

I

(Rezoluții, recomandări și avize)

RECOMANDĂRI

COMITETUL EUROPEAN PENTRU RISC SISTEMIC

RECOMANDAREA COMITETULUI EUROPEAN PENTRU RISC SISTEMIC

din 31 octombrie 2016

privind acoperirea unor lacune la nivelul datelor privind bunurile imobile

(CERS/2016/14)

(2017/C 31/01)

CONSILIUL GENERAL AL COMITETULUI EUROPEAN PENTRU RISC SISTEMIC,

având în vedere Tratatul privind funcționarea Uniunii Europene,

având în vedere Regulamentul (UE) nr. 1092/2010 al Parlamentului European și al Consiliului din 24 noiembrie 2010 privind supravegherea macroprudențială la nivelul Uniunii Europene a sistemului financiar și de înființare a unui Comitet european pentru risc sistemic ⁽¹⁾, în special articolul 3 alineatul (2) literele (b), (d) și (f) și articolele 16-18,

având în vedere Decizia CERS/2011/1 a Comitetului european pentru risc sistemic din 20 ianuarie 2011 de adoptare a Regulamentului de procedură al Comitetului european pentru risc sistemic ⁽²⁾, în special articolele 18-20,

întrucât:

- (1) Sectorul imobiliar joacă un rol important în economie, iar evoluțiile acestuia pot avea o influență semnificativă asupra sistemului financiar. Crizele financiare din trecut au demonstrat că evoluțiile nesustenabile de pe piețele imobiliare pot avea repercusiuni grave asupra stabilității sistemului financiar și a economiei în ansamblu. Evoluțiile nefavorabile de pe piețele imobiliare din anumite state membre, atât în domeniul bunurilor imobile locative (BIL), cât și în cel al bunurilor imobile comerciale (BIC), au condus la pierderi mari în trecut și au avut un impact negativ asupra economiei reale. Aceasta reflectă interacțiunea strânsă dintre sectorul imobiliar, furnizorii de finanțare și alte sectoare economice, precum și circuitele de răspuns puternice dintre sistemul financiar și economia reală, care amplifică orice evoluție negativă.
- (2) Aceste legături sunt importante, deoarece arată că riscurile care provin din sectorul imobiliar pot avea un impact sistemic de natură prociclică. Vulnerabilitățile sistemului financiar tind să se acumuleze în faza de ascensiune a ciclului imobiliar. Riscurile percepute ca fiind mai scăzute și accesul mai facil la finanțare pot contribui la expansiunea rapidă a creditului și a investițiilor, în paralel cu o cerere sporită pentru bunuri imobile, exercitând presiuni în sensul creșterii prețurilor imobilelor. Întrucât valorile rezultate mai mari ale garanțiilor reale favorizează în continuare cererea și oferta de credit, aceste dinamici autosusținute pot conduce la bule speculative. În schimb, în faza de declin a ciclului imobiliar, condițiile de creditare mai stricte, aversiunea sporită față de riscuri și presiunea în sensul scăderii prețurilor din sectorul imobiliar pot afecta negativ reziliența debitorilor și a creditorilor, determinând deteriorarea condițiilor economice.
- (3) Instituirea unui cadru mai armonizat pentru monitorizarea evoluțiilor din piețele BIL și BIC, segmentele sectorului imobiliar cele mai relevante în scopuri de stabilitate financiară, este, prin urmare, crucială pentru a asigura identificarea timpurie a vulnerabilităților care ar putea conduce la crize financiare viitoare. Factorii de decizie trebuie să aibă la dispoziție un anumit set de informații relevante, inclusiv un set fiabil de indicatori cheie, care să contribuie la identificarea acumulării de riscuri sistemice și la evaluarea necesității eventuale de a interveni la nivel macroprudențial. În plus, acești indicatori pot juca un rol important în a stabili dacă și când trebuie înăsprite sau relaxate instrumentele macroprudențiale armonizate care vizează creditorii și care sunt disponibile în temeiul dreptului Uniunii. În plus, indicatorii pot fi utilizați și pentru a ghida autoritățile naționale cu privire la utilizarea instrumentelor macroprudențiale naționale care vizează debitorii.

⁽¹⁾ JO L 331, 15.12.2010, p. 1.

⁽²⁾ JO C 58, 24.2.2011, p. 4.

- (4) Absența unor definiții de lucru convenite în comun la nivelul statelor membre privind sectoarele BIL și BIC, împreună cu constrângerile operaționale privind disponibilitatea datelor pentru o serie de indicatori relevanți, afectează fiabilitatea analizelor stabilității financiare, îngreunând evaluarea cu precizie și compararea riscurilor între piețele naționale. În ceea ce privește BIL, activitățile anterioare ale Comitetului european pentru risc sistemic (CERS) ⁽¹⁾ au evidențiat faptul că încă nu sunt disponibile date comparabile de calitate ridicată pentru anumiți indicatori cheie necesari pentru supraveghere și elaborarea de politici în materie de stabilitate financiară. În plus, evaluarea capacității acestor indicatori de a furniza avertizări timpurii cu privire la acumularea de riscuri sistemice a fost îngreunată de absența unor serii de timp fiabile și armonizate. În ceea ce privește BIC, activități CERS similare ⁽²⁾ au concluzionat că absența unei definiții de lucru armonizate a bunurilor imobile comerciale și lipsa unui cadru de date cu caracter granular consecvente care să înregistreze evoluțiile de ansamblu ale piețelor fac problematice analizele riscurilor sistemice.
- (5) La nivelul statelor membre au fost concepute și aplicate măsuri pentru atenuarea efectelor prociclice ale piețelor imobiliare și pentru întărirea rezilienței instituțiilor de credit împotriva efectelor de propagare negative care provin din dinamicile piețelor imobiliare. În plus, regulile prudențiale pentru sectorul bancar al Uniunii, astfel cum sunt stabilite în Regulamentul (UE) nr. 575/2013 al Parlamentului European și al Consiliului ⁽³⁾ și Directiva 2013/36/UE a Parlamentului European și a Consiliului ⁽⁴⁾, au introdus un set de instrumente, precum cerințele de capital la nivel sectorial, care urmăresc să atenueze riscurile care apar în anumite sectoare, inclusiv cel imobiliar. Cadrul prudențial al Uniunii se axează în principal pe măsuri bazate pe capital, care vizează structura capitalului instituțiilor de credit. Instrumentele care vizează debitorii, precum limitele privind raportul împrumut/garanții (*loan-to-value ratio*), raportul împrumut/venituri (*loan-to-income ratio*), raportul datoriei/venituri (*debt-to-income ratio*), rata de acoperire a dobânzilor (*interest coverage ratio*) și raportul serviciul datoriei/venituri (*debt-service-to-income ratio*) sau rata de acoperire a serviciului datoriei (*debt service coverage ratio*), nu fac obiectul Regulamentului (UE) nr. 575/2013 și al Directivei 2013/36/UE, iar punerea în aplicare a acestora este reglementată de dreptul național. Unele dintre aceste instrumente au fost deja activate de mai multe state membre, deși definițiile instrumentelor și indicatorilor variază.
- (6) În exercitarea atribuțiilor sale, CERS ar trebui să contribuie la asigurarea stabilității financiare și la atenuarea impactului negativ asupra pieței interne și asupra economiei reale. În acest scop, disponibilitatea unor definiții de lucru armonizate și a unui set esențial de indicatori imobiliari comparabili și disponibili în timp util are o importanță esențială. O înțelegere mai bună a caracteristicilor structurale și ciclice ale piețelor BIL și BIC din Uniune va ajuta autoritățile naționale macroprudențiale să urmărească mai bine dinamica sectorului imobiliar, pentru a identifica amenințările pe care acesta le poate reprezenta la adresa stabilității financiare și pentru a fundamenta măsuri corespunzătoare.
- (7) Prin urmare, ar trebui abordate lacunele existente în ceea ce privește disponibilitatea și comparabilitatea datelor privind piețele BIL și BIC din Uniune care sunt relevante în scopuri macroprudențiale. În consecință, în acest scop ar trebui furnizate definiții de lucru de referință pentru BIL și BIC. În plus, ar trebui identificat un set comun de indicatori a căror monitorizare de către autoritățile naționale macroprudențiale este recomandată pentru a evalua riscurile provenite din sectoarele BIL și BIC, împreună cu definiții de referință ale acestor indicatori. De asemenea, orientările ar trebui să specifice dimensiunile și gradul de granularitate pentru fiecare indicator, sfera informațiilor avute în vedere și modalitatea de măsurare a indicatorilor.
- (8) Adoptarea unor definiții și metode armonizate pentru măsurarea indicatorilor utilizați pentru monitorizarea piețelor BIL și BIC nu împiedică autoritățile naționale macroprudențiale să se bazeze, pentru evaluările interne ale acestora privind riscurile și politicile, pe indicatori imobiliari fundamentați pe definiții și indicatori proprii, care pot fi mai adecvați în raport cu cerințele naționale.
- (9) Luând în considerare natura prociclică accentuată a evoluțiilor din piețele BIC, monitorizarea riscurilor din aceste piețe ar trebui efectuată mai frecvent decât monitorizarea piețelor BIL. Prin urmare, pentru piața fizică, precum și pentru fluxurile de investiții și credite și pentru normele de creditare corespunzătoare, monitorizarea ar trebui să se desfășoare cel puțin trimestrial. Monitorizarea stocurilor de investiții și credite și a normelor de creditare corespunzătoare din sectorul BIC, precum și elaborarea de norme de creditare în sectorul BIL, ar trebui să se desfășoare cel puțin anual.

⁽¹⁾ CERS, *Report on residential real estate and financial stability in the EU* („Raport privind bunurile imobile locative și stabilitatea financiară în UE”), decembrie 2015.

⁽²⁾ CERS, *Report on commercial real estate and financial stability in the EU* („Raport privind bunurile imobile comerciale și stabilitatea financiară în UE”), decembrie 2015.

⁽³⁾ Regulamentul (UE) nr. 575/2013 al Parlamentului European și al Consiliului din 26 iunie 2013 privind cerințele prudențiale pentru instituțiile de credit și firmele de investiții și de modificare a Regulamentului (UE) nr. 648/2012 (JO L 176, 27.6.2013, p. 1).

⁽⁴⁾ Directiva 2013/36/UE a Parlamentului European și a Consiliului din 26 iunie 2013 cu privire la accesul la activitatea instituțiilor de credit și supravegherea prudențială a instituțiilor de credit și a firmelor de investiții, de modificare a Directivei 2002/87/CE și de abrogare a Directivelor 2006/48/CE și 2006/49/CE (JO L 176, 27.6.2013, p. 338).

