivati:
  - (a) omjer pokrića kamate u vrijeme odobravanja kredita (ICR-O)
  - (b) omjer duga i najma u vrijeme odobravanja kredita (LTR-O).
3. Za izračun pokazatelja navedenih u stavcima 1. i 2., nacionalnim makrobonitetnim tijelima preporučuje se da slijede upute navedene u Prilogu IV. ovoj Preporuci.
4. Na temelju pokazatelja iz stavaka 1. i 2., nacionalnim makrobonitetnim tijelima preporučuje se da najmanje jednom godišnje prate kretanja u domaćem sektoru stambenih nekretnina.

### **Preporuka B – Bitne informacije u odnosu na građevinski sektor stambenih nekretnina**

1. Nacionalnim makrobonitetnim tijelima preporučuje se pratiti jednovarijantnu raspodjelu i odabrane zajedničke raspodjele relevantnih pokazatelja navedenih u Obrascu A Priloga II. ovoj Preporuci. Ovaj obrazac daje smjernice o granularnosti informacija potrebnih za praćenje rizika koji proizlaze iz domaćeg sektora stambenih nekretnina.
2. Nacionalnim makrobonitetnim tijelima preporučuje se da prate rizike u odnosu na različite pokazatelje na temelju sljedećih informacija navedenih u Obrascu A Priloga II. ovoj Preporuci.
  - (a) Za tokove kredita za stambene nekretnine odobrene u izvještajnom razdoblju, nacionalna makrobonitetna tijela trebala bi uzeti u obzir:
    - ukupan broj ugovora i povezani iznos u nacionalnoj valuti;
    - broj ugovora i povezani iznos u nacionalnoj valuti raščlanjen prema kategorijama navedenim u Obrascu A Priloga II. ovoj Preporuci.
  - (b) Za omjere kredita i vrijednosti nekretnine u vrijeme odobravanja kredita (LTV-O) i omjere otplate kredita i prihoda u vrijeme odobravanja kredita (LSTI-O) povezane s tokovima kredita za stambene nekretnine, nacionalna makrobonitetna tijela trebala bi uzeti u obzir:
    - ponderirani prosjek odgovarajućeg omjera izražen u postotku;
    - ponderirani prosjek odgovarajućeg omjera izražen u postotku raščlanjen prema kategorijama navedenim u Obrascu A Priloga II. ovoj Preporuci;
    - broj ugovora i povezani iznos u nacionalnoj valuti raščlanjen prema skupinama raspodjela navedenim u Obrascu A Priloga II. ovoj Preporuci.
  - (c) Za omjer otplate duga i prihoda u vrijeme odobravanja kredita (DSTI-O) (fakultativni pokazatelj) povezan s tokovima kredita za stambene nekretnine, nacionalna makrobonitetna tijela trebala bi uzeti u obzir:
    - ponderirani prosjek odgovarajućeg omjera izražen u postotku;
    - broj ugovora i povezani iznos u nacionalnoj valuti raščlanjen prema skupinama raspodjela navedenim u Obrascu A Priloga II. ovoj Preporuci.
  - (d) Za trenutni omjer kredita i vrijednosti nekretnine (LTV-C) povezan s količinom kredita, za stambene nekretnine, nacionalna makrobonitetna tijela trebala bi uzeti u obzir:
    - ponderirani prosjek odgovarajućeg omjera izražen u postotku;
    - broj ugovora i povezani iznos u nacionalnoj valuti raščlanjen prema skupinama raspodjela navedenim u Obrascu A Priloga II. ovoj Preporuci.

- (e) Za dospijeeće u vrijeme odobravanja kredita u vezi s tokovima kredita za stambene nekretnine, nacionalna makrobonitetna tijela trebala bi uzeti u obzir:
- ponderirano prosječno dospijeeće izraženo u godinama;
  - broj ugovora i povezani iznos u nacionalnoj valuti raščlanjen prema grupama raspodjela navedenim u Obrascu A Priloga II. ovoj Preporuci.
- (f) Za omjere kredita i prihoda (LTI-O) i omjere duga i prihoda (DTI-O) povezane s tokovima kredita za stambene nekretnine, nacionalna makrobonitetna tijela trebala bi uzeti u obzir:
- ponderirani prosjek odgovarajućeg omjera;
  - broj ugovora i povezani iznos u nacionalnoj valuti raščlanjen prema grupama raspodjela navedenim u Obrascu A Priloga II. ovoj Preporuci.
- (g) Za zajedničku raspodjelu omjera otplate kredita i prihoda u vrijeme odobravanja kredita (LSTI-O), omjera kredita i vrijednosti nekretnine u vrijeme odobravanja kredita (LTV-O) i dospijeeća kredita za stambene nekretnine u vrijeme odobravanja kredita za tokove kredita za stambene nekretnine, nacionalna makrobonitetna tijela trebala bi uzeti u obzir broj ugovora i povezani iznos u nacionalnoj valuti raščlanjen prema kategorijama navedenim u Obrascu A Priloga II. ovoj Preporuci.
- (h) Za zajedničku raspodjelu omjera otplate kredita i prihoda u vrijeme odobravanja kredita (LSTI-O) i početnog razdoblja fiksiranja kamatne stope tokova kredita za stambene nekretnine, nacionalna makrobonitetna tijela trebala bi uzeti u obzir broj ugovora i povezani iznos u nacionalnoj valuti raščlanjen prema kategorijama navedenim u Obrascu A Priloga II. ovoj Preporuci.
- (i) Za zajedničku raspodjelu omjera duga i prihoda u vrijeme odobravanja kredita (DTI-O) i omjera kredita i vrijednosti nekretnine u vrijeme odobravanja kredita (LTV-O) za tokove kredita za stambene nekretnine, nacionalna makrobonitetna tijela trebala bi uzeti u obzir broj ugovora i povezani iznos u nacionalnoj valuti raščlanjen prema kategorijama navedenim u Obrascu A Priloga II. ovoj Preporuci.
3. Kada kupnja stambene nekretnine radi davanja u najam predstavlja značajni izvor rizika koji proizlaze iz domaćeg sektora stambenih nekretnina ili čini značajni udio stanja ukupnih kredita za stambene nekretnine zbog toga što možda čini značajni udio stanja ili tokova ukupnog kreditiranja za kupnju stambenih nekretnina (ali ne samo zbog toga), nacionalnim makrobonitetnim tijelima preporučuje se da prate rizike u odnosu na relevantne pokazatelje, posebno za kupnju stambenih nekretnina radi davanja u najam i nekretnina kojima se koristi vlasnik. U ovom slučaju, nacionalna makrobonitetna tijela trebala bi uzeti u obzir raščlambe navedene u obrascu B Priloga II ovoj Preporuci.

### **Preporuka C – Praćenje rizika koji proizlaze iz građevinskog sektora poslovnih nekretnina**

1. Nacionalnim makrobonitetnim tijelima preporučuje se da primijene okvir za praćenje rizika za svoj domaći sektor poslovnih nekretnina. U tu svrhu, preporučuje se sljedeći skup pokazatelja za učinkovito praćenje rizika koji proizlaze iz tržišta poslovnih nekretnina:

Pokazatelji na fizičkom tržištu poslovnih nekretnina:

- (a) indeks cijena;
- (b) indeks najma;
- (c) indeks prinosa od najma;
- (d) stopa slobodnih nekretnina;
- (e) početak izgradnje;

Pokazatelji kreditne izloženosti financijskog sektora prema poslovnim nekretninama:

- (f) kreditni tokovi u vezi s poslovnim nekretninama (uključujući nekretnine u izgradnji);
- (g) tokovi loših kredita za poslovne nekretnine (uključujući nekretnine u izgradnji);
- (h) tokovi rezervacija za gubitke po kreditima za poslovne nekretnine (uključujući nekretnine u izgradnji);

- (i) tokovi rezervacija za gubitke po kreditima za nekretnine u izgradnji (kao dio kreditiranja poslovnih nekretnina);
- (j) stanja kreditiranja poslovnih nekretnina (uključujući nekretnine u izgradnji);
- (k) stanja loših kredita za poslovne nekretnine (uključujući nekretnine u izgradnji);
- (l) stanja rezervacija za gubitke po kreditima za kreditiranje poslovnih nekretnina (uključujući nekretnine u izgradnji);
- (m) stanja kreditiranja za nekretnine u izgradnji (kao dio kreditiranja poslovnih nekretnina);
- (n) stanja loših kredita za nekretnine u izgradnji (kao dio kreditiranja poslovnih nekretnina);
- (o) stanja za gubitke po kreditima za kreditiranje za nekretnine u izgradnji (kao dio kreditiranja poslovnih nekretnina).

Pokazatelji standarda kreditiranja poslovnih nekretnina:

- (p) ponderirani prosjek omjera kredita i vrijednosti nekretnine u vrijeme odobravanja kredita (LTV-O) za tokove kredita za poslovne nekretnine;
- (q) ponderirani prosjek trenutnog omjera kredita i vrijednosti nekretnine (LTV-C) za stanja kredita za poslovne nekretnine;
- (r) ponderirani prosjek omjera pokrića kamata u vrijeme odobravanja kredita (ICR-O) za tokove kredita za poslovne nekretnine i ponderirani prosjek trenutnog omjera pokrića kamata (ICR-C) za stanja kredita za poslovne nekretnine;
- (s) ponderirani prosjek omjera pokrića otplate duga u vrijeme odobravanja kredita (DSCR-O) za tokove kredita za poslovne nekretnine i ponderirani prosjek trenutnog omjera pokrića otplate duga u vrijeme odobravanja kredita (DSCR-C) za stanja kredita za poslovne nekretnine.

Informacije o ovim pokazateljima trebale bi se odnositi na davatelje kredita na pojedinačnoj osnovi i trebale bi biti dovoljno reprezentativne za domaće tržište poslovnih nekretnina.

2. Kada se smatra da ulaganja predstavljaju značajni udio u financiranju poslovnih nekretnina, nacionalnim makrobonitetnim tijelima preporučuje se da u okvir za praćenje rizika za svoj domaći sektor poslovnih nekretnina također uključe sljedeći skup dodatnih pokazatelja o izloženostima za investicije u poslovne nekretnine:
  - (a) izravne i neizravne investicijske tokove u vezi s poslovnim nekretninama;
  - (b) prilagodbe vrednovanja u odnosu na tokove u vezi s investicijama u poslovne nekretnine;
  - (c) izravna i neizravna stanja investicija u poslovne nekretnine;
  - (d) prilagodbe vrednovanja u odnosu na stanja u vezi s investicijama u poslovne nekretnine.
3. Za izračun pokazatelja navedenih u stavcima 1. i 2., nacionalnim makrobonitetnim tijelima preporučuje se da slijede upute navedene u Prilogu V. i ako je primjenjivo za poslovne nekretnine, upute navedene u Prilogu IV. ovoj Preporuci.
4. Na temelju pokazatelja utvrđenih u stavcima 1. i 2., nacionalnim makrobonitetnim tijelima preporučuje se da najmanje tromjesečno prate kretanja u domaćem sektoru poslovnih nekretnina za fizičko tržište, tokove kreditiranja i investicijske tokove (uključujući tokove loših kredita, rezervacije za gubitke po kreditima i prilagodbe vrednovanja za investicije) i odgovarajuće standarde kreditiranja. Takvo bi praćenje trebalo obaviti najmanje jednom godišnje za stanja kredita i investicija (uključujući stanja loših kredita, rezervacije za gubitke po kreditima i prilagodbe vrednovanja za investicije) i odgovarajuće standarde kreditiranja.

**Preporuka D – Bitne informacije u odnosu na građevinski sektor poslovnih nekretnina**

1. Nacionalnim makrobonitetnim tijelima preporučuje se da prate relevantne pokazatelje navedene u obrascima A, B i C Priloga III. ovoj Preporuci. Ovi obrasci daju smjernice o granularnosti informacija potrebnih za praćenje rizika koji proizlaze iz domaćeg sektora poslovnih nekretnina.
2. Nacionalnim makrobonitetnim tijelima preporučuje se da prate rizike u odnosu na različite pokazatelje na temelju sljedećih informacija navedenih u Obrascima A, B i C Priloga III. ovoj Preporuci:
  - (a) Za indeks cijena, indeks najma, indeks prinosa od najma, stopu slobodnih nekretnina i početak izgradnje, nacionalna makrobonitetna tijela trebala bi uzeti u obzir raščlambu prema:
    - vrsti nekretnine;
    - mjestu na kojem se nekretnina nalazi.
  - (b) Za tokove i stanja prilagodbi vrednovanja za investicije u poslovne nekretnine, nacionalna makrobonitetna tijela trebala bi uzeti u obzir raščlambu prema:
    - vrsti nekretnine;
    - mjestu na kojem se nekretnina nalazi;
    - vrsti investitora;
    - nacionalnosti investitora.
  - (c) Za tokove kreditiranja i stanja vezana uz poslovne nekretnine i potkategoriju kreditiranja za nekretnine u izgradnji, nacionalna makrobonitetna tijela trebala bi uzeti u obzir raščlambu prema:
    - vrsti nekretnine;
    - mjestu na kojem se nekretnina nalazi;
    - vrsti davatelja kredita;
    - nacionalnosti davatelja kredita.
  - (d) Za tokove i stanja loših kredita za poslovne nekretnine i potkategoriju loših kredita za nekretnine u izgradnji, nacionalna makrobonitetna tijela trebala bi uzeti u obzir raščlambu prema:
    - vrsti nekretnine;
    - mjestu na kojem se nekretnina nalazi;
    - vrsti davatelja kredita;
    - nacionalnosti davatelja kredita.
  - (e) Za tokove i stanja rezervacija za gubitke temeljem kreditiranja poslovnih nekretnina i potkategoriju rezervacija za gubitke za kreditiranje za nekretnine u izgradnji, nacionalna makrobonitetna tijela trebala bi uzeti u obzir raščlambu prema:
    - vrsti nekretnine;
    - mjestu na kojem se nekretnina nalazi;
    - vrsti davatelja kredita;
    - nacionalnosti davatelja kredita.



3. Kada se smatra da ulaganja predstavljaju značajan udio u financiranju poslovnih nekretnina, nacionalnim makrobonitetnim tijelima preporučuje se da u okvir za praćenje rizika za svoj domaći sektor poslovnih nekretnina također uključe sljedeći skup dodatnih pokazatelja o izloženostima za investicije u poslovne nekretnine kako su određene u obrascu B Priloga III. ovoj Preporuci:
- (a) Za investicijske tokove i stanja za poslovne nekretnine, nacionalna makrobonitetna tijela trebala bi uzeti u obzir raščlambu prema:
    - izravnom držanju poslovnih nekretnina;
    - neizravnom držanju poslovnih nekretnina.
  - (b) Za izravne investicijske tokove i stanja za poslovne nekretnine, nacionalna makrobonitetna tijela trebala bi uzeti u obzir raščlambu prema:
    - vrsti nekretnine;
    - mjestu na kojem se nekretnina nalazi;
    - vrsti investitora;
    - nacionalnosti investitora.
  - (c) Za neizravne investicijske tokove i stanja za poslovne nekretnine, nacionalna makrobonitetna tijela trebala bi uzeti u obzir raščlambu prema:
    - vrsti investitora;
    - nacionalnosti investitora.

#### **Preporuka E – Objavljivanje podataka o izloženostima nacionalnim tržištima poslovnih nekretnina od strane europskih nadzornih tijela**

1. Europskom nadzornom tijelu za bankarstvo (EBA), Europskom nadzornom tijelu za osiguranje i strukovno mirovinsko osiguranje (EIOPA) i Europskom nadzornom tijelu za vrijednosne papire i tržišta kapitala (ESMA) preporučuje se da najmanje jednom godišnje objave agregirane podatke o izloženostima subjekata koji podliježu njihovom nadzoru svakom nacionalnom tržištu poslovnih nekretnina u Uniji u skladu sa smjernicama iz Priloga V.9. ovoj Preporuci Ovi agregirani podaci trebali bi se temeljiti na podacima dostupnim europskim nadzornim tijelima na temelju postojećih izvještajnih zahtjeva.

#### **ODJELJAK 2.**

#### **PROVEDBA**

##### **1. Definicije**

1. Za potrebe ove Preporuke, te uzimajući u obzir daljnje tehničke specifikacije u prilogu IV. I prilogu V. ovoj Preporuci, primjenjuju se sljedeće definicije:
- (1) „korisnik kredita” znači potpisnik ili supotpisnik ugovora o kreditu za stambenu nekretninu ili ugovora o kreditu za poslovnu nekretninu, kojeg financira davatelj kredita;
  - (2) „kredit temeljem kupnje radi davanja u najam” znači zbroj svih kredita ili tranši kredita osiguranih od strane korisnika kredita na imovini kupljenoj radi davanja u najam u trenutku odobravanja kredita;
  - (3) „stambena nekretnina ili nekretnina kupljena radi davanja u najam” znači stambena nekretnina u izravnom vlasništvu privatnog kućanstva s primarnom svrhom davanja u najam najmoprimcima;
  - (4) „poslovna nekretnina” (CRE) znači nekretnina koja ostvaruje prihod, postojeća ili u izgradnji, a isključuje:
    - (a) socijalne stambene nekretnine;
    - (b) nekretnine u vlasništvu krajnjih korisnika;
    - (c) stambene nekretnine kupljene radi davanja u najam.

Ako se imovina koristi i za stambene i za poslovne potrebe, trebala bi se smatrati kao različita imovina (primjerice na temelju površine određene za pojedino korištenje) kad god je moguće izvršiti takvu raščlambu; u protivnom, nekretnina se može razvrstati prema prevladavajućoj svrsi za koju se koristi;

- (5) „kredit za poslovnu nekretninu” znači kredit čiji je cilj stjecanje poslovne nekretnine (ili skupa poslovnih nekretnina) ili kredit osiguran poslovnom nekretninom (ili skupom poslovnih nekretnina);
- (6) „početak izgradnje” znači površina, u kvadratnim metrima, novih projekata poslovne izgradnje započetih tijekom izvještajnog razdoblja; ako takve informacije nisu dostupne, početak izgradnje može se odnositi na broj novih projekata poslovne izgradnje započet tijekom izvještajnog razdoblja;
- (7) „trenutni omjer kredita i vrijednosti nekretnine” (LTV-C) znači zbroj svih kredita ili tranši kredita osiguranih od strane korisnika kredita nekretninom na izvještajni datum koji se odnosi na trenutnu vrijednost nekretnine;
- (8) „trenutna vrijednost nekretnine” znači vrijednost nekretnine kako ju je procijenio neovisni vanjskih ili unutarnji procjenitelj; ako takva procjena nije dostupna, trenutna vrijednost nekretnine može se procijeniti korištenjem indeksa vrijednosti nekretnine koji je dovoljno granularan u odnosu na zemljopisnu lokaciju i vrstu nekretnine; ako tako takav indeks vrijednosti nekretnine također nije dostupan, može se koristiti indeks cijene nekretnine koji je dovoljno granularan u odnosu na zemljopisnu lokaciju i vrstu nekretnine nakon primjene odgovarajućeg smanjenja radi odražavanja smanjenja vrijednosti nekretnine;
- (9) „otplata duga” znači zajednička otplata kamate i glavnice na ukupan dug korisnika kredita tijekom određenog razdoblja (obično jedna godina);
- (10) „omjer pokrića otplate duga” (DSCR) znači godišnji prihod od najma koji je ostvarila poslovna nekretnina, koja se najmanje djelomično financira dugom, oslobođena od poreza i svih operativnih troškova radi održavanja vrijednosti nekretnine, u odnosu na godišnju otplatu duga po kreditu osiguranom nekretninom; omjer se može odnositi na vrijednost u vrijeme odobravanja kredita (DSCR-O) ili njegovu trenutnu vrijednost (DSCR-C);
- (11) „omjer otplate duga i prihoda u vrijeme odobravanja kredita” (DSTI-O) znači godišnja ukupna otplata duga u odnosu na ukupni godišnji raspoloživi prihod korisnika kredita u vrijeme odobravanja kredita;
- (12) „omjer duga i prihoda u vrijeme odobravanja kredita” (DTI-O) znači ukupni dug korisnika kredita u trenutku odobravanja kredita u odnosu na ukupni godišnji raspoloživi prihod korisnika kredita u trenutku odobravanja kredita;
- (13) „raspoloživi prihod” znači ukupni godišnji raspoloživi prihod korisnika kredita kako je zabilježen od strane davatelja kredita u trenutku odobravanja hipotekarnog kredita, koji obuhvaća sve izvore prihoda umanjene za poreze (bez poreznih odbitaka) i premije (kao što su premije za zdravstvenu zaštitu, socijalno osiguranje ili zdravstveno osiguranje), a prije oduzimanja troškova;
- (14) „kupac koji prvi put kupuje nekretninu” znači dužnik kojemu ranije nije bio odobren kredit za stambenu nekretninu; u slučaju da ima više od jednog dužnika (slučaj supotpisnika kredita za stambenu nekretninu) a jednome ili više dužnika je ranije odobren kredit za stambenu nekretninu, niti jedan od ovih dužnika ne smatra se kupcem koji prvi put kupuje nekretninu
- (15) „tokovi kredita” znači svako novo izdanje kredita tijekom izvještajnog razdoblja; ponovni sporazumi o uvjetima kreditiranja trebali bi biti uključeni u novo izdanje ako ih davatelj kredita smatra novim ugovorima o kreditu;
- (16) „kredit koji se amortizira u cijelosti” znači kredit za stambenu nekretninu koji se otplaćuje periodičnim otplatama glavnice u skladu s rasporedom otplate, tijekom trajanja kredita na način da je glavnica u cijelosti otplaćena kod dospijuća kredita;
- (17) „nekretnina koja stvara prihod” znači sve nekretnine koje stvaraju prihod od davanja u najam ili od dobiti od prodaje nekretnine;
- (18) „omjer pokrića kamate” (ICR) znači ukupni godišnji prihod od najma (tj. prije operativnih troškova i poreza) koji nastaje od imovine kupljene radi davanja u najam ili neto godišnji prihod od najma koji nastane od poslovne nekretnine ili skupa nekretnina u odnosu na godišnji trošak kamata kredita osiguranog nekretninom ili skupom nekretnina; omjer se može odnositi na njegovu vrijednost u vrijeme odobravanja kredita (ICR-O) ili njegovu trenutnu vrijednost (ICR-C);
- (19) „rezervacije za gubitke po kreditima” znači ukupni iznos rezervacija za portfelje kredita radi mogućih budućih gubitaka po kreditima;
- (20) „isplaćeni krediti” znači ukupni krediti za stambene nekretnine (u broju kredita ili iznosu kredita) odobreni u izvještajnom razdoblju;
- (21) „otplata kredita” znači kombinirana otplata kamate i glavnice kredita za stambene nekretnine korisnika kredita tijekom određenog razdoblja (obično jedne godine);

- (22) „omjer otplate kredita i prihoda u vrijeme odobravanja kredita” (LSTI-O) znači godišnja otplata kredita za stambene nekretnine u odnosu na ukupan godišnji raspoloživi prihod korisnika kredita u trenutku odobravanja kredita;
- (23) „omjer kredita i troška” (LTC) znači početni iznos svih kredita odobrenih u odnosu na iznos troška povezan s izgradnjom nekretnine do njezinog dovršetka;
- (24) „omjer kredita i prihoda u vrijeme odobravanja kredita” (LTI-O) znači zbroj svih kredita ili tranši kredita osiguranih od strane korisnika kredita nekretninama u vrijeme odobravanja kredita u odnosu na ukupni godišnji raspoloživi prihod korisnika kredita u trenutku odobravanja kredita;
- (25) „omjer kredita i najma u vrijeme odobravanja kredita” (LTR-O) znači kredit kupcu za kupnju nekretnine radi davanja u najam u vrijeme odobravanja kredita u odnosu na bruto godišnji prihod od najma (tj. prije operativnih troškova i poreza) koji nastaje iz nekretnine koja je kupljena radi davanja u najam;
- (26) „omjer kredita i vrijednosti nekretnine u vrijeme odobravanja kredita” (LTV-O) znači zbroj svih kredita ili tranši kredita osiguranih nekretninama od strane korisnika kredita u trenutku odobravanja kredita u odnosu na vrijednost nekretnine u trenutku odobravanja kredita;
- (27) „dospjeće u vrijeme odobravanja kredita” znači trajanje ugovora o kreditu za stambenu nekretninu izraženo u godinama u trenutku odobravanja kredita;
- (28) „nacionalno makrobonitetno tijelo” znači tijelo kojem je nacionalno zakonodavstvo povjerilo vođenje makrobonitetne politike kako je preporučeno u Preporuci B Preporuke ESRB/2011/3 Europskog odbora za sistemske rizike <sup>(1)</sup>;
- (29) „neamortizirajući kredit” znači kredit za kupnju stambene nekretnine obilježen, u najvećem dijelu periodičnim plaćanjima kamata; prema potrebi, neamortizirajući krediti za koje postoje mehanizmi za otplatu, trebaju se posebno utvrditi;
- (30) „loši krediti” znači sve kreditne izloženosti koje udovoljavaju jednom ili oba sljedeća kriterija:
- (a) značajne izloženosti koje su dospjele prije više od 90 dana;
  - (b) procijenjeno je da nije vjerojatno da će dužnik platiti svoje kreditne obveze u cijelosti bez unovčenja kolateral, neovisno o postojanju bilo kojeg dospelog iznosa ili broja dana koji su protekli od dospjeća;
- (31) „kredit za nekretninu u kojoj se koristi vlasnik” znači zbroj svih kredita za kupnju stambenih nekretnina ili tranši kredita osiguranih od strane dužnika, stambenom nekretninom u kojoj se koristi vlasnik u vrijeme odobravanja kredita.
- (32) „nekretnina kojom se koristi vlasnik” znači stambena nekretnina u vlasništvu privatnog kućanstva s ciljem osiguravanja stanovanja vlasniku;
- (33) „djelomično amortizirajući krediti” znači kombinacija višestrukih kredita za kupnju stambenih nekretnina različitih vrsta amortizacije;
- (34) „nekretnine u izgradnji” znači sve nekretnine koje su još u izgradnji s namjerom da osiguraju, nakon dovršetka izgradnje, prihod svom vlasniku u obliku najma ili dobiti od njene prodaje; ne uključuje rušenje zgrada ili prostore koji se raščišćavaju radi moguće izgradnje u budućnosti;
- (35) „indeks vrijednosti nekretnine” znači indeks koji označuje promjene u cijeni i kvaliteti nekretnine tijekom vremena kao što je indeks izveden na temelju podataka o transakciji;
- (36) „najamnina” znači iznos novca koji najmoprimac stvarno plaća vlasniku nekretnine bez poticaja (npr. razdoblja besplatnog najma, doprinosi za obnovu) i naknade;
- (37) „prinos od najma” znači omjer godišnje najamnine u odnosu na tržišnu vrijednost nekretnine;

<sup>(1)</sup> Preporuka ESRB/2011/3 Europskog odbora za sistemske rizike od 22. prosinca 2011. o makrobonitetnim ovlaštenjima nacionalnih tijela (SL C 41, 14.2.2012., str. 1.).

- (38) „stambena nekretnina” (RRE) znači nekretnina koja se nalazi na domaćem području, koja se koristi za potrebe stanovanja, stečena, izgrađena ili obnovljena od strane privatnog kućanstva, a koja nije označena kao poslovna nekretnina. Ako nekretnina ima mješovitu upotrebu, trebala bi se smatrati različitim nekretninama (primjerice na temelju površine namijenjene za pojedinu upotrebu) kad god je moguće napraviti takvu raščlambu, u protivnom, nekretnina se može klasificirati sukladno njenoj prevladavajućoj upotrebi;
- (39) „kredit za stambenu nekretninu” znači kredit odobren privatnom kućanstvu osiguran stambenom nekretninom neovisno o namjeni kredita;
- (40) „okvir za praćenje rizika” znači redovan postupak praćenja i procjene sistemskih rizika koji proizlaze iz domaćeg tržišta nekretnina, na temelju solidnih analitičkih metoda i dovoljno reprezentativnih podataka;
- (41) „dovoljno reprezentativni podaci” znači podaci dobiveni tehnikama uzorkovanja koje se odnose na odgovarajuće značajke za koje je poznato da su prisutne u statističkoj populaciji; nisu predviđene posebne tehnike uzorkovanja, a nacionalne prakse se smatraju prikladnim, sve dok se, prema stručnoj prosudbi, mogu smatrati da daju nepristrane rezultate;
- (42) „stopa slobodnih nekretnina” znači površina dostupna za najam u odnosu na ukupnu površinu nekretnine;
- (43) „prilagodbe vrednovanja u za investicije” znači troškovi koje snosi investitor radi odražavanja mogućih budućih gubitaka od ulaganja zbog prevladavajućih uvjeta na tržištu;
- (44) „vrijednost u vrijeme odobravanja kredita” znači niža od transakcijske vrijednosti nekretnine (primjerice, kako je navedena u javnobilježničkoj potvrdi) i vrijednosti kako ju je procijenio neovisni vanjski ili unutarnji procjenitelj u vrijeme odobravanja kredita; ako je dostupna samo jedna vrijednost, potrebno je koristiti tu vrijednost.