- (10) Întrucât piețele BIC sunt eterogene, autoritățile naționale macroprudențiale ar trebui încurajate să defalcheze setul comun de indicatori în funcție de dimensiunile relevante, precum tipul de imobil, amplasarea imobilului, precum și tipul și naționalitatea participanților pe piață. În plus, CERS încurajează autoritățile naționale macroprudențiale să ia în considerare informațiile privind distribuția unor indicatori cheie, precum raportul împrumut/garanții la inițiere (*loan-to-value at origination ratio*), raportul împrumut/garanții curent (*current loan-to-value ratio*), rata de acoperire a dobânzilor și rata de acoperire a serviciului datoriei în funcție de tranșele de risc relevante. Întrucât în acest moment nu sunt disponibile informații privind aceste distribuții la nivelul Uniunii, nu pot fi oferite orientări specifice cu privire la tranșele de risc relevante pentru acești indicatori BIC. În absența unor informații mai specifice, o monitorizare pe baza caracteristicilor distribuției indicatorilor (de exemplu, cuantile) poate reprezenta o alternativă, cu necesitatea concentrării pe riscurile privind evenimente extreme (și anume cuantilele superioare sau inferioare, în funcție de indicatorul avut în vedere).
- (11) Piețele BIC se caracterizează în mod obișnuit printr-o gamă largă de participanți pe piață, deseori cu sediul în străinătate și care uneori nu fac obiectul niciunei supravegheri microprudențiale sau macroprudențiale. Prin urmare, autoritățile europene de supraveghere (AES) ar trebui încurajate să publice anual date agregate relevante la nivel național privind activitatea pe piețele BIC a entităților care fac obiectul supravegherii acestora, bazându-se pe date colectate prin intermediul modelelor de raportare de reglementare existente. Această publicare va îmbunătăți informațiile autorităților naționale macroprudențiale referitoare la activitatea entităților din alte state membre pe piața BIC națională a acestora.
- (12) Pe lângă utilizarea indicatorilor cantitativi, CERS încurajează autoritățile naționale macroprudențiale să monitorizeze evoluțiile din piețele imobiliare prin contacte periodice cu participanții pe piață relevanți, în special pentru sectorul BIC.
- (13) Prezenta recomandare a fost elaborată ținând seama de alte inițiative internaționale și europene în curs în domeniul armonizării și colectării datelor, cea mai relevantă în contextul acoperirii unor lacune la nivelul datelor privind bunurile imobile fiind Regulamentul (UE) 2016/867 al Băncii Centrale Europene⁽¹⁾, care a introdus proiectul AnaCredit. Cu toate acestea, din cauza anumitor trăsături ale sale, nu poate fi utilizat în mod exclusiv proiectul AnaCredit pentru respectarea cerințelor în materie de informații identificate în prezenta recomandare. În primul rând, definițiile BIL și BIC prevăzute în recomandare sunt mai detaliate și mai bine adaptate în scopuri de stabilitate financiară decât cele stabilite în Regulamentul (UE) 2016/867, care se referă doar la definițiile din Regulamentul (UE) nr. 575/2013. În al doilea rând, în Regulamentul (UE) 2016/867 nu sunt prevăzute informațiile privind anumiți indicatori cheie și segmente de piață identificate ca importante pentru stabilitatea financiară în prezenta recomandare [precum segmentul de cumpărare în vederea închirierii (*buy-to-let*)]. În al treilea rând, numai statele membre din zona euro fac obiectul AnaCredit. Statele membre din afara zonei euro au posibilitatea de a participa în mod voluntar, dar în acest moment este încă neclar ce state membre vor opta în acest sens. În al patrulea rând, AnaCredit se limitează în prezent la persoane juridice și alte unități instituționale, inclusiv societăți nefinanciare. Informațiile privind creditele acordate persoanelor fizice încă nu fac obiectul său și nu este definită data unei asemenea extinderi. În al cincilea rând, AnaCredit colectează credite deținute sau administrate de instituții de credit. Potrivit acestei abordări, creditele deținute de alți participanți pe piață sunt înregistrate în AnaCredit numai atunci când creditul este administrat de o instituție de credit. Importanța altor participanți pe piață în domeniul finanțării investițiilor imobiliare, în special BIC, impune o colectare amplă a creditelor acordate de aceste instituții. După cum se stabilește în considerentele 10 și 12 din Regulamentul BCE/2016/13, la elaborarea etapelor viitoare ale AnaCredit, sfera de acoperire a creditelor din acest segment de piață va fi evaluată ca parte a procedurii de evaluare a avantajelor și a costurilor, înainte de posibile extinderi ale unităților de observare statistică cu obligații de raportare și a cerințelor de raportare pentru a acoperi mai bine creditele BIL și BIC. În al șaselea rând, în aplicarea principiului proporționalității, băncile mici pot fi excluse din sfera AnaCredit⁽²⁾, deși o autoritate macroprudențială ar putea considera că și activitatea acestora din sectorul imobiliar trebuie monitorizată din motive de stabilitate financiară.
- (14) Pentru a realiza o punere în aplicare coerentă a indicatorilor imobiliari și pentru a se baza pe deciziile, structurile, proiectele și lucrările metodologice existente, la punerea în aplicare a prezentei recomandări se recomandă menținerea legăturii cu proiectul AnaCredit.
- (15) Scopul recomandării este ca autoritățile naționale macroprudențiale să pună în aplicare un cadru pentru monitorizarea evoluțiilor din sectorul imobiliar care sunt relevante pentru stabilitatea financiară, care să fie bazat pe definițiile și indicatorii de referință recomandați conveniți în comun. De asemenea, CERS consideră că colectarea

(1) Regulamentul (UE) 2016/867 al Băncii Centrale Europene din 18 mai 2016 privind colectarea datelor cu caracter granular cu privire la credite și la riscul de credit (BCE/2016/13) (JO L 144, 1.6.2016, p. 44).

(2) Băncile centrale naționale pot acorda derogări instituțiilor de credit mici, cu condiția ca contribuția combinată a tuturor instituțiilor de credit cărora li se acordă o derogare la soldul total al creditelor din statul membru raportor să nu depășească 2 %.

și distribuirea periodică la nivelul UE a unor date naționale comparabile privind acești indicatori ar susține stabilitatea financiară și elaborarea politicilor macroprudențiale. Aceasta ar permite nu doar o evaluare mai precisă a riscurilor legate de sectorul imobiliar la nivelul statelor membre, ci și o comparație a utilizării instrumentelor de politică macroprudențială activate de statele membre pentru a aborda vulnerabilitățile legate de sectorul imobiliar. În temeiul articolului 2 din Regulamentul (UE) nr. 1096/2010 al Consiliului din 17 noiembrie 2010 privind acordarea unor competențe specifice Băncii Centrale Europene referitoare la funcționarea Comitetului european pentru risc sistemic, BCE este obligată să furnizeze sprijin analitic, statistic, logistic și administrativ pentru CERS. Prin urmare, BCE are competențele necesare pentru a coordona această colectare și distribuire de date la nivelul Uniunii. Activitățile în acest sens ar trebui inițiate imediat după adoptarea recomandării, în consultare cu Eurostat și agențiile statistice naționale, după caz. Pe măsură ce autoritățile macroprudențiale lansează punerea în aplicare a recomandării și începe colectarea efectivă de date la nivelul Uniunii, vor fi necesare orientări și activități tehnice suplimentare privind definițiile și indicatorii de referință, pentru a ține cont de aspectele specifice ale piețelor sau segmentelor de piață și pentru a asigura calitatea statistică a datelor; cu toate acestea, orice asemenea orientări mai detaliate de punere în aplicare nu ar trebui să modifice elementele de bază și scopurile definițiilor și indicatorilor de referință, astfel cum sunt stabilite în prezenta recomandare.

- (16) La punerea în aplicare a prezentei recomandări și a activităților tehnice suplimentare menționate în considerentul 15, ar trebui să se acorde atenția cuvenită principiului proporționalității. Atunci când se procedează la punerea în aplicare a indicatorilor și a metodelor relevante pentru calcularea acestora, ar trebui luate în considerare dimensiunea și dezvoltarea piețelor BIL și BIC naționale. Orice evaluare a punerii în aplicare a recomandării ar trebui să ia în considerare progresele și constrângerile în ceea ce privește colectarea de date la nivelul Uniunii menționată la considerentul 15. În special, rapoartele finale care au ca termen sfârșitul anului 2020 pentru Recomandările A-D pot să nu includă în mod obligatoriu toți indicatorii cheie, dacă se justifică prin aceste constrângeri.
- (17) Prezenta recomandare nu aduce atingere mandatelor privind politica monetară ale băncilor centrale din Uniune.
- (18) Observațiile părților interesate relevante din sectorul privat au fost luate în considerare la elaborarea prezentei recomandări.
- (19) Recomandările CERS sunt publicate după informarea Consiliului cu privire la intenția Consiliului general de a emite aceste recomandări și după ce Consiliul a avut posibilitatea de a reacționa în acest sens,

ADOPTĂ PREZENTA RECOMANDARE:

SECȚIUNEA 1

RECOMANDĂRI

Recomandarea A – Monitorizarea riscurilor care decurg din sectorul imobiliar locativ

1. Se recomandă ca autoritățile naționale macroprudențiale să pună în aplicare un cadru de monitorizare a riscurilor pentru sectorul BIL național al acestora, incluzând informații privind normele de creditare curente pentru creditele BIL naționale. În acest scop, pentru monitorizarea eficace a riscurilor care apar din piața BIL se recomandă următorul set de indicatori privind normele de creditare:
 - (a) raportul împrumut/garanții la inițiere (*loan-to-value ratio at origination* – LTV-O);
 - (b) raportul împrumut/garanții curent (*current loan-to-value ratio* – LTV-C);
 - (c) raportul împrumut/venituri la inițiere (*loan-to-income ratio at origination* – LTI-O);
 - (d) raportul datoriei/venituri la inițiere (*debt-to-income ratio at origination* – DTI-O);
 - (e) raportul serviciul împrumutului/venituri la inițiere (*loan-service-to-income ratio at origination* – LSTI-O);
 - (f) raportul serviciul datoriei/venituri la inițiere (*debt-service-to-income ratio at origination* – DSTI-O) ca indicator opțional;
 - (g) numărul și valoarea creditelor BIL acordate;
 - (h) scadența creditelor BIL la inițiere.

Informațiile cu privire la acești indicatori ar trebui să se refere la furnizorii de credit naționali pe bază individuală și ar trebui să fie suficient de reprezentative pentru piața creditelor BIL naționale.