## 2. Kriteriji za provedbu

### 1. Sljedeći kriteriji primjenjuju se na provedbu Preporuke:

- (a) Preporuka obuhvaća samo pokazatelje potrebne za potrebe financijske stabilnosti i za koje su utvrđene praznine u podacima;
- (b) potrebno je obratiti dužnu pažnju na načelo razmjernosti, uzimajući u obzir:
- i. veličinu i kretanja tržišta poslovnih i stambenih nekretnina u državama članicama;
  - ii. ovlasti svakog nacionalnog makrobonitetnog dijela;
  - iii. svrhu i sadržaj svake Preporuke;
- (c) prilikom procjene provedbe Preporuka od A do D, potrebno je obratiti dužnu pažnju na napredak ostvaren u odnosu na prikupljanje podatka na razini Unije kako je navedeno u uvodnoj izjavi 15.
- (d) posebni kriteriji za usklađenost s preporukama od A do E navedeni su u Prilogu I. ovoj Preporuci.

### 2. Od adresata se traži da izvješćuju ESRB i Vijeće o poduzetim radnjama u vezi s ovom Preporukom ili da na odgovarajući način opravdaju svako nepostupanje. Izvješća trebaju sadržavati najmanje:

- (a) informacije o sadržaju i vremenskom okviru poduzetih radnji;
- (b) ocjenu funkcioniranja poduzetih radnji u odnosu na ciljeve ove Preporuke;
- (c) posebno obrazloženje svakog nedjelovanja ili odstupanja od ove Preporuke, uključujući sva kašnjenja.

## 3. Vremenski raspored za praćenje

Od adresata se traži da izvješćuju ESRB i Vijeće o poduzetim radnjama u vezi s ovom Preporukom ili da na odgovarajući način opravdaju svako nepostupanje u skladu sa sljedećim vremenskim rasporedom:

### 1. Preporuka A

- (a) Nacionalna makrobonitetna tijela obvezna su do 31. prosinca 2018. dostaviti ESRB-u i Vijeću privremeno izvješće o već dostupnim informacijama, ili za koje se očekuje da će biti dostupne, za provedbu Preporuke A.

- (b) Nacionalna makrobonitetna tijela obvezna su do 31. prosinca 2020. dostaviti ESRB-u i Vijeću konačno izvješće o provedbi Preporuke A.

#### 2. Preporuka B

- (a) Nacionalna makrobonitetna tijela obvezna su do 31. prosinca 2018. dostaviti ESRB-u i Vijeću privremeno izvješće o već dostupnim informacijama, ili za koje se očekuje da će biti dostupne, za provedbu Preporuke B.
- (b) Nacionalna makrobonitetna tijela obvezna su dostaviti do 31. prosinca 2020. ESRB-u i Vijeću konačno izvješće o provedbi Preporuke B.

#### 3. Preporuka C

- (a) Nacionalna makrobonitetna tijela obvezna su do 31. prosinca 2018. dostaviti ESRB-u i Vijeću privremeno izvješće o već dostupnim informacijama, ili za koje se očekuje da će biti dostupne, za provedbu Preporuke C.
- (b) Nacionalna makrobonitetna tijela obvezna su do 31. prosinca 2020. dostaviti ESRB-u i Vijeću konačno izvješće o provedbi Preporuke C.

#### 4. Preporuka D

- (a) Nacionalna makrobonitetna tijela obvezna su do 31. prosinca 2018. dostaviti ESRB-u i Vijeću privremeno izvješće o već dostupnim informacijama, ili za koje se očekuje da će biti dostupne, o provedbi Preporuke D.
- (b) Nacionalna makrobonitetna tijela obvezna su do 31. prosinca 2020. dostaviti ESRB-u i Vijeću konačno izvješće o provedbi Preporuke D.

#### 5. Preporuka E

- (a) Europska nadzorna tijela obvezna su do 31. prosinca 2017. utvrditi obrazac za objavu podataka o izloženosti subjekata obuhvaćenih njihovim nadzorom za svako od nacionalnih tržišta poslovnih nekretnina u Uniji;
- (b) Europska nadzorna tijela obvezna su do 30. lipnja 2018. objaviti podatke iz točke (a) sa stanjem na dan 31. prosinca 2017.
- (c) Nacionalna nadzorna tijela obvezna su od 31. ožujka 2019. na godišnjoj osnovi objavljivati podatke iz točke (a) sa stanjem na dan 31. prosinca prethodne godine.

### 4. Nadzor i ocjena

#### 1. Tajništvo ESRB-a će:

- (a) pružiti pomoć adresatima, osiguravanjem usklađivanja izvješćivanja, dostavljanjem odgovarajućih obrazaca i pojašnjavanjem postupka i vremenskog rasporeda daljnjeg praćenja, kada je to potrebno;
- (b) provjeravati daljnje postupanje od strane adresata, pružati pomoći na njihov zahtjev te podnositi izvješća o daljnjem postupanju Općem odboru putem Upravljačkog odbora.

2. Opći odbor će ocijeniti radnje i opravdanja o kojima adresati podnose izvješća, i kada je to potrebno, može utvrditi da se nije postupilo u skladu s ovom Preporukom i da adresat nije dao odgovarajuće obrazloženje za svoje nepostupanje.

Sastavljeno u Frankfurtu na Majni 31. listopada 2016.

Francesco MAZZAFERRO  
Voditelj Tajništva ESRB-a,  
u ime Općeg odbora ESRB-a

## PRILOG I.

**KRITERIJI USKLAĐENOSTI ZA PREPORUKE****1. Preporuka A**

Smatrat će se da su nacionalna makrobonitetna tijela usklađena s preporukama A(1) i A(2), kada ona:

- (a) procjenjuju jesu li odgovarajući pokazatelji o standardima kreditiranja za kredite za kupnju stambenih nekretnina uzeti u obzir ili provedeni u okviru praćenja rizika sektora poslovnih nekretnina u njihovoj državi;
- (b) procjenjuju napredak u korištenju pokazatelja navedenih u Preporuci A(1) za takvo praćenje;
- (c) procjenjuju opseg do kojega su već dostupne informacije ili za koje se očekuje da će biti dostupne u budućnosti o odgovarajućim pokazateljima dovoljno reprezentativne za sadašnje standarde kreditiranja na njihovom tržištu kredita za kupnju stambenih nekretnina;
- (d) procjenjuju predstavlja li kupnja stambene nekretnine radi davanja u najam značajan izvor rizika koji proizlazi iz domaćeg građevinskog sektora ili čini značajan udio stanja ili tokova ukupnog kreditiranja za kupnju stambenih nekretnina;
- (e) u slučajevima kada se kupnja stambene nekretnine radi davanja u najam smatra značajnim izvorom rizika koji proizlazi iz domaćeg građevinskog sektora ili čini značajan dio stanja ili tokova ukupnog kreditiranja za kupnju stambenih nekretnina, procjenjuju napredak korištenja pokazatelja za praćenje rizika navedenog u Preporuci A(2).

Smatrat će se da nacionalna makrobonitetna tijela udovoljavaju preporukama A(3) i A(4) kada ona:

- (a) osiguravaju donošenje metoda navedenih u Prilogu IV. za izračun pokazatelja navedenih u preporukama A(1) i A(2);
- (b) u slučajevima kada se koristi druga metoda osim one navedene u Prilogu IV. za izračun odgovarajućih pokazatelja, izvješćuju o tehničkim značajkama metode i njezinoj učinkovitosti u praćenju rizika koji proizlaze iz sektora stambenih nekretnina;
- (c) osiguravaju da se odgovarajući pokazatelji navedeni u preporukama A(1) i A(2) koriste radi praćenja rizika u sektoru stambenih nekretnina najmanje na godišnjoj osnovi.

**2. Preporuka B**

Smatrat će se da nacionalna makrobonitetna tijela udovoljavaju preporukama B(1) i B(2) ako:

- (a) procjenjuju napredak u praćenju jednovarijantne raspodjele i odabranih zajedničkih raspodjela odgovarajućih pokazatelja kako su navedeni u obrascu A Priloga II.;
- (b) procjenjuju napredak pri korištenju informacija navedenih u Preporuci B(2) i obrascu A Priloga II. kao smjernica za praćenje relevantnih rizika.

U slučajevima kada se kupnja stambene nekretnine radi davanja u najam smatra značajnim izvorom rizika koji proizlazi iz domaćeg građevinskog sektora ili čini značajan dio stanja ili tokova ukupnog kreditiranja za kupnju stambenih nekretnina, smatrat će se da nacionalna makrobonitetna tijela udovoljavaju Preporuci B(3) kada ona:

- (a) procjenjuju napredak u vezi s odvojenim praćenjem odgovarajućih pokazatelja za kupnju stambenih nekretnina radi davanja u najam i nekretnina koje koristi vlasnik;
- (b) procjenjuju napredak u vezi s praćenjem relevantnih podataka raščlanjenih prema dimenzijama kako je navedeno u obrascima A i B Priloga II.

### 3. Preporuka C

Smatrat će se da nacionalna makrobonitetna tijela udovoljavaju Preporukama C(1) i C(2) kada:

- (a) procjenjuju jesu li uzeti u obzir ili primijenjeni odgovarajući pokazatelji za domaće izloženosti poslovnih nekretnina u okviru praćenja rizika za sektor poslovnih nekretnina u svojoj državi;
- (b) osiguravaju uključivanje okvira za praćenje rizika pokazatelja na fizičkom tržištu, pokazatelja kreditnih izloženosti financijskog sustava i pokazatelja standarda kreditiranja; kada prikupljanje ovih vrsta pokazatelja na fizičkom tržištu nije u okviru ovlasti makrobonitetnog tijela, ta će se ta nemogućnost smatrati dovoljnom za objašnjavanje nepostupanja odgovarajućeg tijela u fazi procjene;
- (c) procjenjuju predstavljaju li ulaganja značajan izvor financiranja za domaći sektor poslovnih nekretnina;
- (d) u slučajevima kada se ulaganja smatraju značajnim izvorom financiranja za domaći sektor poslovnih nekretnina, procjenjuju napredak u vezi s korištenjem dodatnih pokazatelja za praćenje rizika navedenih u Preporuci C(2);
- (e) procjenjuju napredak u odnosu na uporabu pokazatelja utvrđenih barem u Preporuci C(1), i prema potrebi, u Preporuci C(2);
- (f) procjenjuju jesu li informacije o ovim pokazateljima (koje su već dostupne ili za koje se očekuje da će biti dostupne) dovoljno reprezentativne za domaće tržište poslovnih nekretnina.

Smatrat će se da nacionalna makrobonitetna tijela udovoljavaju preporukama C(3) i C(4) kada:

- (a) osiguravaju donošenje metoda za izračun pokazatelja navedenih u Preporuci C(1) i Preporuci C(2) kako je navedeno u Prilogu V. i kada je primjenjivo, za poslovne nekretnine u Prilogu IV.;
- (b) u slučajevima kada se koristi druga metoda osim one navedene u Prilogu IV. i Prilogu V. za izračun odgovarajućih pokazatelja, izvješćuju o tehničkim značajkama metoda i njihovoj učinkovitosti u praćenju rizika koji proizlaze iz sektora poslovnih nekretnina;
- (c) osiguravaju da se koriste pokazatelji navedeni u Preporuci C(1) radi praćenja napretka u sektoru poslovnih nekretnina najmanje tromjesečno za pokazatelje fizičkog tržišta, tokove kreditiranja (uključujući tokove loših kredita i rezervacija za gubitke po kreditima) i odgovarajućih standarda kreditiranja, i najmanje jednom godišnje za stanja kredita (uključujući stanja loših kredita, rezervacija za gubitke po kreditima) i odgovarajućih standarda kreditiranja.
- (d) u slučajevima kada se ulaganja smatraju značajnim izvorom financiranja za domaći sektor poslovnih nekretnina, osiguravaju da se pokazatelji navedeni u Preporuci C(2) upotrebljavaju za praćenje kretanja u sektoru poslovnih nekretnina najmanje tromjesečno za tokove investicija (uključujući prilagodbe vrednovanja za investicije) i najmanje jednom godišnje za stanja ulaganja (uključujući prilagodbe vrednovanja za investicije).

### 4. Preporuka D

Smatrat će se da nacionalna makrobonitetna tijela udovoljavaju Preporuci D ako:

- (a) procjenjuju napredak u praćenju odgovarajućih pokazatelja kako su navedeni u obrascima A, B i C Priloga III.;
- (b) procjenjuju napredak pri korištenju odgovarajućih informacija kako su navedene u Preporuci D(2) i navedene u obrascima A, B i C Priloga III. kao smjernice za praćenje odgovarajućih rizika;
- (c) u slučajevima kada se ulaganja smatraju značajnim izvorom financiranja za domaći sektor poslovnih nekretnina, procjenjuju napredak u odnosu na upotrebu bitnih informacija kako je određeno u Preporuci D(3) i navedeno u obrascu B Priloga III. kao uputa za praćenje odgovarajućih rizika.
- (d) u slučajevima kada se koriste dodatni pokazatelji za praćenje napretka u sektoru poslovnih nekretnina, dostavljaju dodatne informacije korištene za praćenje rizika.

**5. Preporuka E**

Smatrat će se da europska nadzorna tijela udovoljavaju Preporuci E ako:

- (a) utvrde obrazac za objavu podataka o izloženostima subjekata temeljem obuhvata svoga nadzora na svakom nacionalnom tržištu poslovnih nekretnina u Uniji;
  - (b) najmanje jednom godišnje objavljuju agregirane podatke prikupljene temeljem postojećih izvještajnih zahtjeva o izloženostima subjekata koji su u obuhvatu njihovog nadzora na svakom tržištu poslovnih nekretnina u Uniji.
-



**INDIKATIVNI OBRASCI ZA POKAZATELJE GRAĐEVINSKOG SEKTORA STAMBENIH  
NEKRETNINA**

**1. Obrazac A: pokazatelji i povezane raščlambe za kredite za stambene nekretnine**

TOKOVI = novo izdanje kredita za kupnju stambenih nekretnina unutar izvještajnog razdoblja, kako je procijenjeno od strane zajmodavca. Nacionalna makrobonitetna tijela koja su u stanju razlikovati doista nove kredite za kupnju stambenih nekretnina i ponovne sporazume o uvjetima kreditiranja, imaju mogućnost utvrditi ponovne sporazume o uvjetima kreditiranja kao posebnu raščlambu.