2. Atunci când locuințele cumpărate în vederea închirierii reprezintă o sursă semnificativă de riscuri care decurg din sectorul imobiliar național, inclusiv, dar nu numai din cauză că reprezintă o parte semnificativă a totalului stocurilor sau fluxurilor de credite BIL, se recomandă ca autoritățile naționale macroprudențiale să pună în aplicare un cadru de monitorizare a riscurilor bazat pe o serie de indicatori suplimentari pentru acest segment de piață. Atunci când sunt disponibile informații cantitative limitate sau acestea nu sunt disponibile pentru a evalua caracterul semnificativ al locuințelor cumpărate în vederea închirierii, această evaluare poate fi efectuată inițial pe baza unor informații predominant de natură calitativă. Indicatorii suplimentari pentru acest segment de piață ar trebui să includă:
 - (a) rata de acoperire a dobânzilor la inițiere (*interest coverage ratio at origination* – ICR-O);
 - (b) raportul împrumut/chirii la inițiere (*loan-to-rent ratio at origination* – LTR-O).
3. Pentru calcularea indicatorilor enumerați la punctele 1 și 2, se recomandă ca autoritățile naționale macroprudențiale să urmeze orientările prevăzute în anexa IV la prezenta recomandare.
4. Pe baza indicatorilor stabiliți la punctele 1 și 2, se recomandă ca autoritățile naționale macroprudențiale să monitorizeze evoluțiile din sectorul BIL național cel puțin anual.

Recomandarea B – Informații relevante în raport cu sectorul imobiliar locativ

1. Se recomandă ca autoritățile naționale macroprudențiale să monitorizeze distribuția univariată și anumite distribuții multivariate ale indicatorilor relevanți, astfel cum se precizează în modelul A din anexa II la prezenta recomandare. Acest model oferă orientări privind granularitatea informațiilor relevante pentru monitorizarea riscurilor care decurg din sectorul BIL național.
2. Se recomandă ca autoritățile naționale macroprudențiale să monitorizeze riscurile în legătură cu respectivii indicatori pe baza următoarelor informații, astfel cum se precizează în modelul A din anexa II la prezenta recomandare.
 - (a) Pentru fluxurile de credite BIL acordate în perioada de raportare, autoritățile naționale macroprudențiale ar trebui să ia în considerare:
 - numărul total de contracte și valoarea aferentă în monedă națională;
 - numărul de contracte și valoarea aferentă în monedă națională, defalcate pe categoriile prevăzute în modelul A din anexa II la prezenta recomandare.
 - (b) Pentru LTV-O și LSTI-O legate de fluxurile de credite BIL, autoritățile naționale macroprudențiale ar trebui să ia în considerare:
 - media ponderată a raportului relevant exprimată ca procentaj;
 - media ponderată a raportului relevant exprimată ca procentaj, raportul fiind defalcat pe categoriile prevăzute în modelul A din anexa II la prezenta recomandare;
 - numărul de contracte și valoarea aferentă în monedă națională, defalcate pe tranșele de distribuție prevăzute în modelul A din anexa II la prezenta recomandare.
 - (c) Pentru DSTI-O (indicator opțional) legat de fluxurile de credite BIL, autoritățile naționale macroprudențiale ar trebui să ia în considerare:
 - media ponderată a raportului relevant exprimată ca procentaj;
 - numărul de contracte și valoarea aferentă în monedă națională, defalcate pe tranșele de distribuție prevăzute în modelul A din anexa II la prezenta recomandare.
 - (d) Pentru LTV-C legat de stocurile de credite BIL, autoritățile naționale macroprudențiale ar trebui să ia în considerare:
 - media ponderată a raportului relevant exprimată ca procentaj;
 - numărul de contracte și valoarea aferentă în monedă națională, defalcate pe tranșele de distribuție prevăzute în modelul A din anexa II la prezenta recomandare.

- (e) Pentru scadența la inițiere legată de fluxurile de credite BIL, autoritățile naționale macroprudențiale ar trebui să ia în considerare:
- scadența medie ponderată în ani;
 - numărul de contracte și valoarea aferentă în monedă națională, defalcate pe tranșele de distribuție prevăzute în modelul A din anexa II la prezenta recomandare.
- (f) Pentru LTI-O și DTI-O legate de fluxurile de credite BIL, autoritățile naționale macroprudențiale ar trebui să ia în considerare:
- media ponderată a raportului relevant exprimată ca procentaj;
 - numărul de contracte și valoarea aferentă în monedă națională, defalcate pe tranșele de distribuție prevăzute în modelul A din anexa II la prezenta recomandare.
- (g) Pentru distribuția multivariată privind LSTI-O, LTV-O și scadența creditelor BIL la inițiere aferentă fluxurilor de credite BIL, autoritățile naționale macroprudențiale ar trebui să ia în considerare numărul de contracte și valoarea aferentă în monedă națională, defalcate pe categoriile prevăzute în modelul A din anexa II la prezenta recomandare.
- (h) Pentru distribuția multivariată privind LSTI-O și perioada inițială fixă a ratei dobânzii aferentă fluxurilor de credite BIL, autoritățile naționale macroprudențiale ar trebui să ia în considerare numărul de contracte și valoarea aferentă în monedă națională, defalcate pe categoriile prevăzute în modelul A din anexa II la prezenta recomandare.
- (i) Pentru distribuția multivariată privind DTI-O și LTV-O aferentă fluxurilor de credite BIL, autoritățile naționale macroprudențiale ar trebui să ia în considerare numărul de contracte și valoarea aferentă în monedă națională, defalcate pe categoriile prevăzute în modelul A din anexa II la prezenta recomandare.
3. Atunci când locuințele cumpărate în vederea închirierii reprezintă o sursă semnificativă de riscuri care decurg din sectorul BIL național, inclusiv, dar nu numai din cauză că reprezintă o parte semnificativă a totalului stocurilor sau fluxurilor de credite BIL, se recomandă ca autoritățile naționale macroprudențiale să monitorizeze riscurile în legătură cu indicatorii relevanți în mod separat pentru locuințele cumpărate în vederea închirierii și pentru imobilele ocupate de proprietari. În acest caz, autoritățile naționale macroprudențiale ar trebui să ia în considerare și defalcările prevăzute în modelul B din anexa II la prezenta recomandare.

Recomandarea C – Monitorizarea riscurilor care apar din sectorul imobiliar comercial

1. Se recomandă ca autoritățile naționale macroprudențiale să pună în aplicare un cadru de monitorizare a riscurilor pentru sectorul BIC național al acestora. În acest scop, este recomandat următorul set de indicatori pentru monitorizarea eficace a riscurilor care apar din piața BIC:

Indicatori privind piața BIC fizică:

- (a) indicele prețurilor;
- (b) indicele chiriilor;
- (c) indicele randamentului chiriilor;
- (d) ratele neocupării;
- (e) construcții noi;

Indicatori privind expunerile sistemului financiar față de creditele BIC:

- (f) fluxuri de creditare BIC (inclusiv imobile în dezvoltare);
- (g) fluxuri de credite BIC neperformante (inclusiv imobile în dezvoltare);
- (h) fluxuri de provizioane pentru pierderile din credite la creditarea BIC (inclusiv imobile în dezvoltare);

- (i) fluxuri de provizioane pentru pierderile din credite pentru imobile în dezvoltare (ca parte din creditarea BIC);
- (j) stocuri de creditare BIC (inclusiv imobile în dezvoltare);
- (k) stocuri de credite BIC neperformante (inclusiv imobile în dezvoltare);
- (l) stocuri de provizioane pentru pierderile din credite la creditarea BIC (inclusiv imobile în dezvoltare);
- (m) stocuri de credite pentru imobile în dezvoltare (ca parte din creditarea BIC);
- (n) stocuri de credite neperformante pentru imobile în dezvoltare (ca parte din creditarea BIC);
- (o) stocuri de provizioane pentru pierderile din credite pentru imobile în dezvoltare (ca parte din creditarea BIC);

Indicatori privind normele de creditare BIC:

- (p) media ponderată a LTV-O pentru fluxurile de credite BIC;
- (q) media ponderată a raportului împrumut/garanții curent (LTV-C) pentru stocurile de credite BIC;
- (r) media ponderată a ratei de acoperire a dobânzilor la inițiere (ICR-O) pentru fluxurile de credite BIC și media ponderată a ratei de acoperire a dobânzilor curente (*current interest coverage ratio* – ICR-C) pentru stocurile de credite BIC;
- (s) media ponderată a ratei de acoperire a serviciului datoriei la inițiere (*debt service coverage ratio at origination* – DSCR-O) pentru fluxurile de credite BIC și media ponderată a ratei de acoperire a serviciului datoriei curente (*current debt service coverage ratio* – DSCR-C) pentru stocurile de credite BIC.

Informațiile cu privire la acești indicatori ar trebui să se refere la furnizorii de credit pe bază individuală și ar trebui să fie suficient de reprezentative pentru piața BIC națională.

2. Atunci când se consideră că investițiile reprezintă o pondere semnificativă a finanțării BIC, se recomandă ca autoritățile naționale macroprudențiale să includă în cadrul de monitorizare a riscurilor pentru sectorul BIC național al acestora și următorul set de indicatori suplimentari privind expunerile față de investiții BIC:

- (a) fluxuri de investiții BIC directe și indirecte;
- (b) fluxuri de ajustări ale evaluării investițiilor BIC;
- (c) stocuri de investiții BIC directe și indirecte;
- (d) stocuri de ajustări ale evaluării investițiilor BIC.

Informațiile cu privire la acești indicatori ar trebui să se refere la investitori pe bază individuală și ar trebui să fie suficient de reprezentative pentru piața BIC națională.

3. Pentru calcularea indicatorilor enumerați la punctele 1 și 2, se recomandă ca autoritățile naționale macroprudențiale să urmeze orientările prevăzute în anexa V și, dacă este cazul pentru BIC, în anexa IV la prezenta recomandare.
4. Pe baza indicatorilor stabiliți la punctele 1 și 2, se recomandă ca autoritățile naționale macroprudențiale să monitorizeze evoluțiile din sectorul BIC național cel puțin trimestrial pentru piața fizică, fluxurile de creditare și investiții (inclusiv fluxuri de credite neperformante, provizioane pentru pierderile din credite și ajustări ale evaluării investițiilor) și normele de creditare corespunzătoare. Această monitorizare ar trebui să se desfășoare cel puțin anual pentru stocul de credite și investiții (inclusiv stocuri de credite neperformante, provizioane pentru pierderile din credite și ajustări ale evaluării investițiilor) și normele de creditare corespunzătoare.

Recomandarea D – Informații relevante în raport cu sectorul imobiliar comercial

1. Se recomandă ca autoritățile naționale macroprudențiale să monitorizeze indicatorii relevanți prevăzuți în modelele A, B și C din anexa III la prezenta recomandare. Aceste modele oferă orientări privind granularitatea informațiilor necesare pentru monitorizarea riscurilor care decurg din sectorul BIC național.
2. Se recomandă ca autoritățile naționale macroprudențiale să monitorizeze riscurile în legătură cu respectivii indicatori pe baza următoarelor informații, astfel cum se precizează în modelele A, B și C din anexa III la prezenta recomandare:
 - (a) Pentru indicii de prețuri, indicii de chirii, indicii de randament al chiriilor, ratele neocupării și construcțiile noi, autoritățile naționale macroprudențiale ar trebui să ia în considerare o defalcare pe:
 - tip de imobil;
 - amplasarea imobilului.
 - (b) Pentru fluxurile și stocurile de ajustări ale evaluării investițiilor BIC, autoritățile naționale macroprudențiale ar trebui să ia în considerare o defalcare pe:
 - tip de imobil;
 - amplasarea imobilului;
 - tip de investitor;
 - naționalitatea investitorului.
 - (c) Pentru fluxurile și stocurile de creditare BIC și subcategoria de creditare pentru imobile în dezvoltare, autoritățile naționale macroprudențiale ar trebui să ia în considerare o defalcare pe:
 - tip de imobil;
 - amplasarea imobilului;
 - tip de creditor;
 - naționalitatea creditorului.
 - (d) Pentru fluxurile și stocurile de credite BIC neperformante și subcategoria de credite neperformante pentru imobile în dezvoltare, autoritățile naționale macroprudențiale ar trebui să ia în considerare o defalcare pe:
 - tip de imobil;
 - amplasarea imobilului;
 - tip de creditor;
 - naționalitatea creditorului.
 - (e) Pentru fluxurile și stocurile de provizioane pentru pierderile din credite la creditarea BIC și subcategoria de provizioane pentru pierderile din credite la creditarea pentru imobile în dezvoltare, autoritățile naționale macroprudențiale ar trebui să ia în considerare o defalcare pe:
 - tip de imobil;
 - amplasarea imobilului;
 - tip de creditor;
 - naționalitatea creditorului.

3. Atunci când se consideră că investițiile reprezintă o pondere semnificativă a finanțării BIC, se recomandă ca autoritățile naționale macroprudențiale să includă în cadrul de monitorizare a riscurilor pentru sectorul BIC național al acestora și următorul set de informații suplimentare privind expunerile față de investițiile BIC, astfel cum se precizează în modelul B din anexa III la prezenta recomandare:
- (a) Pentru fluxurile și stocurile de investiții BIC, autoritățile naționale macroprudențiale ar trebui să ia în considerare o defalcare pe:
 - dețineri BIC directe;
 - dețineri BIC indirecte.
 - (b) Pentru fluxurile și stocurile de investiții BIC directe, autoritățile naționale macroprudențiale ar trebui să ia în considerare o defalcare pe:
 - tip de imobil;
 - amplasarea imobilului;
 - tip de investitor;
 - naționalitatea investitorului.
 - (c) Pentru fluxurile și stocurile de investiții BIC indirecte, autoritățile naționale macroprudențiale ar trebui să ia în considerare o defalcare pe:
 - tip de investitor;
 - naționalitatea investitorului.

Recomandarea E – Publicarea de către autoritățile europene de supraveghere a datelor privind expunerile față de piețele imobiliare comerciale naționale

1. Se recomandă ca Autoritatea bancară europeană (ABE), Autoritatea europeană pentru asigurări și pensii ocupaționale (AEAPO) și Autoritatea europeană pentru valori mobiliare și piețe (AEVMP) să publice, cel puțin anual, date agregate privind expunerile entităților care fac obiectul supravegherii acestora față de fiecare piață BIC națională din Uniune în conformitate cu orientările prevăzute în anexa V punctul 9 la prezenta recomandare. Aceste date agregate ar trebui să se bazeze pe informațiile disponibile AES în baza obligațiilor de raportare existente.

SECȚIUNEA 2

PUNERE ÎN APLICARE

1. Definiții

1. În sensul prezentei recomandări și ținând seama de specificațiile tehnice suplimentare din anexa IV și anexa V la prezenta recomandare, se aplică următoarele definiții:
- 1. „debitor” înseamnă semnatarul sau cosemnatarul contractului de credit BIL sau al contractului de credit BIC, acesta primind finanțare de la creditor;
 - 2. „împrumut pentru un imobil cumpărat în vederea închirierii” înseamnă suma tuturor împrumuturilor sau tranșelor de împrumut garantate de debitor cu imobilul cumpărat în vederea închirierii în momentul inițierii creditului;
 - 3. „locuință sau imobil cumpărat în vederea închirierii” înseamnă orice BIL deținut direct de o gospodărie privată în primul rând pentru închirierea către chiriași;
 - 4. „bunuri imobile comerciale” (BIC) înseamnă orice bunuri imobile generatoare de venituri, existente sau în dezvoltare, și exclud următoarele:
 - (a) locuințe sociale;
 - (b) imobile deținute de utilizatorii finali;
 - (c) locuințe cumpărate în vederea închirierii.

În cazul în care un imobil are o utilizare mixtă BIC și BIL, ar trebui luat în considerare ca reprezentând imobile diferite (de exemplu, în funcție de suprafețele destinate fiecărei utilizări) atunci când este fezabilă această defalcare; în caz contrar, imobilul poate fi clasificat în funcție de utilizarea dominantă a acestuia;

5. „credit pentru un bun imobil comercial (BIC)” înseamnă un împrumut destinat dobândirii unui imobil BIC (sau a unui grup de imobile BIC) sau care este garantat de un imobil BIC (sau un grup de imobile BIC);
6. „construcții noi” înseamnă suprafața în metri pătrați a proiectelor noi de construcții comerciale începute în perioada de raportare; în cazul în care aceste informații nu sunt disponibile, construcțiile noi se pot referi la numărul de proiecte noi de construcții comerciale începute în perioada de raportare;
7. „raport împrumut/garanții curent” (LTV-C) înseamnă suma tuturor împrumuturilor sau tranșelor de împrumut obținute de debitor pentru un imobil la data raportării, raportată la valoarea curentă a imobilului;
8. „valoarea curentă a imobilului” înseamnă valoarea imobilului, astfel cum este evaluată de un evaluator extern sau intern independent; în cazul în care nu este disponibilă o astfel de evaluare, valoarea curentă a imobilului poate fi estimată utilizând un indice al valorilor bunurilor imobile suficient de granular în ceea ce privește localizarea geografică și tipul de proprietate; în cazul în care nu este disponibil un astfel de indice al valorilor bunurilor imobile, poate fi utilizat un indice al prețurilor bunurilor imobile suficient de granular în ceea ce privește localizarea geografică și tipul de proprietate, după aplicarea unei reduceri a valorii alese în mod adecvat pentru a ține cont de deprecierea imobilului;
9. „serviciul datoriei” înseamnă valoarea combinată a dobânzilor și rambursării principalului aferentă datoriilor totale ale unui debitor într-o anumită perioadă de timp (în general, un an);
10. „rata de acoperire a serviciului datoriei” (*debt service coverage ratio* – DSCR) înseamnă veniturile anuale din chirii generate de un imobil BIC care este finanțat cel puțin parțial prin îndatorare, după scăderea oricăror impozite și cheltuieli de exploatare necesare pentru menținerea valorii imobilului, raportate la serviciul anual al datoriei pentru creditul garantat de imobil; rata se poate referi la valoarea sa la inițierea creditului (DSCR-O) sau la valoarea sa curentă (DSCR-C);
11. „raportul serviciul datoriei/venituri la inițiere” (DSTI-O) înseamnă valoarea totală anuală a serviciului datoriei raportată la venitul disponibil total anual al debitorului în momentul inițierii creditului;
12. „raportul datoriei/venituri la inițiere” (DTI-O) înseamnă datoriile totale ale debitorului în momentul inițierii creditului raportate la venitul disponibil total anual al debitorului în momentul inițierii creditului;
13. „venit disponibil” înseamnă venitul disponibil total anual al debitorului, astfel cum este înregistrat de furnizorul de credit în momentul inițierii creditului BIL, acoperind toate sursele de venit minus impozitele (din care se scad reducerile de impozite) și primele (precum cele pentru sănătate, securitate socială sau asigurări medicale), înainte de deducerea cheltuielilor;
14. „cumpărător pentru prima dată” înseamnă un debitor căruia nu i s-a mai acordat un credit BIL; în cazul în care există mai mulți debitori (cazul cosemnatarilor creditelor BIL), iar unuia dintre acești debitori i s-a acordat anterior un credit BIL, niciunul dintre respectivii debitori nu este considerat cumpărător pentru prima dată;
15. „fluxuri de credite” înseamnă orice volum de credite noi în perioada de raportare; creditele renegociate ar trebui incluse în volumul de credite noi în cazul în care creditorul le consideră noi contracte de credit;
16. „împrumut cu amortizare completă” înseamnă un credit BIL caracterizat de rambursări periodice ale principalului, potrivit unui program de amortizare, pe durata împrumutului, astfel încât principalul este rambursat în întregime la scadența împrumutului;
17. „bunuri imobile generatoare de venituri” înseamnă toate bunurile imobile cu venituri provenind din chirii sau cu profituri din vânzarea acestora;
18. „rata de acoperire a dobânzilor” (*interest coverage ratio* – ICR) înseamnă veniturile anuale brute (respectiv, înainte de cheltuieli de exploatare și impozite) din chirii obținute dintr-un imobil cumpărat în vederea închirierii sau veniturile anuale nete din chirii obținute dintr-un imobil sau un grup de imobile BIC, raportate la cheltuielile anuale cu dobânzile ale creditului garantat de imobil sau de grupul de imobile; rata se poate referi la valoarea sa la inițierea creditului (ICR-O) sau la valoarea sa curentă (ICR-C);
19. „provizioane pentru pierderile din credite” înseamnă valoarea totală a provizioanelor constituite pentru portofoliile de credite, pentru a ține cont de pierderi viitoare potențiale din credite;
20. „credite acordate” înseamnă creditele BIL totale (în număr de credite sau valoare a creditelor) acordate în perioada de raportare;
21. „serviciul împrumutului” înseamnă valoarea combinată a dobânzilor și rambursării principalului creditului BIL al unui debitor într-o anumită perioadă de timp (în general, un an);