STANJA: Podaci za stanja hipotekarnih kredita na izvještajni datum (npr. krajem godine)

nv = iznos u nacionalnoj valuti

# = broj ugovora

y = godina(e)

Avg = prosjek odgovarajućeg omjera

o/w = od toga.

**JEDNOVARIJANTNA RASPODJELA**

<b>Pregled portfelja hipotekarnih kredita za stambene nekretnine</b>	<b>TOKOVI</b>	<b>Omjer servisiranja kredita i prihoda kod odobrenja (LSTI-O)</b>	<b>TOKOVI</b>
Isplaćeni krediti	nv,#	<b>PONDERIRANI PROSJEK</b>	Avg (u %)
o/w kupoprodaja s namjerom najma	nv,#	o/w kupoprodaja s namjerom najma	Avg (u %)
o/w nekretnina kojom se koristi vlasnik	nv,#	o/w nekretnina kojom se koristi vlasnik	Avg (u %)
o/w kupci koji prvi put kupuju nekretninu	nv,#	o/w kupci koji prvi put kupuju nekretninu	Avg (u %)
o/w krediti u stranoj valuti	nv,#	o/w krediti u stranoj valuti	Avg (u %)
o/w u cijelosti amortizirajući	nv,#	o/w u cijelosti amortizirajući	Avg (u %)
o/w djelomično amortizirajući	nv,#	o/w djelomično amortizirajući	Avg (u %)
o/w neamortizirajući (*)	nv,#	o/w neamortizirajući (*)	Avg (u %)

<b>Pregled portfelja hipotekarnih kredita za stambene nekretnine</b>
o/w ≤ jednogodišnje početno razdoblje fiksiranja kamatne stope
o/w ≤ ] jednogodišnje; petogodišnje ] početno razdoblje fiksiranja kamatne stope
o/w ≤ petogodišnje; desetogodišnje početno razdoblje fiksiranja kamatne stope
o/w > desetogodišnje početno razdoblje fiksiranja kamatne stope
o/w sklopljen ponovni sporazum (fakultativno)

<b>TOKOVI</b>
nv,#
nv,#
nv,#
nv,#
nv,#

<b>Omjer vrijednosti kredita i imovine kod odobrenja (LTV-O);</b>
<b>PONDERIRANI PROSJEK</b>
o/w kupoprodaja s namjerom najma
o/w nekretnina kojom se koristi vlasnik
o/w kupci koji prvi put kupuju nekretninu
o/w krediti u stranoj valuti
o/w u cijelosti amortizirajući

<b>TOKOVI</b>
Avg (u %)
Avg (u %)
Avg (u %)
Avg (u %)
Avg (u %)
Avg (u %)

<b>Omjer servisiranja kredita i prihoda kod odobrenja (LSTI-O)</b>
o/w ≤ jednogodišnje početno razdoblje fiksiranja kamatne stope
o/w ≤ ] jednogodišnje; petogodišnje ] početno razdoblje fiksiranja kamatne stope
o/w ≤ petogodišnje; desetogodišnje početno razdoblje fiksiranja kamatne stope
o/w > desetogodišnje početno razdoblje fiksiranja kamatne stope
<b>RASPODJELA</b>
≤ 10 %
] 10 % ; 20 %]
] 20 % ; 30 %]
] 30 % ; 40 %]
] 40 % ; 50 %]
] 50 % ; 60 %]
> 60 %
Nije dostupno

<b>TOKOVI</b>
Avg (u %)
Avg (u %)
Avg (u %)
Avg (u %)
nv,#
nv,#
nv,#
nv,#
nv,#
nv,#
nv,#
nv,#

Omjer vrijednosti kredita i imovine kod odobrenja (LTV-O);
o/w djelomično amortizirajući
o/w neamortizirajući (*)
<b>RASPODJELA</b>
≤ 50 %
]50 % ; 60 %]
]60 % ; 70 %]
]70 % ; 80 %]
]80 % ; 90 %]
]90 % ; 100 %]
]100 % ; 110 %]
>110 %
Nije dostupno

TOKOVI
Avg (u %)
Avg (u %)
nv,#
nv,#
nv,#
nv,#
nv,#
nv,#
nv,#
nv,#
nv,#

Trenutni omjer vrijednosti kredita i imovine (LTV-C);
<b>PONDERIRANI PROSJEK</b>
<b>RASPODJELA</b>
≤ 50 %
]50 % ; 60 %]

STANJA
Avg (u %)
nv,#
nv,#

Omjer otplate duga prema dohotku kod odobrenja (DSTI-O)
<b>PONDERIRANI PROSJEK</b>
<b>RASPODJELA</b>
≤ 10 %
]10 % ; 20 %]
]20 % ; 30 %]
]30 % ; 40 %]
]40 % ; 50 %]
]50 % ; 60 %]
>60 %
Nije dostupno

TOKOVI
Avg (u %)
nv,#
nv,#
nv,#
nv,#
nv,#
nv,#
nv,#
nv,#
nv,#

Omjer kredita i prihoda kod odobrenja (LTI-O);
<b>PONDERIRANI PROSJEK</b>
<b>RASPODJELA</b>
≤ 3
]3 ; 3,5]

TOKOVI
Avg
nv,#
nv,#

Trenutni omjer vrijednosti kredita i imovine (LTV-C);
]60 % ; 70 %]
]70 % ; 80 %]
]80 % ; 90 %]
]90 % ; 100 %]
]100 % ; 110 %]
>110 %
Nije dostupno

STANJA
nv,#
nv,#
nv,#
nv,#
nv,#
nv,#
nv,#

Omjer kredita i prihoda kod odobrenja (LTI-O);
]3,5 ; 4]
]4 ; 4,5]
]4,5 ; 5]
]5 ; 5,5]
]5,5 ; 6]
> 6
Nije dostupno

TOKOVI
nv,#
nv,#
nv,#
nv,#
nv,#
nv,#
nv,#

Dospijeeće kod odobrenja
<b>PONDERIRANI PROSJEK</b>
<b>RASPODJELA</b>
≤ 5y
]5y ; 10y]
]10y ; 15y]
]15y ; 20y]
]20y ; 25y]
]25y ; 30y]
]30y ; 35y]
> 35y
Nije dostupno

TOKOVI
Avg (u godinama)
nv,#
nv,#
nv,#
nv,#
nv,#
nv,#
nv,#
nv,#
nv,#

Omjer duga i prihoda kod odobrenja (DTI-O);
<b>PONDERIRANI PROSJEK</b>
<b>RASPODJELA</b>
≤3
]3 ; 3,5]
]3,5 ; 4]
]4 ; 4,5]
]4,5 ; 5]
]5 ; 5,5]
]5,5 ; 6]
]6,5 ; 7]
> 7
Nije dostupno

TOKOVI
Avg
nv,#
nv,#
nv,#
nv,#
nv,#
nv,#
nv,#
nv,#
nv,#
nv,#

**ZAJEDNIČKA RASPODJELA**

TOKOVI	Omjer servisiranja kredita i prihoda kod odobrenja (LSTI-O)		
	≤ 30 %	]30 % ; 50 %]	> 50 %
<b>LTV-O ≤ 80 %</b>			
Dospijeeće kod odobrenja			
≤ 20y	nv,#	nv,#	nv,#
]20y ; 25y]	nv,#	nv,#	nv,#
> 25y	nv,#	nv,#	nv,#
<b>LTV-O ]80 %-90 %]</b>			
Dospijeeće kod odobrenja			
≤ 20y	nv,#	nv,#	nv,#
]20y ; 25y]	nv,#	nv,#	nv,#
> 25y	nv,#	nv,#	nv,#
<b>LTV-O ]90 %-110 %]</b>			
Dospijeeće kod odobrenja			
≤ 20y	nv,#	nv,#	nv,#
]20y ; 25y]	nv,#	nv,#	nv,#
> 25y	nv,#	nv,#	nv,#

TOKOVI	Omjer servisiranja kredita i prihoda kod odobrenja (LSTI-O)		
	≤ 30 %	]30 % ; 50 %]	> 50 %
<b>Početno razdoblje fiksiranja kamatne stope</b>			
o/w ≤ 1y	nv,#	nv,#	nv,#
o/w ] 1y; 5y]	nv,#	nv,#	nv,#
o/w ] 5y; 10y]	nv,#	nv,#	nv,#
o/w > 10y	nv,#	nv,#	nv,#

TOKOVI	Omjer duga i prihoda kod odobrenja (DTI-O);		
	≤ 4	]4; 6]	> 6
<b>Omjer vrijednosti kredita i imovine kod odobrenja (LTV-O);</b>			
LTV-O ≤ 80 %	nv,#	nv,#	nv,#
LTV-O ]80 %90 %]	nv,#	nv,#	nv,#
LTV-O ]90 %110 %]	nv,#	nv,#	nv,#
LTV-O >110 %	nv,#	nv,#	nv,#

TOKOVI	Omjer servisiranja kredita i prihoda kod odobrenja (LSTI-O)		
LTV-O >110 %			
Dospijeće kod odobrenja			
≤ 20y	nv,#	nv,#	nv,#
]20y ; 25y]	nv,#	nv,#	nv,#
> 25y	nv,#	nv,#	nv,#

(\*) Kada je primjenjivo, neamortizirajući krediti za koje postoje mehanizmi otplate, potrebno je posebno utvrditi.

## 2. Obrazac B: pokazatelji i povezane raščlambe za kredite za kupnju stambenih nekretnina za nekretnine kupljene radi davanja u najam i kredite za kupnju nekretnina kojima se koristi vlasnik

<p>TOKOVI = novo izdanje kredita za kupnju stambenih nekretnina unutar izvještajnog razdoblja, kako je procijenjeno od strane zajmodavca. Nacionalna makrobonitetna tijela koja su u stanju razlikovati doista nove kredite za kupnju stambenih nekretnina i ponovne sporazume o uvjetima kreditiranja, imaju mogućnost utvrditi ponovne sporazume o uvjetima kreditiranja kao posebnu raščlambu.</p> <p>STANJA: Podaci za stanja hipotekarnih kredita na izvještajni datum (npr. krajem godine)</p> <p>nv = iznos u nacionalnoj valuti</p> <p># = broj ugovora</p> <p>y = godina(e)</p> <p>Avg = prosjek odgovarajućeg omjera</p> <p>o/w = od toga.</p>
--

### KUPOPRODAJNI KREDITI S NAMJEROM NAJMA

Pregled kupoprodajnih kredita s namjerom najma	TOKOVI	omjer pokrića kamata kod odobrenja (ICR-O)	TOKOVI
Isplaćeni krediti	nv,#	<b>PONDERIRANI PROSJEK</b>	Avg
o/w kupci koji prvi put kupuju nekretninu	nv,#	<b>RASPODJELA</b>	
o/w krediti u stranoj valuti	nv,#	≤ 100 %	nv,#
o/w u cijelosti amortizirajući	nv,#	] 100 % ; 125 %]	nv,#

<b>Pregled kupoprodajnih kredita s namjerom najma</b>
o/w djelomično amortizirajući
o/w neamortizirajući (*)
o/w ≤ jednogodišnje početno razdoblje fiksiranja kamatne stope
o/w ≤ ] jednogodišnje; petogodišnje ]početno razdoblje fiksiranja kamatne stope
o/w ≤ petogodišnje; desetogodišnje početno razdoblje fiksiranja kamatne stope
o/w > desetogodišnje početno razdoblje fiksiranja kamatne stope

<b>TOKOVI</b>
nv,#
nv,#
nv,#
nv,#
nv,#
nv,#

<b>Omjer vrijednosti kredita i imovine kod odobrenja (LTV-O);</b>
<b>PONDERIRANI PROSJEK</b>
<b>RASPODJELA</b>
≤ 50 %
]50 % ; 60 %]
]60 % ; 70 %]
]70 % ; 80 %]
]80 % ; 90 %]
]90 % ; 100 %]
]100 % ; 110 %]
>110 %
Nije dostupno

<b>TOKOVI</b>
Avg (u %)
nv,#
nv,#
nv,#
nv,#
nv,#
nv,#
nv,#
nv,#

<b>omjer pokriva kamata kod odobrenja (ICR-O)</b>
] 125 % ; 150 %]
] 150 % ; 175 %]
] 175 % ; 200]
>200 %

<b>TOKOVI</b>
nv,#
nv,#
nv,#
nv,#

<b>Omjer otplate duga prema najmu kod odobrenja (LTR-O);</b>
<b>PONDERIRANI PROSJEK</b>
<b>RASPODJELA</b>
≤5
]5 ; 10]
]10 ; 15]
]15 ; 20]
> 20

<b>TOKOVI</b>
Avg
nv,#
nv,#
nv,#
nv,#
nv,#

**KREDITI ZA KUPNJU NEKRETNINE KOJIMA SE KORISTI VLASNIK**

<b>Pregled kredita za kupnju nekretnine kojima se koristi vlasnik</b>
Isplaćeni krediti
o/w kupci koji prvi put kupuju nekretninu
o/w krediti u stranoj valuti
o/w u cijelosti amortizirajući
o/w djelomično amortizirajući
o/w neamortizirajući (*)
o/w ≤ jednogodišnje početno razdoblje fiksiranja kamatne stope
o/w ≤ ] jednogodišnje; petogodišnje ] početno razdoblje fiksiranja kamatne stope
o/w ≤ petogodišnje; desetogodišnje početno razdoblje fiksiranja kamatne stope
o/w > desetogodišnje početno razdoblje fiksiranja kamatne stope

<b>TOKOVI</b>
nv,#
nv,#
nv,#
nv,#
nv,#
nv,#
nv,#
nv,#
nv,#
nv,#

<b>Trenutni omjer vrijednosti kredita i imovine (LTV-C);</b>
<b>PONDERIRANI PROSJEK</b>
o/w kupci koji prvi put kupuju nekretninu

<b>TOKOVI</b>
Avg (u %)
Avg (u %)

<b>Omjer servisiranja kredita i prihoda kod odobrenja (LSTI-O)</b>
<b>PONDERIRANI PROSJEK</b>
o/w kupci koji prvi put kupuju nekretninu
o/w krediti u stranoj valuti
o/w u cijelosti amortizirajući
o/w djelomično amortizirajući
o/w neamortizirajući (*)
o/w ≤ jednogodišnje početno razdoblje fiksiranja kamatne stope
o/w ≤ ] jednogodišnje; petogodišnje ] početno razdoblje fiksiranja kamatne stope
o/w ≤ petogodišnje; desetogodišnje početno razdoblje fiksiranja kamatne stope
o/w > desetogodišnje početno razdoblje fiksiranja kamatne stope
<b>RASPODJELA</b>
≤10 %
]10 % ; 20 %]
]20 % ; 30 %]
]30 % ; 40 %]