22. „raportul serviciul împrumutului/venituri la inițiere” (LSTI-O) înseamnă valoarea anuală a serviciului creditului BIL raportată la venitul disponibil total anual al debitorului în momentul inițierii creditului;
23. „raportul împrumut/costuri” (*loan-to-cost ratio* – LTC) înseamnă valoarea inițială a tuturor creditelor acordate raportată la valoarea costurilor aferente dezvoltării unui imobil până la finalizare;
24. „raportul împrumut/venituri la inițiere” (LTI-O) înseamnă suma tuturor împrumuturilor sau tranșelor de împrumut garantate de debitor cu bunul imobil în momentul inițierii creditului raportată la venitul disponibil total anual al debitorului în momentul inițierii creditului;
25. „raportul împrumut/chirii la inițiere” (DTR-O) înseamnă împrumutul debitorului pentru imobilul cumpărat în vederea închirierii în momentul inițierii creditului raportat la veniturile anuale brute (respective, înainte de cheltuieli de exploatare și impozite) din chirii obținute din imobilul cumpărat în vederea închirierii;
26. „raportul împrumut/garanții la inițiere” (LTV-O) înseamnă suma tuturor împrumuturilor sau tranșelor de împrumut garantate de debitor cu bunul imobil în momentul inițierii creditului raportată la valoarea imobilului în momentul inițierii creditului;
27. „scadență la inițiere” înseamnă durata contractului de credit BIL exprimată în ani în momentul inițierii creditului;
28. „autoritate națională macroprudențială” înseamnă autoritatea căreia legislația națională i-a încredințat realizarea politicii macroprudențiale, astfel cum se recomandă în Recomandarea B din Recomandarea CERS/2011/3 a Comitetului european pentru risc sistemic ⁽¹⁾;
29. „împrumut fără amortizare” înseamnă un credit BIL caracterizat prin plăți periodice care acoperă cel mult dobânda creditului; dacă este cazul, ar trebui identificate separat împrumuturile fără amortizare pentru care există mecanisme de rambursare;
30. „credite neperformante” înseamnă orice expuneri la riscul de credit care îndeplinesc unul sau ambele criterii de mai jos:
 - (a) sunt expuneri semnificative cu scadența depășită cu peste 90 de zile;
 - (b) se consideră că, în lipsa executării garanției reale, este improbabil ca debitorul să își achite integral obligațiile din credite, indiferent de existența oricărei sume restante sau de numărul de zile de întârziere la plată;
31. „împrumut pentru un imobil ocupat de proprietar” înseamnă suma tuturor împrumuturilor sau tranșelor de împrumut BIL garantate de debitor cu un imobil BIL ocupat de proprietar în momentul inițierii creditului;
32. „locuință sau imobil ocupat de proprietar” înseamnă orice BIL deținut de o gospodărie privată cu scopul asigurării unui adăpost proprietarului acestuia;
33. „împrumuturi cu amortizare parțială” înseamnă o combinație de mai multe credite BIL cu tipuri diferite de amortizare;
34. „imobile în dezvoltare” înseamnă toate imobilele încă în construcție și destinate să furnizeze, la finalizare, un venit proprietarului acestuia sub formă de chirie sau profituri din vânzarea acestora; nu sunt incluse demolările de clădiri sau terenurile curățate pentru dezvoltări posibile în viitor;
35. „indice al valorilor bunurilor imobile” înseamnă un indice care reflectă atât modificarea prețului, cât și cea a calității imobilului în timp, precum un indice construit pe baza datelor privind tranzacțiile;
36. „chirie” înseamnă suma de bani plătită efectiv de chiriaș proprietarului imobilului, cu scăderea oricăror stimulente (de exemplu, perioade de scutire de la plata chiriei, contribuții la renovare) și taxe;
37. „randamentul chiriilor” înseamnă raportul dintre chiriile anuale și valoarea de piață a bunului imobil;

⁽¹⁾ Recomandarea CERS/2011/3 a Comitetului european pentru risc sistemic din 22 decembrie 2011 privind mandatul macroprudențial al autorităților naționale (JO C 41, 14.2.2012, p. 1).

38. „bun imobil locativ” (BIL) înseamnă orice bun imobil situat pe teritoriul național, disponibil în scopuri de locuire, dobândit, construit sau renovat de o gospodărie privată și care nu se califică drept un imobil BIC. În cazul în care un imobil are o utilizare mixtă, ar trebui luat în considerare ca reprezentând imobile diferite (de exemplu, în funcție de suprafețele destinate fiecărei utilizări) atunci când este fezabilă această defalcare; în caz contrar, imobilul poate fi clasificat în funcție de utilizarea dominantă a acestuia;
39. „credit pentru un bun imobil locativ (BIL)” înseamnă un credit acordat unei gospodării private garantat cu un imobil BIL, indiferent de scopul creditului;
40. „cadru de monitorizare a riscului” înseamnă un proces periodic de monitorizare și evaluare a riscurilor sistemice care decurg din piața imobiliară națională, bazat pe metode analitice solide și date suficient de reprezentative;
41. „date suficient de reprezentative” înseamnă date obținute prin tehnici de eșantionare care se referă la caracteristici relevante cunoscute a fi prezente în populația statistică; nu sunt prescrise tehnici de eșantionare specifice, iar practicile naționale sunt considerate adecvate atâta timp cât, pe baza opiniilor experților, se poate considera că acestea produc rezultate care nu sunt afectate de erori sistematice;
42. „rata neocupării” înseamnă suprafața disponibilă pentru închiriere raportată la suprafața totală a imobilului;
43. „ajustări ale evaluării investițiilor” înseamnă costurile suportate de un investitor pentru a ține cont de pierderea viitoare potențială din investiții datorată condițiilor de piață curente;
44. „valoare la inițiere” înseamnă cea mai mică dintre valorile de tranzație ale unui bun imobil (de exemplu, cea înregistrată într-un act notarial), aceasta fiind evaluată de un evaluator extern sau intern la inițierea creditului; în cazul în care este disponibilă o singură valoare, ar trebui utilizată această valoare.

2. Criterii de punere în aplicare

1. Aplicarea recomandării trebuie să țină cont de următoarele criterii:
 - (a) recomandarea acoperă numai indicatorii necesari în scopuri de stabilitate financiară și pentru care au fost identificate lacune ale datelor;
 - (b) principiul proporționalității ar trebui respectat în mod corespunzător, ținând cont de următoarele:
 - (i) dimensiunea și dezvoltarea piețelor BIC și BIL în statele membre;
 - (ii) competențele fiecărei autorități naționale macroprudențiale;
 - (iii) obiectivul și conținutul fiecărei recomandări;
 - (c) la evaluarea punerii în aplicare a Recomandărilor A-D, ar trebui acordată atenția cuvenită și progreselor efectuate în ceea ce privește colectarea datelor la nivelul Uniunii, astfel cum se menționează în considerentul 15;
 - (d) în anexa I la prezenta recomandare se prevăd criteriile specifice de respectare a Recomandărilor A-E.
2. Destinatarii trebuie să raporteze CERS și Consiliului măsurile luate ca răspuns la prezenta recomandare sau să justifice în mod adecvat lipsa lor de acțiune. Rapoartele ar trebui să cuprindă cel puțin:
 - (a) informații privind conținutul și calendarul măsurilor luate;
 - (b) evaluarea modului de funcționare a măsurilor luate, având în vedere obiectivele prezentei recomandări;
 - (c) justificarea detaliată, în cazul oricărei lipse de acțiune sau al oricărei aplicări diferite a prezentei recomandări, inclusiv a oricăror întârzieri.

3. Calendar pentru măsurile adoptate în urma recomandării

Destinatarii trebuie să raporteze CERS și Consiliului măsurile luate ca răspuns la prezenta recomandare sau să justifice în mod adecvat lipsa lor de acțiune, în conformitate cu termenii prevăzute mai jos.

1. Recomandarea A

- (a) Până la 31 decembrie 2018, autoritățile naționale macroprudențiale trebuie să transmită CERS și Consiliului un raport interimar privind informațiile deja disponibile sau cu privire la care se anticipează că vor fi disponibile pentru punerea în aplicare a Recomandării A.

- (b) Până la 31 decembrie 2020, autoritățile naționale macroprudențiale trebuie să transmită CERS și Consiliului un raport final cu privire la punerea în aplicare a Recomandării A.

2. *Recomandarea B*

- (a) Până la 31 decembrie 2018, autoritățile naționale macroprudențiale trebuie să transmită CERS și Consiliului un raport interimar privind informațiile deja disponibile sau cu privire la care se anticipează că vor fi disponibile pentru punerea în aplicare a Recomandării B.
- (b) Până la 31 decembrie 2020, autoritățile naționale macroprudențiale trebuie să transmită CERS și Consiliului un raport final cu privire la punerea în aplicare a Recomandării B.

3. *Recomandarea C*

- (a) Până la 31 decembrie 2018, autoritățile naționale macroprudențiale trebuie să transmită CERS și Consiliului un raport interimar privind informațiile deja disponibile sau cu privire la care se anticipează că vor fi disponibile pentru punerea în aplicare a Recomandării C.
- (b) Până la 31 decembrie 2020, autoritățile naționale macroprudențiale trebuie să transmită CERS și Consiliului un raport final cu privire la punerea în aplicare a Recomandării C.

4. *Recomandarea D*

- (a) Până la 31 decembrie 2018, autoritățile naționale macroprudențiale trebuie să transmită CERS și Consiliului un raport interimar privind informațiile deja disponibile sau cu privire la care se anticipează că vor fi disponibile pentru punerea în aplicare a Recomandării D.
- (b) Până la 31 decembrie 2020, autoritățile naționale macroprudențiale trebuie să transmită CERS și Consiliului un raport final cu privire la punerea în aplicare a Recomandării D.

5. *Recomandarea E*

- (a) Până la 31 decembrie 2017, AES trebuie să definească un model pentru publicarea de date privind expunerile entităților care fac obiectul supravegherii acestora față de fiecare din piețele BIC naționale din Uniune;
- (b) Până la 30 iunie 2018, AES trebuie să publice datele menționate la litera (a), astfel cum se prezintă la data de 31 decembrie 2017.
- (c) Începând cu 31 martie 2019, AES trebuie să publice cu o frecvență anuală datele menționate la litera (a), astfel cum se prezintă la data de 31 decembrie a anului precedent.

4. Monitorizare și evaluare

1. Secretariatul CERS:

- (a) va oferi asistență destinatarilor, asigurând coordonarea raportării, furnizarea de modele relevante și, dacă este cazul, informații detaliate privind procedura și calendarul pentru măsurile adoptate în urma recomandării;
- (b) va verifica măsurile aplicate de destinatari, va acorda asistență la cerere și va prezenta Consiliului general, prin intermediul Comitetului director, rapoarte privind măsurile aplicate.

2. Consiliul general va evalua măsurile și justificările raportate de către destinatari și, după caz, va decide că prezenta recomandare nu a fost respectată și destinatarul nu a justificat în mod adecvat lipsa de acțiune.

Adoptată la Frankfurt pe Main, 31 octombrie 2016.

Francesco MAZZAFERRO
Șeful secretariatului CERS,
în numele Consiliului general al CERS

ANEXA I

CRITERII DE CONFORMITATE PENTRU RECOMANDĂRI**1. Recomandarea A**

Se va considera că autoritățile naționale macroprudențiale respectă Recomandarea A punctele 1 și 2 atunci când acestea:

- (a) evaluează dacă indicatorii relevanți privind normele de creditare pentru creditele BIL sunt luați în considerare sau puși în aplicare în cadrul de monitorizare a riscului sectorului BIL în jurisdicția acestora;
- (b) evaluează progresul realizat privind utilizarea indicatorilor specificați în Recomandarea A punctul 1 pentru această monitorizare;
- (c) evaluează măsura în care informațiile, deja disponibile sau anticipate a deveni disponibile în viitor, privind indicatorii relevanți sunt suficient de reprezentative pentru normele de creditare actuale din piața creditelor BIL ale acestora;
- (d) evaluează dacă locuințele cumpărate în vederea închirierii reprezintă o sursă semnificativă de riscuri care decurg din sectorul imobiliar național sau constituie o parte semnificativă a totalului stocurilor sau fluxurilor de credite BIL;
- (e) în cazurile în care locuințele cumpărate în vederea închirierii sunt considerate o sursă semnificativă de riscuri care decurg din sectorul imobiliar național sau constituie o parte semnificativă a totalului stocurilor sau fluxurilor de credite BIL, evaluează progresul realizat privind utilizarea indicatorilor de monitorizare a riscurilor specificați în Recomandarea A punctul 2.

Se va considera că autoritățile naționale macroprudențiale respectă Recomandarea A punctele 3 și 4 atunci când acestea:

- (a) asigură adoptarea metodelor prevăzute în anexa IV pentru calcularea indicatorilor enumerați în Recomandarea A punctele 1 și 2;
- (b) în cazurile în care se utilizează altă metodă pe lângă cea prevăzută în anexa IV pentru calcularea indicatorilor relevanți, raportează cu privire la caracteristicile tehnice ale metodei și eficacitatea acesteia în monitorizarea riscurilor care decurg din sectorul BIL;
- (c) asigură utilizarea indicatorilor relevanți enumerați în Recomandarea A punctele 1 și 2 pentru monitorizarea cel puțin anuală a riscurilor în sectorul BIL.

2. Recomandarea B

Se va considera că autoritățile naționale macroprudențiale respectă Recomandarea B punctele 1 și 2 atunci când acestea:

- (a) evaluează progresul realizat privind monitorizarea distribuției univariate și a distribuțiilor multivariate selectate ale indicatorilor relevanți prevăzuți în modelul A din anexa II;
- (b) evaluează progresul realizat privind utilizarea informațiilor specificate în Recomandarea B punctul 2 și în modelul A din anexa II cu titlu de orientare pentru monitorizarea riscurilor relevante.

În cazurile în care locuințele cumpărate în vederea închirierii sunt considerate o sursă semnificativă de riscuri care decurg din sectorul imobiliar național sau constituie o parte semnificativă a totalului stocurilor sau fluxurilor de credite BIL, se va considera că autoritățile naționale macroprudențiale respectă Recomandarea B punctul 3 atunci când acestea:

- (a) evaluează progresul realizat privind monitorizarea separată a indicatorilor relevanți pentru locuințele cumpărate în vederea închirierii și pentru imobilele ocupate de proprietari;
- (b) evaluează progresul realizat privind monitorizarea datelor relevante defalcate pe dimensiuni, astfel cum se specifică în modelele A și B din anexa II.

3. Recomandarea C

Se va considera că autoritățile naționale macroprudențiale respectă Recomandarea C punctele 1 și 2 atunci când acestea:

- (a) evaluează dacă indicatorii relevanți pentru expunerile BIC naționale sunt luați în considerare sau puși în aplicare în cadrul de monitorizare a riscului sectorului BIC în jurisdicția acestora;
- (b) asigură includerea indicatorilor privind piața fizică, a indicatorilor privind expunerile la riscul de credit ale sistemului financiar și a indicatorilor privind normele de creditare în cadrul de monitorizare a riscului; atunci când colectarea acestor tipuri de indicatori privind piața fizică nu este de competența unei autorități macroprudențiale, această imposibilitate va fi considerată suficientă pentru a explica inacțiunea autorității relevante în etapa de evaluare;
- (c) evaluează măsura în care investițiile reprezintă o sursă semnificativă de finanțare pentru sectorul BIC național;
- (d) în cazurile în care investițiile sunt considerate o sursă semnificativă de finanțare pentru sectorul BIC național, evaluează progresul realizat privind utilizarea indicatorilor suplimentari pentru monitorizarea riscului prevăzuți în Recomandarea C punctul 2;
- (e) evaluează progresul realizat privind utilizarea, cel puțin, a indicatorilor prevăzuți în Recomandarea C punctul 1 și, după caz, în Recomandarea C punctul 2;
- (f) evaluează dacă informațiile privind acești indicatori (deja disponibili sau anticipați a fi disponibili) sunt suficient de reprezentative pentru piața BIC națională.

Se va considera că autoritățile naționale macroprudențiale respectă Recomandarea C punctele 3 și 4 atunci când acestea:

- (a) asigură adoptarea metodelor de calculare a indicatorilor enumerați în Recomandarea C punctele 1 și 2, astfel cum sunt prevăzute în anexa V și, dacă este cazul pentru BIC, în anexa IV;
- (b) în cazul în care se utilizează altă metodă pe lângă cea prevăzută în anexa IV și anexa V pentru calcularea indicatorilor relevanți, raportează privind caracteristicile tehnice ale metodei și eficacitatea acesteia în monitorizarea riscurilor care decurg din sectorul BIC;
- (c) se asigură că indicatorii enumerați în Recomandarea C punctul 1 sunt utilizați pentru a monitoriza evoluțiile din sectorul BIC cel puțin trimestrial pentru indicatorii pieței fizice, fluxurile de creditare (inclusiv fluxuri de credite neperformante și provizioane pentru pierderile din credite) și normele de creditare corespunzătoare, precum și cel puțin anual pentru stocurile de credite (inclusiv stocuri de credite neperformante și provizioane pentru pierderile din credite) și normele de creditare corespunzătoare;
- (d) în cazurile în care investițiile sunt considerate o sursă semnificativă de finanțare pentru sectorul BIC național, se asigură că indicatorii enumerați în Recomandarea C punctul 2 sunt utilizați pentru a monitoriza evoluțiile din sectorul BIC cel puțin trimestrial pentru fluxurile de investiții (inclusiv ajustările evaluării investițiilor), precum și cel puțin anual pentru stocurile de investiții (inclusiv ajustările evaluării investițiilor).

4. Recomandarea D

Se va considera că autoritățile naționale macroprudențiale respectă Recomandarea D atunci când acestea:

- (a) evaluează progresul realizat privind monitorizarea indicatorilor relevanți prevăzuți în modelele A, B și C din anexa III;
- (b) evaluează progresul realizat privind utilizarea informațiilor relevante specificate în Recomandarea D punctul 2 și indicate în modelele A, B și C din anexa III cu titlu de orientare pentru monitorizarea riscurilor relevante;
- (c) în cazurile în care investițiile sunt considerate o sursă semnificativă de finanțare pentru sectorul BIC național, evaluează progresul realizat privind utilizarea informațiilor relevante specificate în Recomandarea D punctul 3 și indicate în modelul B din anexa III cu titlu de orientare pentru monitorizarea riscurilor relevante;
- (d) în cazurile în care sunt utilizați indicatori suplimentari pentru a monitoriza evoluțiile din sectorul BIC, raportează cu privire la informațiile suplimentare utilizate pentru monitorizarea riscurilor.

5. Recomandarea E

Se va considera că AES respectă Recomandarea E atunci când acestea:

- (a) definesc un model pentru publicarea datelor privind expunerile entităților care fac obiectul supravegherii acestora față de fiecare piață BIC națională din Uniune;
 - (b) publică cel puțin anual date agregate, colectate în temeiul obligațiilor de raportare existente, privind expunerile entităților care fac obiectul supravegherii acestora față de fiecare piață BIC națională din Uniune.
-

MODELE ORIENTATIVE PENTRU INDICATORII PRIVIND SECTORUL IMOBILIAR LOCATIV

1. Modelul A: indicatori și defalcări aferente pentru creditele BIL

FLUXURI = volume de producție nouă de credite BIL în perioada de raportare, astfel cum sunt considerate de către creditor. Autoritățile naționale macroprudențiale care pot distinge între creditele BIL cu adevărat noi și cele renegotiate au opțiunea de a identifica creditele renegotiate ca o defalcare separată.