<b>TOKOVI</b>
Avg (u %)
Avg (u %)
Avg (u %)
Avg (u %)
Avg (u %)
Avg (u %)
Avg (u %)
Avg (u %)
Avg (u %)
nv,#
nv,#
nv,#
nv,#



<b>Trenutni omjer vrijednosti kredita i imovine (LTV-C);</b>
o/w krediti u stranoj valuti
o/w u cijelosti amortizirajući
o/w djelomično amortizirajući
o/w neamortizirajući (*)
<b>RASPODJELA</b>
≤ 50 %
]50 % ; 60 %]
]60 % ; 70 %]
]70 % ; 80 %]
]80 % ; 90 %]
]90 % ; 100 %]
]100 % ; 110 %]
>110 %
Nije dostupno

<b>TOKOVI</b>
Avg (u %)
Avg (u %)
Avg (u %)
Avg (u %)
nv,#
nv,#
nv,#
nv,#
nv,#
nv,#
nv,#
nv,#
nv,#

<b>Omjer servisiranja kredita i prihoda kod odobrenja (LSTI-O)</b>
]40 % ; 50 %]
]50 % ; 60 %]
>60 %
Nije dostupno

<b>TOKOVI</b>
nv,#
nv,#
nv,#
nv,#

<b>Omjer kredita i prihoda kod odobrenja (LTI-O);</b>
<b>PONDERIRANI PROSJEK</b>
<b>RASPODJELA</b>
≤3
]3 ; 3,5]
]3,5 ; 4]
]4 ; 4,5]
]4,5 ; 5]
]5 ; 5,5]
]5,5 ; 6]
> 6
Nije dostupno

<b>TOKOVI</b>
Avg
nv,#
nv,#
nv,#
nv,#
nv,#
nv,#
nv,#
nv,#

Trenutni omjer vrijednosti kredita i imovine (LTV-C);
<b>PONDERIRANI PROSJEK</b>
<b>RASPODJELA</b>
≤ 50 %
]50 % ; 60 %]
]60 % ; 70 %]
]70 % ; 80 %]
]80 % ; 90 %]
]90 % ; 100 %]
]100 % ; 110 %]
>110 %
Nije dostupno

STANJA
Avg (u %)
nv,#
nv,#
nv,#
nv,#
nv,#
nv,#
nv,#
nv,#
nv,#

Dospijeća kod odobrenja u godinama
<b>PONDERIRANI PROSJEK</b>
<b>RASPODJELA</b>
≤ 5y
]5y ; 10y]
]10y ; 15y]
]15y ; 20y]
]20y ; 25y]
]25y ; 30y]
]30y ; 35y]
> 35y
Nije dostupno

TOKOVI
Avg (u godinama)
nv,#
nv,#
nv,#
nv,#
nv,#
nv,#
nv,#
nv,#
nv,#

(\*) Kada je primjenjivo, neamortizirajući krediti za koje postoje mehanizmi otplate, potrebno je posebno utvrditi.

**INDIKATIVNI OBRASCI ZA POKAZATELJE GRAĐEVINSKOG SEKTORA POSLOVNIH  
NEKRETNINA**

**1. Obrazac A: pokazatelji na fizičkom tržištu**

	Pokazatelj	Učestalost	Raščlamba	
			Vrsta nekretnine <sup>(1)</sup>	Mjesto gdje se nekretnina nalazi <sup>(2)</sup>
<b>Fizičko tržište</b>	Indeks cijena poslovnih nekretnina	Tromjesečno	I	I
	Indeks najma	Tromjesečno	I	I
	Indeks prinosa od najma	Tromjesečno	I	I
	Stope slobodnih poslovnih nekretnina	Tromjesečno	O	O
	Početak izgradnje	Tromjesečno	#	#

<sup>(1)</sup> Vrsta nekretnine raščlanjuje se na urede, trgovine na malo, industrijske nekretnine, stambene nekretnine i drugo (sve na domaćem tržištu).

<sup>(2)</sup> Mjesto gdje se nekretnina nalazi raščlanjuje se na prvenstveno domaće i koje nije prvenstveno domaće.

I = indeks

O = omjer

# = kvadratni metar

**2. Obrazac B. pokazatelji izloženosti financijskog sustava**

	Pokazatelj	Učestalost	Raščlamba					Ukupno
			Vrsta nekretnine <sup>(1)</sup>	Mjesto gdje se nekretnina nalazi <sup>(2)</sup>	Vrsta investitora <sup>(3), (8)</sup>	Vrsta davatelja kredita <sup>(4)</sup>	Nacionalnost investitora <sup>(8)</sup> / davatelja kredita <sup>(5)</sup>	
<b>Tokovi <sup>(6)</sup></b>	Investicije u poslovne nekretnine <sup>(8)</sup>	Tromjesečno	nv	nv	nv		nv	<b>nv</b>
	— od toga izravna držanja poslovnih nekretnina	Tromjesečno	nv	nv	nv		nv	<b>nv</b>
	— od toga neizravna držanja poslovnih nekretnina	Tromjesečno			nv		nv	<b>nv</b>
	Prilagodbe vrednovanja u odnosu na investicije za poslovne nekretnine	Tromjesečno	nv	nv	nv		nv	<b>nv</b>

Pokazatelj	Učestalost	Raščlamba					Ukupno
		Vrsta nekretnine <sup>(1)</sup>	Mjesto gdje se nekretnina nalazi <sup>(2)</sup>	Vrsta investitora <sup>(3), (8)</sup>	Vrsta davatelja kredita <sup>(4)</sup>	Nacionalnost investitora <sup>(8)</sup> / davatelja kredita <sup>(5)</sup>	
Kreditiranje poslovnih nekretnina (uključujući nekretnine u izgradnji)	Tromjesečno	nv	nv		nv	nv	<b>nv</b>
— od toga nekretnine u izgradnji	Tromjesečno	nv	nv		nv	nv	<b>nv</b>
Loši krediti za poslovne nekretnine (uključujući nekretnine u izgradnji)	Tromjesečno	nv	nv		nv	nv	<b>nv</b>
— od toga nekretnine u izgradnji	Tromjesečno	nv	nv		nv	nv	<b>nv</b>
rezervacije za gubitke po kreditima za kreditiranje poslovnih nekretnina (uključujući nekretnine u izgradnji)	Tromjesečno	nv	nv		nv	nv	<b>nv</b>
— od toga nekretnine u izgradnji	Tromjesečno	nv	nv		nv	nv	<b>nv</b>

Pokazatelj	Učestalost	Raščlamba					Ukupno
		Vrsta nekretnine <sup>(1)</sup>	Mjesto gdje se nekretnina nalazi <sup>(2)</sup>	Vrsta investitora <sup>(3), (8)</sup>	Vrsta davatelja kredita <sup>(4)</sup>	Nacionalnost investitora <sup>(8)</sup> / davatelja kredita <sup>(5)</sup>	
Investicije u poslovne nekretnine <sup>(8)</sup>	Godišnje	nv	nv	nv		nv	<b>nv</b>
— od toga izravna držanja poslovnih nekretnina	Godišnje	nv	nv	nv		nv	<b>nv</b>
— od toga neizravna držanja poslovnih nekretnina	Godišnje			nv		nv	<b>nv</b>
Prilagodbe vrednovanja za investicije za poslovne nekretnine	Godišnje	nv	nv	nv		nv	<b>nv</b>

Stanja <sup>(7)</sup>

Pokazatelj	Učestalost	Raščlamba					Ukupno
		Vrsta nekretnine <sup>(1)</sup>	Mjesto gdje se nekretnina nalazi <sup>(2)</sup>	Vrsta investitora <sup>(3)</sup> , <sup>(8)</sup>	Vrsta davatelja kredita <sup>(4)</sup>	Nacionalnost investitora <sup>(6)</sup> / davatelja kredita <sup>(5)</sup>	
Kreditiranje poslovnih nekretnina (uključujući nekretnine u izgradnji)	Godišnje	nv	nv		nv	nv	<b>nv</b>
— od toga loši krediti za poslovne nekretnine	Godišnje	nv	nv		nv	nv	<b>nv</b>
Rezervacije za gubitke po kreditima za kupnju poslovnih nekretnina	Godišnje	nv	nv		nv	nv	<b>nv</b>
Kreditiranje nekretnine u izgradnji (kao dio kreditiranja poslovnih nekretnina)	Godišnje	nv	nv		nv	nv	<b>nv</b>
— od toga loši krediti	Godišnje	nv	nv		nv	nv	<b>nv</b>
Rezervacije za gubitke po kreditima za kreditiranje kupnje poslovnih nekretnina u izgradnji	Godišnje	nv	nv		nv	nv	<b>nv</b>

<sup>(1)</sup> Vrsta nekretnine raščlanjuje se na urede, trgovine na malo, industrijske nekretnine, stambene nekretnine i drugo.

<sup>(2)</sup> Mjesto gdje se nekretnina nalazi raščlanjuje se na prvenstveno domaće, koje nije prvenstveno domaće i inozemstvo.

<sup>(3)</sup> Vrsta investitora raščlanjuje se na banke, društva za osiguranje, mirovinske fondove, investicijske fondove, društva za upravljanje nekretninama i drugo.

<sup>(4)</sup> Vrsta davatelja kredita raščlanjuje se na banke, društva za osiguranje, mirovinske fondove, investicijske fondove, društva za upravljanje nekretninama i drugo.

<sup>(5)</sup> Nacionalnost se raščlanjuje na domaće, Europski gospodarski prostor i ostatak svijeta.

<sup>(6)</sup> Tokovi su na bruto osnovi za investicije, kreditiranje i loše kredite (samo su novi krediti/investicije obuhvaćeni bez uzimanja u obzir otplata ili smanjenja postojećih iznosa).

Tokovi su na neto osnovi za smanjenja investicija i rezervacije za gubitke po kreditima.

<sup>(7)</sup> Podaci o stanjima za stanja investicija u poslovne nekretnine, smanjenja investicija u poslovne nekretnine, kredite (loše) za poslovne nekretnine i rezervacije za gubitke po kreditima za kreditiranje poslovnih nekretnina na izvještajni datum.

<sup>(8)</sup> Samo u slučaju ako investicije predstavljaju značajni udio financiranja stambenih nekretnina.

nv = iznos u nacionalnoj valuti

### 3. Obrazac C: pokazatelji o standardima kreditiranja <sup>(1)</sup>

	Pokazatelj	Učestalost	Ponderirani prosjek omjera
Tokovi <sup>(2)</sup>	Omjer kredita i vrijednosti nekretnine u vrijeme odobravanja kredita (LTV-O)	Tromjesečno	O
	Omjer pokrića kamate u vrijeme odobravanja kredita (ICR-O)	Tromjesečno	O
	Omjer pokrića otplate duga u vrijeme odobravanja kredita (DSCR-O)	Tromjesečno	O

	<b>Pokazatelj</b>	Učestalost	Ponderirani prosjek omjera
<b>Stanja</b> <sup>(3)</sup>	Omjer kredita i vrijednosti nekretnine u vrijeme odobravanja kredita (LTV-O)	Godišnje	O
	Trenutačna pokrivenost kredita vrijednošću kolaterala (LTV-C)	Godišnje	O
	Trenutačni omjer pokrića kamate (ICR-C)	Godišnje	O
	Trenutačni omjer pokrića otplate duga (DSCR-C)	Godišnje	O

<sup>(1)</sup> Isključuje nekretnine u izgradnji, koje je moguće pratiti upotrebom omjera kredita i troška (LTC).

<sup>(2)</sup> Podaci o tokovima za nove kredite za poslovne nekretnine tijekom izvještajnog razdoblja.

<sup>(3)</sup> Podaci o stanjima za stanja kredita za poslovne nekretnine na izvještajni datum.

O = omjer

## PRILOG IV.

**SMJERNICE U VEZI S METODAMA ZA MJERENJE I IZRAČUN POKAZATELJA**

Ovaj Prilog osigurava smjernice visoke razine u vezi s metodama za izračun pokazatelja korištenih u obrascima iz Priloga II. i kada je primjenjivo, također iz Priloga III. Njegov cilj nije osigurati detaljne tehničke upute za popunjavanje obrazaca u svim mogućim slučajevima. Nadalje, ovu smjernicu potrebno je tumačiti kao obuhvaćanje ciljnih definicija i ciljnih metoda, a u nekim slučajevima razlike mogu biti opravdane radi prilagodbe posebnostima tržišta i segmentima tržišta.

**1. Omjer kredita i vrijednosti nekretnine u vrijeme odobravanja kredita (LTV-O)**

1. Omjer kredita i vrijednosti nekretnine u vrijeme odobravanja kredita (LTV-O) definira se kako slijedi:

$$LTV-O = \frac{L}{V}$$

2. Za potrebe izračuna, „L“:

- (a) Uključuje sve kredite ili tranše kredita osigurane od strane korisnika kredita nepokretnom imovinom u trenutku odobravanja kredita (neovisno o namjeni kredita), nakon svrstavanja kredita „prema korisniku kredita” i „prema kolateralu”.
- (b) Mjeri se na temelju isplaćenih iznosa i stoga ne uključuje nepovućene iznose kreditnih linija. U slučaju nekretnine koja je još u izgradnji, „L” je zbroj svih kreditnih tranši isplaćenih do izvještajnog datuma, a LTV-O se izračunava na datum isplate svake nove tranše kredita (<sup>1</sup>). Alternativno, ako gore naveden način izračuna nije na raspolaganju ili ne odgovara prevladavajućoj praksi na tržištu, LTV-O se također može izračunati na temelju ukupno odobrenog kredita i očekivane vrijednosti prilikom izgradnje stambene nekretnina čija je izgradnja u tijeku.
- (c) Ne uključuje kredite koji nisu osigurani nekretninom, osim ako davatelj kredita koji izvješćuje smatra neosigurane kredite dijelom financijskih transakcija stambenog kreditiranja, kombiniranjem osiguranih i neosiguranih kredita. U tom slučaju, neosigurani krediti trebali bi također biti uključeni u „L”.
- (d) Nije prilagođen za prisustvo drugih smanjenja kreditnih rizika.
- (e) Ne uključuje troškove i naknade povezane kreditom za stambenu nekretninu.
- (f) Ne uključuje subvencije kredita.

3. Za potrebe izračuna, „V“:

- (a) Izračunava se na temelju vrijednosti nekretnine u vrijeme odobravanja kredita, mjereno kao niža od:
  1. transakcijske vrijednosti, npr. kako je upisana u javnobilježničkoj potvrdi, i
  2. vrijednosti koju je procijenio neovisni vanjski ili unutarnji procjenitelj.
 Ako je dostupna samo jedna vrijednost, potrebno je upotrijebiti tu vrijednost.
- (b) Ne uzima u obzir vrijednost planirane obnove ili građevinskih radova.