STOCURI = Date pentru stocurile de credite BIL la data raportării (de exemplu, sfârșitul anului)

umn = valoarea în moneda națională

= număr de contracte

a = an(i)

Med = media raportului respectiv

d/c = din care

DISTRIBUȚIE UNIVARIATĂ

Sumarul portofoliului de credite BIL	FLUXURI	Raportul serviciul împrumutului/venituri la inițiere (LSTI-O)	FLUXURI
Credite acordate	umn, #	MEDIE PONDERATĂ	Med (în %)
d/c cumpărate în vederea închirierii	umn, #	d/c cumpărate în vederea închirierii	Med (în %)
d/c ocupate de proprietari	umn, #	d/c ocupate de proprietari	Med (în %)
d/c cumpărători pentru prima dată	umn, #	d/c cumpărători pentru prima dată	Med (în %)
d/c credite în monedă străină	umn, #	d/c credite în monedă străină	Med (în %)
d/c cu amortizare completă	umn, #	d/c cu amortizare completă	Med (în %)
d/c cu amortizare parțială	umn, #	d/c cu amortizare parțială	Med (în %)
d/c fără amortizare (*)	umn, #	d/c fără amortizare (*)	Med (în %)

Sumarul portofoliului de credite BIL
d/c ≤ 1a perioadă inițială fixă a ratei dobânzii
d/c] 1a; 5a] perioadă inițială fixă a ratei dobânzii
d/c] 5a; 10a] perioadă inițială fixă a ratei dobânzii
d/c > 10a perioadă inițială fixă a ratei dobânzii
d/c renegotiate (opțional)

FLUXURI
umn, #
umn, #
umn, #
umn, #
umn, #

Raportul împrumut/garanții la inițiere (LTV-O)
MEDIE PONDERATĂ
d/c cumpărate în vederea închirierii
d/c ocupate de proprietari
d/c cumpărători pentru prima dată
d/c credite în monedă străină
d/c cu amortizare completă

FLUXURI
Med (în %)
Med (în %)
Med (în %)
Med (în %)
Med (în %)
Med (în %)

Raportul serviciul împrumutului/venituri la inițiere (LSTI-O)
d/c ≤ 1a perioadă inițială fixă a ratei dobânzii
d/c] 1a; 5a] perioadă inițială fixă a ratei dobânzii
d/c] 5a; 10a] perioadă inițială fixă a ratei dobânzii
d/c > 10a perioadă inițială fixă a ratei dobânzii
DISTRIBUȚIE
≤ 10 %
] 10 % ; 20 %]
] 20 % ; 30 %]
] 30 % ; 40 %]
] 40 % ; 50 %]
] 50 % ; 60 %]
> 60 %
Nu este disponibilă

FLUXURI
Med (în %)
Med (în %)
Med (în %)
Med (în %)
umn, #
umn, #
umn, #
umn, #
umn, #
umn, #
umn, #

Raportul împrumut/garanții la inițiere (LTV-O)
d/c cu amortizare parțială
d/c fără amortizare (*)
DISTRIBUȚIE
≤ 50 %
]50 % ; 60 %]
]60 % ; 70 %]
]70 % ; 80 %]
]80 % ; 90 %]
]90 % ; 100 %]
]100 % ; 110 %]
> 110 %
Nu este disponibilă

FLUXURI
Med (în %)
Med (în %)
umn, #
umn, #
umn, #
umn, #
umn, #
umn, #
umn, #
umn, #
umn, #

Raportul împrumut/garanții curent (LTV-C)
MEDIE PONDERATĂ
DISTRIBUȚIE
≤ 50 %
]50 % ; 60 %]

STOCURI
Med (în %)
umn, #
umn, #

Raportul serviciul datoriei/venituri la inițiere (DSTI-O) (OPȚIONAL)
MEDIE PONDERATĂ
DISTRIBUȚIE
≤ 10 %
]10 % ; 20 %]
]20 % ; 30 %]
]30 % ; 40 %]
]40 % ; 50 %]
]50 % ; 60 %]
> 60 %
Nu este disponibilă

FLUXURI
Med (în %)
umn, #
umn, #
umn, #
umn, #
umn, #
umn, #
umn, #
umn, #
umn, #

Raportul împrumut/venituri la inițiere (LTI-O)
MEDIE PONDERATĂ
DISTRIBUȚIE
≤ 3
]3 ; 3,5]

FLUXURI
Med
umn, #
umn, #

Raportul împrumut/garanții curent (LTV-C)
]60 % ; 70 %]
]70 % ; 80 %]
]80 % ; 90 %]
]90 % ; 100 %]
]100 % ; 110 %]
> 110 %
Nu este disponibilă

STOCURI
umn, #
umn, #
umn, #
umn, #
umn, #
umn, #
umn, #

Raportul împrumut/venituri la inițiere (LTI-O)
]3,5 ; 4]
]4 ; 4,5]
]4,5 ; 5]
]5 ; 5,5]
]5,5 ; 6]
> 6
Nu este disponibilă

FLUXURI
umn, #
umn, #
umn, #
umn, #
umn, #
umn, #
umn, #

Scadențe la inițiere
MEDIE PONDERATĂ
DISTRIBUȚIE
≤ 5a
]5a ; 10a]
]10a ; 15a]
]15a ; 20a]
]20a ; 25a]
]25a ; 30a]
]30a ; 35a]
> 35a
Nu este disponibilă

FLUXURI
Med (ani)
umn, #
umn, #
umn, #
umn, #
umn, #
umn, #
umn, #
umn, #
umn, #

Raportul datorii/venituri la inițiere (DTI-O)
MEDIE PONDERATĂ
DISTRIBUȚIE
≤ 3
]3 ; 3,5]
]3,5 ; 4]
]4 ; 4,5]
]4,5 ; 5]
]5 ; 5,5]
]5,5 ; 6]
]6,5 ; 7]
> 7
Nu este disponibilă

FLUXURI
Med
umn, #
umn, #
umn, #
umn, #
umn, #
umn, #
umn, #
umn, #
umn, #
umn, #

DISTRIBUȚIE MULTIVARIATĂ

FLUXURI	Raportul serviciul împrumutului/ venituri la inițiere (LSTI-O)			FLUXURI	Raportul serviciul împrumutului/ venituri la inițiere (LSTI-O)		
	≤ 30 %	]30 % ; 50 %]	> 50 %		≤ 30 %	]30 % ; 50 %]	> 50 %
LTV-O ≤ 80 %				Perioadă inițială fixă a ratei dobânzii	≤ 30 %	]30 % ; 50 %]	> 50 %
Scadență la inițiere				d/c ≤ 1a	umn, #	umn, #	umn, #
≤ 20a	umn, #	umn, #	umn, #	d/c] 1a; 5a]	umn, #	umn, #	umn, #
]20a ; 25a]	umn, #	umn, #	umn, #	d/c] 5a; 10a]	umn, #	umn, #	umn, #
> 25a	umn, #	umn, #	umn, #	d/c > 10a	umn, #	umn, #	umn, #
LTV-O]80 %-90 %]				FLUXURI	Raportul datorii/venituri la inițiere (DTI-O)		
Scadență la inițiere				Raportul împrumut/garanții la inițiere (LTV-O)	≤ 4	]4 ; 6]	> 6
≤ 20a	umn, #	umn, #	umn, #	LTV-O ≤ 80 %	umn, #	umn, #	umn, #
]20a ; 25a]	umn, #	umn, #	umn, #	LTV-O]80 % ; 90 %]	umn, #	umn, #	umn, #
> 25a	umn, #	umn, #	umn, #	LTV-O]90 % ; 110 %]	umn, #	umn, #	umn, #
LTV-O]90 %-110 %]				LTV-O >110 %	umn, #	umn, #	umn, #
Scadență la inițiere							
≤ 20a	umn, #	umn, #	umn, #				
]20a ; 25a]	umn, #	umn, #	umn, #				
> 25a	umn, #	umn, #	umn, #				

FLUXURI	Raportul serviciul împrumutului/ venituri la inițiere (LSTI-O)		
LTV-O >110 %			
Scadență la inițiere			
≤ 20a	umn, #	umn, #	umn, #
]20a ; 25a]	umn, #	umn, #	umn, #
> 25a	umn, #	umn, #	umn, #

(*) Dacă este cazul, împrumuturile fără amortizare pentru care există mecanisme de răscumpărare ar trebui identificate separat.

2. Modelul B: indicatori și defalcări aferente cu privire la creditele BIL pentru imobile cumpărate în vederea închirierii și pentru imobile ocupate de proprietari

FLUXURI = volume de producție nouă de credite BIL în perioada de raportare, astfel cum sunt considerate de către creditor. Autoritățile naționale macroprudențiale care pot distinge între creditele BIL cu adevărat noi și cele renegotiate au opțiunea de a identifica creditele renegotiate ca o defalcare separată.

STOCURI = Date pentru stocurile de credite BIL la data raportării (de exemplu, sfârșitul anului)

umn = valoarea în moneda națională

= număr de contracte

a = an(i)

Med = media raportului respectiv

d/c = din care

ÎMPRUMUTURI PENTRU IMOBILE CUMPĂRATE ÎN VEDEREA ÎNCHIRIERII

Sumarul împrumuturilor pentru imobile cumpărate în vederea închirierii	FLUXURI	Rata de acoperire a dobânzilor la inițiere (ICR-O)	FLUXURI
Credite acordate	umn, #	MEDIE PONDERATĂ	Med
d/c cumpărători pentru prima dată	umn, #	DISTRIBUȚIE	
d/c credite în monedă străină	umn, #	≤ 100 %	umn, #
d/c cu amortizare completă	umn, #	] 100 % ; 125 %]	umn, #

Sumarul împrumuturilor pentru imobile cumpărate în vederea închirierii
d/c cu amortizare parțială
d/c fără amortizare (*)
d/c ≤ 1a perioadă inițială fixă a ratei dobânzii
d/c] 1a; 5a] perioadă inițială fixă a ratei dobânzii
d/c] 5a; 10a] perioadă inițială fixă a ratei dobânzii
d/c > 10a perioadă inițială fixă a ratei dobânzii

FLUXURI
umn, #
umn, #
umn, #
umn, #
umn, #
umn, #

Raportul împrumut/garanții la inițiere (LTV-O)
MEDIE PONDERATĂ
DISTRIBUȚIE
≤ 50 %
]50 % ; 60 %]
]60 % ; 70 %]
]70 % ; 80 %]
]80 % ; 90 %]
]90 % ; 100 %]
]100 % ; 110 %]
> 110 %
Nu este disponibilă

FLUXURI
Med (în %)
umn, #
umn, #
umn, #
umn, #
umn, #
umn, #
umn, #
umn, #
umn, #

Rata de acoperire a dobânzilor la inițiere (ICR-O)
] 125 % ; 150 %]
] 150 % ; 175 %]
] 175 % ; 200]
> 200 %

FLUXURI
umn, #
umn, #
umn, #
umn, #

Raportul împrumut/chirii la inițiere (LTR-O)
MEDIE PONDERATĂ
DISTRIBUȚIE
≤ 5
] 5 ; 10]
] 10 ; 15]
] 15 ; 20]
> 20

FLUXURI
Med
umn, #
umn, #
umn, #
umn, #

ÎMPRUMUTURI PENTRU IMOBILE OCUPATE DE PROPRIETARI

Sumarul împrumuturilor pentru imobile ocupate de proprietari
Credite acordate
d/c cumpărători pentru prima dată
d/c credite în monedă străină
d/c cu amortizare completă
d/c cu amortizare parțială
d/c fără amortizare (*)
d/c ≤ 1a perioadă inițială fixă a ratei dobânzii
d/c] 1a; 5a] perioadă inițială fixă a ratei dobânzii
d/c] 5a; 10a] perioadă inițială fixă a ratei dobânzii
d/c > 10a perioadă inițială fixă a ratei dobânzii