(<sup>1</sup>) U slučaju nekretnine koja je još u izgradnji, LTV-O se u danom trenutku n može izračunati kao:

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

Ako se  $i = 1, \dots, n$  odnosi na tranše kredita isplaćene do vremena  $n$ ,  $V_0$  je početna vrijednost nekretnine koja služi kao kolateral (npr. zemljište), a  $\Delta V_{i,i-1}$  predstavlja promjenu u vrijednosti nekretnine koja je nastala tijekom razdoblja do isplate posljednje tranše kredita do vremena  $n$ .

- (c) U slučaju nekretnine koja je još uvijek u izgradnji, „V” odgovara ukupnoj vrijednosti nekretnine do izvještajnog datuma (odgovara povećanju vrijednosti zbog napretka građevinskih radova). „V” se procjenjuje nakon isplate svake nove tranše, dozvoljavajući izračunavanje ažuriranog LTV-O.
- (d) Prilagođen je ukupnom iznosu kredita za stambenu nekretninu, isplaćenog ili ne, koji je osiguran putem „prethodnih” tereta na nekretnini. U slučaju tereta na nekretnini s pravom prvenstva, ukupan iznos duga osiguran tim teretom s pravom prvenstva potrebno je oduzeti. Ako se radi o „teretima jednakog prvenstva”, potrebno je izvršiti primjerenu razmjernu prilagodbu.
- (e) Nije prilagođen za prisustvo drugih smanjenja kreditnih rizika.
- (f) Ne uključuje troškove i naknade povezane s kreditom za stambenu nekretninu.
- (g) Ne izračunava se kao „dugoročna vrijednost”. Ako bi korištenje dugoročne vrijednosti moglo biti opravdano procikličnošću „V”, LTV-O ima za cilj obuhvatiti standarde kreditiranja u vrijeme odobravanja kredita. Stoga, ako, u trenutku kad je kredit za stambenu nekretninu odobren, a LTV-O zabilježen, „V” nije predstavljao vrijednost imovine u vrijeme odobravanja kako je iskazano u evidencijama davatelja kredita, ne bi na odgovarajući način obuhvatio trenutnu kreditnu politiku davatelja kredita koji se odnosi na LTV-O.
4. Ako se kreditna tržišta za nekretnine koje se kupuju radi davanja u najam i nekretnine kojima se koristi vlasnik promatraju odvojeno, primjenjuje se definicija LTV-O, uz sljedeće iznimke:
- (a) za kredite za kupnju radi davanja u najam:
- „L” uključuje samo kredite ili tranše kredita, osigurane od strane korisnika kredita nekretninama u trenutku odobravanja kredita, u vezi s kreditom za nekretninu kupljenu radi davanja u najam.
  - „V” uključuje samo vrijednost u vrijeme odobravanja kredita za kupnju imovine radi davanja u najam.
- (b) za kredite za nekretnine kojima se koristi vlasnik:
- „L” uključuje samo kredite ili tranše kredita, osigurane od strane korisnika kredita na nekretninama u trenutku odobravanja kredita, u vezi s kreditom za nekretninu kojom se koristi vlasnik.
  - „V” uključuje samo vrijednost u vrijeme odobravanja kredita za nekretninu kojom se koristi vlasnik.
5. Nacionalna makrobonitetna tijela trebala bi obratiti pažnju na činjenicu da su omjeri LTV-a procikličke prirode i stoga trebaju pažljivo promatrati takve omjere u svakom okviru promatranja rizika. Oni bi također mogli provjeriti korištenje dodatnih parametara kao što su kredit i dugoročna vrijednost, gdje se vrijednost prilagođava u skladu s dugoročnim razvojem indeksa tržišne cijene.

## 2. Trenutni omjer kredita i vrijednosti nekretnine (LTV-C)

1. LTV-C definiran je kako slijedi:

$$LTV-C = \frac{LC}{VC}$$

2. Za potrebe izračuna, „LC”:

- (a) Mjeri se kao nepodmireno stanje kredita, utvrđeno kao „L” u odjeljku 1(2), na izvještajni datum, uzimajući u obzir povrat glavnice kapitala, restrukturiranja kredita, novih isplata glavnice, obračunate kamate, a u slučaju kredita u stranoj valuti, promjenu tečaja.
- (b) Prilagođen je da uzme u obzir prikupljenu uštedevinu na investicijskom instrumentu koji ima za cilj otplatu glavnice kredita. Akumulirana uštedevina može se odbiti od „L C” samo ako su ispunjeni sljedeći uvjeti:
- 1) akumulirana uštedevina bezuvjetno je založena vjerovniku s izričitom svrhom otplate glavnice kredita na ugovorom predviđene datume; i
  - 2) primjenjuje se odgovarajući korektivni faktor, određen od strane nacionalnog makrobonitetnog tijela, radi odražavanja tržišnih rizika ili rizika treće strane povezane s osnovnim investicijama.



3. Za potrebe izračuna, „VC“:

- (a) Odražava promjene u vrijednosti „V“, kako je utvrđena u odjeljku 1(3), od posljednje procjene nekretnine. Trenutna vrijednost nekretnine treba biti procijenjena od strane neovisnog vanjskog ili unutarnjeg procjenitelja. Ako takva procjena nije dostupna, trenutna vrijednost nekretnine može se procijeniti korištenjem granularnog indeksa vrijednosti nekretnine (npr. na temelju transakcijskih podataka). Ako takav indeks vrijednosti nekretnine također nije dostupan, može se koristiti granularni indeks cijene nekretnine nakon primjene prikladno odabranog sniženja radi odražavanja smanjenja vrijednosti nekretnine. Svaka vrijednost nekretnine ili indeks cijene trebao bi biti dovoljno diferenciran prema zemljopisnoj lokaciji nekretnine i vrsti nekretnine.
- (b) Prilagođen je promjenama u prethodnim teretima na nekretnini.
- (c) Računa se godišnje.

4. Ako se tržište kredita za stambene nekretnine za nekretnine koje se kupuju radi davanja u najam i tržište nekretnina kojima se koristi vlasnik prate odvojeno, primjenjuje se definicija LTV-C uz sljedeće iznimke:

- (a) za kredite za kupnju radi davanja u najam:
- „LC“ uključuje samo kredite ili tranše kredita, koje je osigurao korisnik kredita na nekretnini u trenutku odobravanja kredita, povezane s kreditom za kupnju radi davanja u najam.
  - „VC“ se odnosi na tekuću vrijednost nekretnine kupljene radi davanja u najam.
- (b) za kredite za nekretnine kojima se koristi vlasnik:
- „LC“ uključuje samo kredite ili tranše kredita, koje je korisnik kredita osigurao na nekretninama u trenutku odobravanja kredita, u odnosu na kredit za kupnju nekretnine kojom se koristi vlasnik.
  - „VC“ uključuje samo sadašnju vrijednost nekretnine koju koristi vlasnik.

**3. Omjer kredita i prihoda u vrijeme odobravanja kredita (LTI-O)**

1. LTI-O definiran je kao:

$$LTI-O = \frac{L}{I}$$

2. Za potrebe izračuna, „L“ ima isto značenje kao u odjeljku 1(2).
3. Za potrebe izračuna, „I“ je ukupan godišnji raspoloživ prihod korisnika kredita kako je evidentiran od strane davatelja kredita u trenutku odobravanja kredita za kupnju stambene nekretnine.
4. Pri određivanju „raspoloživog prihoda“ korisnika kredita, potiče se adresate da se usklade s definicijom (1) u najvećoj mogućoj mjeri i najmanje s definicijom (2):

Definicija (1): „raspoloživi prihod“ = prihod zaposlenika + prihod samozaposlene osobe (npr. dobit) + prihod od javnih mirovina + prihod od privatnih i profesionalnih mirovina + prihod od potpore nezaposlenima + prihod od socijalnih transfera osim potpora nezaposlenima + redovni privatni transferi (kao što su alimentacije) + bruto prihod od najma nekretnine + prihod od financijskih investicija + prihod od privatnog poduzetništva ili partnerstva + redovan prihod od drugih izvora + subvencije za kredite - porezi - zdravstvena zaštita/ socijalno osiguranje / premije za zdravstveno osiguranje + porezni odbici.

Za potrebe ove definicije:

- (a) „bruto prihod od najma nekretnine“ uključuje prihod od najma nekretnine u vlasništvu na kojoj trenutno ne postoji nepodmireni kredit za stambenu nekretninu i nekretninu kupljenu radi davanja u najam. Prihod od najma trebao bi se utvrditi iz informacije koja je dostupna bankama ili pribavljena na drugi način. Ako detaljne informacije nisu dostupne, trebala bi biti osigurana najbolja procjena prihoda od najma od strane izvještajne institucije, i trebala bi biti opisana metodologija korištena radi njezina dobivanja;

- (b) „porezi” bi trebali uključiti, prema redoslijedu važnosti, poreze na plaće, potraživanja na osnovi poreza, mirovine ili premije osiguranja, ako se obračunavaju na ukupan prihod, posebne poreze, npr. poreze na imovinu i druge nepotrošačke poreze;
- (c) „zdravstvena zaštita/ socijalno osiguranja/ premije za zdravstveno osiguranje” trebali bi uključiti fiksne i obvezne troškove koji se u nekim državama plaćaju nakon poreza;
- (d) „porezni odbici” trebali bi uključiti povrate od poreznih tijela koji su povezani s odbitkom kamate na kredite za stambenu nekretninu.
- (e) „subvencije za kredit” trebale bi uključivati sve intervencije javnog sektora čiji je cilj olakšavanje otplate duga za dužnike (npr. subvencionirane kamatne stope, subvencije za otplatu).

Definicija (2): „Raspoloživi prihod” = prihod zaposlenika + prihod samozaposlene osobe (npr. dobit) - porezi.

5. Ako se tržišta kredita za stambene nekretnine koji se odnose na nekretnine kupljene radi davanja u najam i nekretnine kojima se koristi vlasnik prate odvojeno, definicija LTI-O primjenjuje se u skladu sa sljedećim izuzecima:

- (a) za kredite za kupnju radi davanja u najam:

— „L” uključuje samo kredite ili tranše kredita, osigurane od strane korisnika kredita, nekretninama u trenutku odobravanja kredita, u vezi s kreditom za nekretninu kupljenu radi davanja u najam.

- (b) za kredite za nekretnine kojima se koristi vlasnik:

— „L” uključuje samo kredite ili tranše kredita, osigurane od strane korisnika kredita, na nekretninama u trenutku odobravanja kredita, u vezi s nekretninom kojom se koristi vlasnik.

— Ako korisnik kredita ima kredit za nekretninu kojom se koristi vlasnik i kredit za nekretninu kupljenu radi davanja u najam, samo se prihod od nekretnine kupljene radi davanja u najam umanjeno za troškove otplate kredita za nekretninu kupljenu radi davanja u najam može koristiti radi potpore plaćanja kredita za nekretninu koju koristi vlasnik. U ovom slučaju, prva najbolja definicija „raspoloživog prihoda” je:

„raspoloživi prihod” = prihod zaposlenika + prihod od samozapošljavanja, npr. dobit + prihod od javnih mirovina + prihod od privatnih i strukovnih mirovina + prihod od potpora nezaposlenima + prihod od socijalnih transfera osim potpora nezaposlenima + redovni privatni transferi, npr. alimentacija) + (bruto prihod od najma nekretnine - troškovi otplate duga od nekretnine koja se daje u najam) + prihod od financijskih investicija + prihod od privatnog poduzetništva ili partnerstva + redovan prihod iz drugih izvora + subvencije za kredit - porezi - zdravstvena zaštita/ socijalno osiguranje/ premije za zdravstveno osiguranje + porezni odbici.

#### 4. Omjer duga i prihoda u vrijeme odobravanja kredita (DTI-O)

1. DTI-O definiran je kao:

$$DTIO = \frac{D}{I}$$

2. Za potrebe izračuna „D” uključuje ukupan dug korisnika kredita, neovisno o tome je li osiguran nekretninom, uključujući sve nepodmirene financijske kredite, tj. kredite koje su odobrile banke i drugi davatelji kredita za stambene nekretnine, i drugi zajmodavci u trenutku odobravanja kredita za stambenu nekretninu.

3. Za potrebe izračuna „I” ima isto značenje kao u odjeljku 3(4).

#### 5. Omjer otplate kredita i prihoda u vrijeme odobravanja kredita (LSTI-O)

1. LSTI-O definira se kao:

$$LSTIO = \frac{LS}{I}$$

2. Za potrebe izračuna, „LS” je godišnji trošak otplate duga kredita za stambenu nekretninu, definiran kao „L” u odjeljku 1(2) u trenutku odobravanja kredita.
3. Za potrebe izračuna, „I” ima isto značenje kao u odjeljku 3(4).
4. Ako se tržišta kredita za stambene nekretnine koji se odnose na nekretnine kupljene radi davanja u najam i nekretnine kojima se koristi vlasnik prate odvojeno, definicija LSTI-O primjenjuje se uz sljedeće izuzetke:
  - (a) za kredite za nekretnine kupljene radi davanja u najam:
    - „LS” je godišnji trošak otplate duga u odnosu na kredit za nekretninu kupljenu radi davanja u najam u vrijeme odobravanja kredita.
  - (b) za kredite za nekretnine kojima se koristi vlasnik:
    - „LS” je godišnji trošak otplate duga povezan s kreditom za kupnju nekretnine kojom se koristi vlasnik, u trenutku odobravanja kredita.

— Relevantna prva najbolja definicija „raspoloživog prihoda” je:

„raspoloživi prihod” = prihod zaposlenika + prihod samozaposlene osobe, npr. dobiti + prihodi od javnih mirovina + prihod od privatne i strukovne mirovine + prihod od potpora nezaposlenima + prihod od socijalnih transfera osim potpora nezaposlenima + redovni privatni transferi, npr. alimentacije + (bruto prihod od najma nekretnine - troškovi otplate duga nekretnine koja se iznajmljuje + prihod od financijskih investicija) + prihod od privatnog poduzetništva ili partnerstva + redovan prihod iz drugih izvora + subvencije za kredit - porezi - zdravstvena zaštita/ socijalno osiguranje/ premije za zdravstveno osiguranje + porezni odbici.

## 6. Omjer otplate duga i prihoda u vrijeme odobravanja kredita (DSTI-O)

1. DSTI-O definira se:

$$DSTIO = \frac{DS}{I}$$

2. Za potrebe izračuna „DS” je godišnji trošak otplate duga ukupnog duga korisnika kredita, definiran kao „D” u odjeljku 4(2) u trenutku odobravanja kredita.
3. Za potrebe izračuna, „I” ima isto značenje kao u odjeljku 3(4).
4. DTI-O trebao bi se smatrati kao fakultativni pokazatelj budući da u nekim državama davatelji kredita ne smiju imati pristup potrebnim informacijama radi izračuna ovog brojnika. Međutim, u državama gdje davatelji kredita imaju pristup takvim informacijama (npr. putem kreditnih registara ili poreznih evidencija), makrobonitetna tijela snažno se potiču da uključe ovaj pokazatelj i u svoj okvir za praćenje rizika.

## 7. Omjer pokrića kamate (ICR)

1. ICR definira se:

$$ICR = \frac{\text{Bruto godišnji prihod od najma}}{\text{Godišnji trošak kamate}}$$

2. Za potrebe izračuna:
  - (a) „bruto godišnji prihod od najma” je godišnji prihod od najma nastao od stambenih nekretnina kupljenih radi davanja u najam, koji uključuje sve operativne troškove radi održavanja vrijednosti nekretnina i poreze;
  - (b) „godišnji trošak kamate” jesu godišnji troškovi kamate povezani sa stambenom nekretninom kupljenom radi davanja u najam.
3. Omjer se može odnositi na vrijednost u vrijeme odobravanja kredita (ICR-O) ili na trenutnu vrijednost (ICR-C).

**8. Omjer kredita i najma u vrijeme odobravanja kredita (LTR-O)**

1. LTR-O definira se:

$$LTR-O = \frac{\text{Kredit zbog kupnje radi davanja u najam}}{\text{Neto godišnji prihod od najma ili bruto godišnji prihod od najma}}$$

2. Za potrebe izračuna:

- (a) „kredit zbog kupnje radi davanja u najam” ima isto značenje kao „L” u odjeljku 1(2), ali je ograničen na kredite za stambene nekretnine kojima se financira nekretnina koja se kupuje radi davanja u najam;
- (b) „neto godišnji prihod od najma” je godišnji prihod od najma nastao od nekretnine kupljene radi davanja od najam umanjen za operativne troškove radi održavanja vrijednosti nekretnine, ali koji uključuje sve poreze;
- (c) „bruto godišnji prihod od najma” je godišnji prihod nastao od iznajmljivanja nekretnine kupljene radi davanja u najam korisnicima najma, koji uključuje sve operativne troškove radi održavanja vrijednosti nekretnina i poreze.

Neto godišnji prihod od najma trebao bi se koristiti za izračun LTR-O. Ako ova informacija nije dostupna, kao alternativa može se koristiti bruto godišnji prihod od najma.

---

## PRILOG V.

**SMJERNICE O DEFINICIJAMA I POKAZATELJIMA POVEZANIM S POSLOVNIM NEKRETNINAMA**

Ovaj prilog daje smjernice o specifičnim pitanjima povezanim s definicijom poslovnih nekretnina, pokazateljima poslovnih nekretnina i posebno o Prilogu III. Njegova svrha nije osigurati detaljne tehničke upute za popunjavanje obrazaca iz Priloga III. koji obuhvaća sve moguće slučajeve. Nadalje, ovu smjernicu potrebno je tumačiti kao obuhvaćanje ciljnih definicija i ciljnih metoda, a u nekim slučajevima razlike mogu biti opravdane radi prilagodbe posebnostima tržišta i segmentima tržišta.

**1. Definicije poslovne nekretnine**

Trenutno ne postoji definicija poslovne nekretnine jedinstvena za Uniju koja je dovoljno precizna za makrobonitetne potrebe.

- (a) Uredba (EU) br. 575/2013 definira stambene nekretnine u članku 4. stavku 1. točki 75., ali ne daje preciznu definiciju poslovne nekretnine osim one kojom je opisana kao „uredi ili druge poslovne prostorije” u članku 126. Ova Uredba također zahtijeva da vrijednost nekretnine ne smije biti ovisna o kreditnoj kvaliteti korisnika kredita ili provedbi osnovnog projekta u odnosu na poslovnu nekretninu.
- (b) EBA osigurava korisni dodatni kriterij: pretežita svrha nekretnine „trebala bi biti povezana s gospodarskom aktivnošću” <sup>(1)</sup>. Iako koristan, ovaj kriterij ipak nije dovoljno precizan za makrobonitetne potrebe.
- (c) Uredba (EU) 2016/867 Europske središnje banke (ESB/2016/13) <sup>(2)</sup> drugi je mogući izvor definicije poslovne nekretnine. Međutim, u ovoj fazi, Uredba definira poslovnu nekretninu kao nekretninu koja nije stambena nekretnina (kako je definirana u Uredbi navedenoj pod točkom (a)). Takva definicija je preširoka za potrebe financijske stabilnosti budući je ovdje glavni interes mjera u kojoj će tokovi gotovine koji se očekuju od poslovne nekretnine, kao što je najamnina, biti dovoljni za otplatu kredita kojom je nekretnina financirana.
- (d) Inicijativa skupine G20 o prazninama u podacima <sup>(3)</sup> je skup 20 preporuka o poboljšanju ekonomske i financijske statistike koja je objavljena radi poboljšanja mogućnosti i usporedivosti ekonomskih i financijskih podataka nakon izbijanja financijske krize 2007. - 2008. Preporuka 19. naglašava zahtjeve radi poboljšanja dostupnih statističkih podataka o stambenim i poslovnim nekretninama. Daljnje postupanje temeljem ove inicijative, uključujući dogovaranje definicije poslovne nekretnine, još je uvijek u tijeku i može osigurati određeni doprinos podacima koji se zahtijevaju za potrebe ESRB-a.
- (e) Dokument o savjetovanju o revizijama standardiziranog pristupa kreditnom riziku Bazelskog odbora za nadzor banaka <sup>(4)</sup> također definira poslovne nekretnine kao suprotnost stambenim nekretninama. Izloženost stambene nekretnine definirana je kao izloženost osigurana nekretninom koja ima narav stambenog objekta i zadovoljava sve primjenjive zakone i propise koji omogućuju da nekretnina bude korištena za potrebe stanovanja, tj. kao stambena nekretnina. Izloženost poslovne nekretnine se onda definira kao izloženost osigurana nekretninom koja nije stambena nekretnina.

U pogledu ograničenja gore navedenih definicija, ova Preporuka daje radnu definiciju poslovne nekretnine posebno za makrobonitetne potrebe. Ona definira poslovnu nekretninu kao nekretninu koja ostvaruje prihod, osim socijalnih stambenih nekretnina, nekretnina koje drži krajnji korisnik i stambenih nekretnina kupljenih radi davanja u najam.

O pitanju treba li nekretninu u izgradnji smatrati poslovnom nekretninom može se raspravljati. Nacionalne prakse razlikuju se u vezi s tim pitanjem. Međutim, iskustvo brojnih država članica tijekom nedavne financijske krize pokazalo je da je važno za potrebe financijske stabilnosti pratiti investicije i financiranje ove gospodarske aktivnosti. Nadalje, očekuje se da će nova nekretnina u izgradnji povećati buduće stanje poslovnih nekretnina kad bude dovršena. Za potrebe ove Preporuke, nekretnine u izgradnji stoga se smatraju potkategorijom poslovnih nekretnina.

<sup>(1)</sup> Vidi: EBA pitanje ID 2014\_1214 od 21. studenoga 2014.

<sup>(2)</sup> Uredba (EU) 2016/867 Europske središnje banke od 18. svibnja 2016. o prikupljanju granularnih podataka o kreditima i kreditnom riziku (ESB/2016/13) (SL L 144, 1.6.2016., str. 44.).

<sup>(3)</sup> Odbor za financijsku stabilnost, Međunarodni monetarni fond, Financijska kriza i informacijske praznine – izvješće ministrima financija guvernerima središnjih banaka skupine G-20, 29. listopada 2009.

<sup>(4)</sup> Bazelski odbor za nadzor banaka, Revizije standardiziranog pristupa kreditnom riziku - drugi dokument o savjetovanju, prosinac 2015.

Socijalne stambene nekretnine složen su segment tržišta nekretnina, budući da mogu imati različite oblike diljem i unutar država. Trebale bi biti isključene iz definicije poslovne nekretnine kada na transakcijsku vrijednost nekretnine ili najamnine koju plaćaju najmoprimci u takvim nekretninama izravno utječe javno tijelo, što ima za posljedicu da je najam niži nego onaj promatran na trenutnom tržištu. Nacionalna tijela trebala bi u svojim državama odrediti granicu između socijalnih stambenih nekretnina i privatnog sektora najma u skladu s ovim kriterijem.

Stambene nekretnine kupljene radi davanja u najam odnose se na svaku stambenu nekretninu koja je u izravnom vlasništvu privatnog kućanstva<sup>(1)</sup> s osnovnim ciljem da bude dana u najam najmoprimcima. Za sada, ova aktivnost značajna je samo u nekoliko država članica. Stambene nekretnine kupljene radi davanja u najam su također granično područje između stambene nekretnine i poslovne nekretnine. Međutim, budući da se ova aktivnost tipično poduzima povremeno od strane neprofesionalnih najmodavaca s malim portfeljem nekretnina, ovo se može tumačiti za potrebe financijske stabilnosti kao da pripada više sektoru stambenih nekretnina nego sektoru poslovnih nekretnina. Međutim, zbog njegove određene karakteristike rizika, nacionalnim makrobonitetnim tijelima preporučuje se da prate napredak u ovom podržanju, koristeći brojne dodatne i posebne pokazatelje, ako bi ova aktivnost predstavljala značajan izvor rizika ili značajan udio stanja ili tokova ukupnog kreditiranja kupnje stambenih nekretnina.

## 2. Izvori podataka o poslovnim nekretninama

### 2.1. Pokazatelji fizičkog tržišta poslovnih nekretnina

Pokazatelji poslovnih nekretnina na fizičkom tržištu mogu se dobiti putem:

- (a) javnih izvora, npr. nacionalnih zavoda za statistiku ili zemljišnih knjiga; ili
- (b) osiguravatelja podataka privatnog sektora koji obuhvaćaju značajan dio tržišta poslovnih nekretnina.

Izveštaj ESRB-a o poslovnim nekretninama i financijskoj stabilnosti u EU osigurava pregled dostupnih indeksa cijena i moguće izvore podataka<sup>(2)</sup>.

### 2.2. Pokazatelji izloženosti financijskog sustava u odnosu na poslovne nekretnine

Podaci o izloženosti sudionika na tržištu, barem onih financijskog sektora, može se prikupiti iz nadzornog izvješćivanja. ESB i EIOPA su već prikupili neke podatke na nacionalnoj razini. Međutim, ti podaci nisu jako detaljni. Novi nadzorni izvještajni obrasci za banke, tj. Financijsko izvješćivanje (FINREP) i Zajedničko izvješćivanje (COREP) za osiguravatelje i Direktiva 2009/138/EZ Europskog parlamenta i Vijeća<sup>(3)</sup> i za investicijske fondove temeljem Direktive 2011/61/EU Europskog parlamenta i Vijeća<sup>(4)</sup> mogu osigurati granularniji uvid u izloženost financijskih institucija u odnosu na poslovne nekretnine.

Klasifikacije osigurane u statističkoj klasifikaciji gospodarskih aktivnosti u Europskoj zajednici (NACE, rev 20) mogu se koristiti za zamjenu izloženosti financijskih institucija u odnosu na poslovne nekretnine jer je o njima postignut dogovor od strane institucija Unije i koriste se u redovnim izvještajnim obrascima za banke i osiguravajuća društva. U tom smislu značajna su dva odjeljka:

- (a) Odjeljak F: izgradnja, osim niskogradnje; i
- (b) Odjeljak L: aktivnosti s nekretninama, osim agencija za poslovanje s nekretninama.

<sup>(1)</sup> Prema točki 2.118 poglavlja 2. Priloga A. Uredbi (EU) br. 549/2013 Europskog parlamenta i Vijeća od 21. svibnja 2013. o Europskom sustavu nacionalnih i regionalnih računa u Europskoj uniji (SL L 174, 26.6.2013., str. 1.), „sektor kućanstava [...] sastoji se od pojedinaca ili skupina pojedinaca kao potrošača i poduzetnika koji proizvode tržišna dobra i nefinancijske i financijske usluge (tržišni proizvođači), pod uvjetom da proizvodnju dobara i usluga ne obavljaju zasebni subjekti koji se tretiraju kao kvazidruštva. Također uključuje pojedince ili skupine pojedinaca koji proizvode dobra i pružaju nefinancijske usluge isključivo za vlastitu konačnu uporabu.”

<sup>(2)</sup> ESRB, „Izvešće o poslovnim nekretninama i financijskoj stabilnosti u EU”, prosinac 2015., posebno Prilog II., Odjeljak 2.2.

<sup>(3)</sup> Direktiva 2009/138/EZ Europskog parlamenta i Vijeća od 25. studenoga 2009. o osnivanju i obavljanju djelatnosti osiguranja i reosiguranja (Solventnost II) (SL L 335, 17.12.2009., str. 1.).

<sup>(4)</sup> Direktiva 2011/61/EU Europskog parlamenta i Vijeća od 8. lipnja 2011. o upraviteljima alternativnih investicijskih fondova i o izmjeni direktiva 2003/41/EZ i 2009/65/EZ te uredbi (EZ) br. 1060/2009 i (EU) br. 1095/2010 (SL L 174, 1.7.2011., str. 1.).

Glavni nedostatak korištenja NACE klasifikacija je što su one usmjerene na gospodarske sektore, a ne na kredite. Primjerice, kredit odobren društvu za poslovanje nekretninama za kupnju voznog parka bit će iskazan pod odjeljkom L, iako se ne radi o kreditu za kupnju poslovne nekretnine.

### 2.3. Korištenje podataka privatnog sektora

Ako nacionalna makrobonitetna tijela koriste podatke od pružatelja podataka iz privatnog sektora radi sastavljanja pokazatelja za poslovne nekretnine, očekuju se da će utvrditi razlike u obuhvatu i definicijama u usporedbi s onima koji se zahtijevaju ovom Preporukom. Također bi trebali biti u mogućnosti osigurati podatke o osnovnoj metodologiji koju koristi pružatelj i uzorak pokrivenosti. Podaci od pružatelja iz privatnog sektora trebali bi biti reprezentativni za općenito tržište i odgovarajuće raščlambe iz Preporuke D:

- (a) vrsta nekretnine;
- (b) mjesto na kojem se nekretnina nalazi;
- (c) vrsta investitora i nacionalnost;
- (d) vrsta davatelja kredita i nacionalnost.

### 3. Relevantne raščlambe pokazatelja

U odnosu na relevantne raščlambe iz Preporuke D, nacionalna makrobonitetna tijela trebala bi biti u mogućnosti osigurati procjenu relevantnosti takvih raščlambi za svoja tržišta poslovnih nekretnina kada ih koriste za potrebe praćenja, uzimajući također u obzir načelo razmjernosti.

„Vrsta imovine” odnosi se na osnovnu uporabu poslovne nekretnine. Za pokazatelje za poslovne nekretnine, ova raščlamba treba uključivati sljedeće kategorije:

- (a) stambene, npr. objekti s više stanova;
- (b) za najam, npr. hoteli, restorani, trgovački centri;
- (c) uredi, npr. nekretnine koje se prvenstveno koriste kao službeni ili poslovni uredi;
- (d) industrijski, npr. nekretnine koje se koriste za potrebe proizvodnje, distribucije i operativne logistike;
- (e) druge vrste poslovnih nekretnina.

Ako nekretnina ima mješovitu uporabu, treba se smatrati kao različite nekretnine (temeljem primjerice površine namijenjene za svaku uporabu) kad god je moguće napraviti takvu raščlambu; u protivnom, nekretnina se može razvrstati sukladno njezinoj prevladavajućoj uporabi.

„Mjesto na kojem se nekretnina nalazi” odnosi se na zemljopisnu raščlambu (npr. po regijama) ili na podržišta nekretnina koja također moraju uključivati prvorazredne lokacije i lokacije koje nisu prvorazredne. Prvorazredna lokacija obično se smatra najboljim mjestom na određenom tržištu, što se također odražava u prinosu od najma (obično najniži na tržištu). Za poslovne zgrade ovo može biti središnja lokacija u glavnom gradu. Za stambene zgrade ovo se može odnositi na središte grada s mnogo pješačkih zona ili središnje pozicioniranim trgovačkim centrima. Za zgrade za operativnu podršku ovo se može odnositi na lokaciju gdje se nalaze potrebne infrastruktura i usluge, koja ima odličan pristup prometnim mrežama.

„Vrsta investitora” odnosi se na široke kategorije investitora kao što su:

- (a) banke;
- (b) osiguravajuća društva;
- (c) mirovinski fondovi;
- (d) investicijski fondovi;
- (e) društva za poslovanje nekretninama;
- (f) ostalo.

Vjerojatno je da će biti dostupni samo podaci o evidentiranim korisnicima kredita ili investitorima. Međutim, nacionalna makrobonitetna tijela trebala bi biti svjesna da se evidentirani korisnici kredita ili investitori mogu razlikovati od krajnjih korisnika kredita ili investitora, na kojima leži konačni rizik. Stoga se tijela potiču da također prate informacije o krajnjim korisnicima kredita ili investitorima kad god je to moguće, npr. putem informacija prikupljenih od sudionika na tržištu, kako bi imali bolje razumijevanje ponašanja sudionika na tržištu i rizika.

„Vrsta davatelja kredita” odnosi se na široke kategorije davatelja kredita, kao što su:

- (a) banke, uključujući „loše banke”;
- (b) osiguravajuća društva;
- (c) mirovinski fondovi.

Nacionalna makrobonitetna tijela možda će trebati prilagoditi popis vrsta investitora i davatelja kredita kako bi se odrazile značajke lokalnog sektora poslovnih nekretnina.

„Nacionalnost” se odnosi na državu osnivanja sudionika na tržištu. Nacionalnost investitora i davatelja kredita treba biti raščlanjena na najmanje tri sljedeće zemljopisne kategorije:

- (a) domaće;
- (b) ostatak Europskog gospodarskog prostora;
- (c) ostatak svijeta.

Nacionalna makrobonitetna tijela trebala bi biti svjesna da evidentirana nacionalnost investitora ili davatelja kredita može biti različita od nacionalnosti krajnjih investitora ili davatelja kredita na kojima leži krajnji rizik. Stoga se tijela potiču da također prate informacije o nacionalnosti krajnjih davatelja kredita ili investitora, npr. pomoću informacija prikupljenih od sudionika na tržištu.

#### 4. Metode za izračun pokazatelja fizičkog tržišta

Cijena poslovne nekretnine odnosi se na trajnu vrijednost kvalitete, tj. tržišnu vrijednost nekretnine s oduzetim smanjenjem vrijednosti (i zastarijevanjem) ili povećanje vrijednosti (npr. obnova) pomoću prilagodbe kvalitete.

Smjernice proizašle iz rada koji je započeo Eurostat preporučuju da bi se podaci o cijenama trebali prikupljati iz stvarnih transakcija. Ako ovi podaci nisu dostupni i/ili nisu u potpunosti reprezentativni mogu biti procijenjeni procjenom podataka za vrednovanje sve dok ti podaci odražavaju trenutnu tržišnu cijenu, a ne bilo koji održivi pristup mjerenja cijena.

#### 5. Procjena izloženosti financijskog sustava u odnosu na poslovne nekretnine

Izloženost financijskog sustava u odnosu na poslovne nekretnine sastoji se od davanja kredita, često od strane banaka, a ponekad od osiguravajućih društava i investicija, često od strane osiguravajućih društava, mirovinskih fondova i investicijskih fondova. Investicije se mogu odnositi na izravna držanja poslovnih nekretnina, npr. posjedovanje vlasništva nad poslovnom nekretninom i na neizravna držanja poslovnih nekretnina, npr. putem vrijednosnih papira i investicijskih fondova. U slučaju da zajmodavac ili investitor upotrebljavaju subjekt posebne namjene (SPV) kao posebna način financiranja za poslovne nekretnine, ti krediti ili ulaganja trebali bi se smatrati kao izravno kreditiranje za poslovne nekretnine ili držanja („transparentni pristup”).

Kada procjenjuju ove izloženosti za sustav kao cjelinu, nacionalna makrobonitetna tijela trebala bi biti svjesna rizika dvostrukog računanja. Investitori mogu ulagati izravno i neizravno u poslovne nekretnine. Primjerice, mirovinski fondovi i osiguravajuća društva često neizravno ulažu u poslovne nekretnine.

Također može biti teže obuhvatiti izloženosti sudionika na stranim tržištima koji čine značajan dio tržišta<sup>(1)</sup>. Budući da su ovi tržišni sudionici važni za funkcioniranje tržišta poslovnih nekretnina, savjetuje se praćenje njihovih aktivnosti.

Budući da su gubici od aktivnosti u vezi s poslovnim nekretninama često koncentrirani na kreditiranje poslovnih nekretnina od strane banaka, nacionalna makrobonitetna tijela potiču se da obrate posebnu pažnju na ovu aktivnost prilikom praćenja.

<sup>(1)</sup> ESRB, „Izvjешće o poslovnim nekretninama i financijskoj stabilnosti u EU”, prosinac 2015., posebno odjeljak 2.3 i polje 1.



## 6. Metode za izračun omjera kredita i vrijednosti nekretnine (LTV)

U Prilogu IV. navode se metode za izračun omjera kredita i vrijednosti nekretnine u vrijeme odobravanja kredita (LTV-O) i omjera kredita i trenutne vrijednosti nekretnine (LTV-C). Međutim, postoje brojne specifičnosti koje je potrebno uzeti u obzir kad se ovi omjeri izračunavaju za poslovne nekretnine.

Ako se radi o sindiciranom kreditu, omjer kredita i vrijednosti nekretnine u vrijeme odobravanja kredita (LTV-O) treba izračunavati kao početni iznos kredita odobren korisniku kredita u odnosu na vrijednost imovine u vrijeme odobravanja kredita. Ako se radi o nekoliko nekretnina, omjer kredita i vrijednosti nekretnine u vrijeme odobravanja kredita (LTV-O) treba se izračunati kao omjer početnog iznosa kredita u odnosu na ukupnu vrijednost dotične nekretnine.

Budući da je u sektoru poslovnih nekretnina broj nekretnina mnogo manji i da su nekretnine raznovrsnije nego u sektoru stambenih nekretnina, prikladnije je izračunati omjer kredita i trenutne vrijednosti nekretnine (LTV-C) na temelju procjene vrijednosti pojedine nekretnine nego korištenjem indeksa vrijednosti ili indeksa cijena.

Konačno, nacionalna makrobonitetna tijela trebaju pratiti raspodjelu omjera kredita i vrijednosti nekretnine (LTV), s posebnim naglaskom na najrizičnije kredite, tj. one s najvišim omjerom kredita i vrijednosti nekretnine (LTV), budući da su gubici često rezultat takvog ekstremnog rizika.

## 7. Metode za izračun omjera pokrića kamate (ICR) i omjera pokrića otplate duga (DSCR)

Omjer pokrića kamate (ICR) i omjer pokrića otplate duga (DSCR) odnose se na prihod od najma koji donosi poslovna nekretnina ili skup nekretnina, umanjeno za poreze i operativne troškove koji moraju nastati korisniku kredita radi održavanja vrijednosti nekretnine.

Omjer pokrića kamate (ICR) definira se:

$$ICR = \frac{\text{Neto godišnji prihod od najma}}{\text{Godišnji troškovi kamate}}$$

Za potrebe izračuna ICR-a:

- (a) „neto godišnji prihod od najma” uključuje godišnji prihod od najma nastao od davanja u najam poslovnih nekretnina zakupcima umanjeno za poreze i sve operativne troškove radi održavanja vrijednosti nekretnine;
- (b) „godišnji troškovi kamate” su godišnji troškovi kamate povezani s kreditom osiguranim poslovnom nekretninom ili skupom nekretnina.

Svrha ICR-a je izmjeriti mjeru do koje je prihod koji ostvaruje nekretnina dovoljan za plaćanje troškova kamate koji su nastali korisniku kredita radi kupnje te nekretnine. ICR bi stoga trebao biti analiziran na razini nekretnine.

Omjer pokrića otplate duga (DSCR) definira se:

$$DSCR = \frac{\text{Neto godišnji prihod od najma}}{\text{Godišnja otplata duga}}$$

Za potrebe izračuna DSCR-a:

- (a) „neto godišnji prihod od najma” je godišnji prihod od najma nastao od davanja u najam poslovne nekretnine zakupcima umanjeno za poreze i operativne troškove radi održavanja vrijednosti nekretnine.
- (b) „godišnja otplata duga” je godišnja otplata duga povezana s kreditom osiguranim poslovnom nekretninom ili skupom nekretnina.

Svrha DSCR-a je procijeniti težinu općeg tereta duga koju nekretnina stvara korisniku kredita. Stoga, nazivnik uključuje ne samo troškove kamate, nego također amortizaciju kredita, tj. plaćanja glavnice. Glavno pitanje takvog pokazatelja jest treba li se izračunati na razini nekretnine ili na razini korisnika kredita. Financiranje poslovne nekretnine obično se osigurava na neregresnoj osnovi, tj. davatelj kredita ovlašten je samo na otplatu od prihoda od nekretnine, a ne od drugih prihoda korisnika kredita ili imovine. Stoga je realističnije i prikladnije izračunavati omjer pokrića otplate duga (DSCR) na razini nekretnine. Nadalje, usmjeravanje na sveukupan prihod korisnika kredita dovelo bi do značajnih pitanja konsolidacije koja bi otežala definiranje parametara usporedivih u državama članicama.

## 8. Dodatni pokazatelji relevantni za nekretnine u izgradnji

Za poslovne nekretnine u izgradnji, umjesto omjera kredita i vrijednosti nekretnine (LTV), nacionalna makrobonitetna tijela mogu pratiti omjer kredita i troška (LTC). Omjer kredita i troška (LTC) predstavlja početni iznos odobrenog kredita u odnosu na troškove povezane s izgradnjom poslovne nekretnine do dovršetka izgradnje.

Pored toga, nacionalna makrobonitetna tijela trebala bi usmjeriti svoje praćenje na najrizičnija kretanja, tj. ona koja pretrpe vrlo niske omjere prije davanja u najam ili prije prodaje. Za svaku zgradu u izgradnji, omjer prije davanja u najam jednak je površini koju građevinski poduzetnik već iznajmljuje u vrijeme isplate kredita u odnosu na ukupnu površinu koja će biti dostupna kad nekretnina bude dovršena; slično, omjer prije prodaje jednak je površini koju je građevinski poduzetnik već prodao u vrijeme isplate kredita u odnosu na ukupnu površinu koja će biti dostupna kada nekretnina bude dovršena.

## 9. Godišnja objava izloženosti u odnosu na poslovne nekretnine od strane europskih nadzornih tijela

Na temelju informacija raspoloživih iz redovnih izvještajnih obrazaca, europskim nadzornim tijelima preporučuje se da objave barem jednom godišnje, agregirane podatke o izloženosti u odnosu na poslovne nekretnine, različitim nacionalnim tržištima poslovnih nekretnina u Uniji za subjekte u području primjene njihova nadzora i na pojedinačnoj osnovi. Očekuje se da takva javna objava poboljša znanje nacionalnih makrobonitetnih tijela o aktivnosti subjekata iz drugih država članica na njihovom domaćem tržištu poslovnih nekretnina. U slučaju nedoumica u pogledu opsega ili kvalitete objavljenih podataka, objavljivanje mora biti popraćeno odgovarajućim primjedbama.

Kao opće pravilo, europska nadzorna tijela trebala bi omogućiti za sva nacionalna makrobonitetna tijela u Uniji da procjene izloženosti svih financijskih institucija u Uniji u odnosu na nacionalna tržišta. To podrazumijeva da bi podaci prikupljeni za sve financijske institucije u Uniji trebali biti agregirani na razini države.

Pri objavljivanju takvih agregiranih informacija, europska nadzorna tijela trebala bi iskoristiti informacije u redovnim izvještajnim obrascima koji osiguravaju zemljopisnu raščlambu kreditnih izloženosti i/ili (izravne i neizravne) investicije. Ako izvještajni obrasci osiguravaju raščlambu prema NACE<sup>(1)</sup> oznakama, poslovne nekretnine mogu se navoditi kao „F” i kao „L” odjeljci, iako bi, u užem smislu riječi, neke potkategorije trebale biti isključene zbog definicije poslovne nekretnine iz ove Preporuke.

---

<sup>(1)</sup> Uredba (EZ) br. 1893/2006 Europskog parlamenta i Vijeća od 20. prosinca 2006. o utvrđivanju statističke klasifikacije ekonomskih djelatnosti NACE Revision 2 te izmjeni Uredbe Vijeća (EEZ) br. 3037/90 kao i određenih uredbi EZ-a o posebnim statističkim podružjima (SL L 393, 30.12.2006., str. 1.).