FLUXURI
umn, #
umn, #
umn, #
umn, #
umn, #
umn, #
umn, #
umn, #
umn, #
umn, #

Raportul împrumut/garanții curent (LTV-C)
MEDIE PONDERATĂ
d/c cumpărători pentru prima dată

FLUXURI
Med (în %)
Med (în %)

Raportul serviciul împrumutului/venituri la inițiere (LSTI-O)
MEDIE PONDERATĂ
d/c cumpărători pentru prima dată
d/c credite în monedă străină
d/c cu amortizare completă
d/c cu amortizare parțială
d/c fără amortizare (*)
d/c ≤ 1a perioadă inițială fixă a ratei dobânzii
d/c] 1a; 5a] perioadă inițială fixă a ratei dobânzii
d/c] 5a; 10a] perioadă inițială fixă a ratei dobânzii
d/c > 10a perioadă inițială fixă a ratei dobânzii
DISTRIBUȚIE
≤ 10 %
] 10 % ; 20 %]
] 20 % ; 30 %]
] 30 % ; 40 %]

FLUXURI
Med (în %)
Med (în %)
Med (în %)
Med (în %)
Med (în %)
Med (în %)
Med (în %)
Med (în %)
Med (în %)
Med (în %)
umn, #
umn, #
umn, #
umn, #

Raportul împrumut/garanții curent (LTV-C)
d/c credite în monedă străină
d/c cu amortizare completă
d/c cu amortizare parțială
d/c fără-amortizare (*)
DISTRIBUȚIE
≤ 50 %
]50 % ; 60 %]
]60 % ; 70 %]
]70 % ; 80 %]
]80 % ; 90 %]
]90 % ; 100 %]
]100 % ; 110 %]
> 110 %
Nu este disponibilă

FLUXURI
Med (în %)
Med (în %)
Med (în %)
Med (în %)
umn, #
umn, #
umn, #
umn, #
umn, #
umn, #
umn, #
umn, #
umn, #
umn, #

Raportul serviciul împrumutului/venituri la inițiere (LSTI-O)
]40 % ; 50 %]
]50 % ; 60 %]
> 60 %
Nu este disponibilă

FLUXURI
umn, #
umn, #
umn, #
umn, #

Raportul împrumut/venituri la inițiere (LTI-O)
MEDIE PONDERATĂ
DISTRIBUȚIE
≤ 3
]3 ; 3,5]
]3,5 ; 4]
]4 ; 4,5]
]4,5 ; 5]
]5 ; 5,5]
]5,5 ; 6]
> 6
Nu este disponibilă

FLUXURI
Med
umn, #
umn, #
umn, #
umn, #
umn, #
umn, #
umn, #
umn, #
umn, #

Raportul împrumut/garanții curent (LTV-C)
MEDIE PONDERATĂ
DISTRIBUȚIE
≤ 50 %
]50 % ; 60 %]
]60 % ; 70 %]
]70 % ; 80 %]
]80 % ; 90 %]
]90 % ; 100 %]
]100 % ; 110 %]
> 110 %
Nu este disponibilă

STOCURI
Med (în %)
umn, #
umn, #
umn, #
umn, #
umn, #
umn, #
umn, #
umn, #
umn, #

Scadențe la inițiere în ani
MEDIE PONDERATĂ
DISTRIBUȚIE
≤ 5a
]5a ; 10a]
]10a ; 15a]
]15a ; 20a]
]20a ; 25a]
]25a ; 30a]
]30a ; 35a]
> 35a
Nu este disponibilă

FLUXURI
Med (în ani)
umn, #
umn, #
umn, #
umn, #
umn, #
umn, #
umn, #
umn, #
umn, #

(*) Dacă este cazul, împrumuturile fără amortizare pentru care există mecanisme de răscumpărare ar trebui identificate separat.

MODELE ORIENTATIVE PENTRU INDICATORII PRIVIND SECTORUL IMOBILIAR COMERCIAL

1. Modelul A: indicatori privind piața fizică

	Indicator	Frecvență	Defalcare	
			Tip de imobil ⁽¹⁾	Amplasarea imobilului ⁽²⁾
Piața fizică	Indicele prețurilor BIC	Trimestrial	I	I
	Indicele chiriilor	Trimestrial	I	I
	Indicele randamentului chiriilor	Trimestrial	I	I
	Ratele neocupării	Trimestrial	R	R
	Construcții noi	Trimestrial	#	#

⁽¹⁾ Tipul de imobil este defalcat în birouri, comerț cu amănuntul, industrial, locativ și altele (toată piața națională).

⁽²⁾ Amplasarea imobilului este defalcată în amplasări primare naționale și amplasări secundare naționale.

I = Indice

R = Raport

= metri pătrați

2. Modelul B: indicatori privind expunerile sistemului financiar

	Indicator	Frecvență	Defalcare					Total
			Tip de imobil ⁽¹⁾	Amplasarea imobilului ⁽²⁾	Tip de investitor ^{(3), (8)}	Tip de creditor ⁽⁴⁾	Naționalitatea investitorului ⁽⁸⁾ / creditorului ⁽³⁾	
Fluxuri ⁽⁶⁾	Investiții în BIC ⁽⁸⁾	Trimestrial	mn	mn	mn		mn	mn
	— din care dețineri BIC directe	Trimestrial	mn	mn	mn		mn	mn
	— din care dețineri BIC indirecte	Trimestrial			mn		mn	mn
	Ajustări ale evaluării investițiilor BIC	Trimestrial	mn	mn	mn		mn	mn

Indicator	Frecvență	Defalcare					Total
		Tip de imobil ⁽¹⁾	Amplasarea imobilului ⁽²⁾	Tip de investitor ⁽³⁾ , ⁽⁸⁾	Tip de creditor ⁽⁴⁾	Naționalitatea investitorului ⁽⁸⁾ / creditorului ⁽⁵⁾	
Creditare pentru BIC (inclusiv imobile în dezvoltare)	Trimestrial	mn	mn		mn	mn	mn
— din care către imobile în dezvoltare	Trimestrial	mn	mn		mn	mn	mn
Credite BIC neperformante (inclusiv imobile în dezvoltare)	Trimestrial	mn	mn		mn	mn	mn
— din care către imobile în dezvoltare	Trimestrial	mn	mn		mn	mn	mn
Provizioane pentru pierderile din credite la creditarea BIC (inclusiv imobile în dezvoltare)	Trimestrial	mn	mn		mn	mn	mn
— din care către imobile în dezvoltare	Trimestrial	mn	mn		mn	mn	mn

Indicator	Frecvență	Defalcare					Total
		Tip de imobil ⁽¹⁾	Amplasarea imobilului ⁽²⁾	Tip de investitor ⁽³⁾ , ⁽⁸⁾	Tip de creditor ⁽⁴⁾	Naționalitatea investitorului ⁽⁸⁾ / creditorului ⁽⁵⁾	
Investiții în BIC ⁽⁸⁾	Anual	mn	mn	mn		mn	mn
— din care dețineri BIC directe	Anual	mn	mn	mn		mn	mn
— din care dețineri BIC indirecte	Anual			mn		mn	mn
Ajustări ale evaluării investițiilor BIC	Anual	mn	mn	mn		mn	mn

Indicator	Frecvență	Defalcare					Total
		Tip de imobil ⁽¹⁾	Amplasarea imobilului ⁽²⁾	Tip de investitor ⁽³⁾ , ⁽⁸⁾	Tip de creditor ⁽⁴⁾	Naționalitatea investitorului ⁽⁵⁾ / creditorului ⁽⁶⁾	
Creditare pentru BIC (inclusiv imobile în dezvoltare)	Anual	mn	mn		mn	mn	mn
— din care credite BIC neperformante	Anual	mn	mn		mn	mn	mn
Provizioane pentru pierderi din credite la creditarea BIC	Anual	mn	mn		mn	mn	mn
Credite pentru imobile în dezvoltare (ca parte din creditarea BIC)	Anual	mn	mn		mn	mn	mn
— din care credite neperformante	Anual	mn	mn		mn	mn	mn
Provizioane pentru pierderile din credite la creditarea pentru imobile în dezvoltare	Anual	mn	mn		mn	mn	mn

⁽¹⁾ Tipul de imobil este defalcat în birouri, comerț cu amănuntul, industrial, locativ și altele.

⁽²⁾ Amplasarea imobilului este defalcată în amplasări primare naționale, amplasări secundare naționale și amplasări în străinătate.

⁽³⁾ Tipul de investitor este defalcat în bănci, societăți de asigurare, fonduri de pensii, fonduri de investiții, societăți imobiliare și altele.

⁽⁴⁾ Tipul de creditor este defalcat în bănci, societăți de asigurare, fonduri de pensii, fonduri de investiții, societăți imobiliare și altele.

⁽⁵⁾ Naționalitatea este defalcată în intern, Spațiul Economic European și restul lumii.

⁽⁶⁾ Fluxurile sunt pe bază brută pentru investiții, creditare și credite neperformante (sunt acoperite numai creditele/investițiile noi, fără a lua în considerare rambursările sau reducerile sumelor existente).

Fluxurile sunt pe bază netă pentru ajustările evaluării investițiilor și provizioanele pentru pierderile din credite.

⁽⁷⁾ Date privind stocurile pentru stocurile de investiții BIC, ajustările evaluării investițiilor BIC, credite (neperformante) BIC și provizioane pentru pierderile din credite la creditarea BIC la data raportării.

⁽⁸⁾ Numai în cazul în care investițiile reprezintă o pondere semnificativă din finanțarea BIC.

mn = valoarea în moneda națională

3. Modelul C: indicatori privind normele de creditare ⁽¹⁾

	Indicator	Frecvență	Media ponderată a raporturilor
Fluxuri ⁽²⁾	Raportul împrumut/garanții la inițiere (LTV-O)	Trimestrial	R
	Rata de acoperire a dobânzilor la inițiere (ICR-O)	Trimestrial	R
	Rata de acoperire a serviciului datoriei la inițiere (DSCR-O)	Trimestrial	R

	Indicator	Frecvență	Media ponderată a raporturilor
Stocuri ⁽³⁾	Raportul împrumut/garanții curent (LTV-C)	Anual	R
	Rata de acoperire a dobânzilor curentă (ICR-C)	Anual	R
	Rata de acoperire a serviciului datoriei curentă (DSCR-C)	Anual	R

⁽¹⁾ Excluză imobilele în dezvoltare, care pot fi monitorizate utilizând raportul împrumut/costuri (LTC).

⁽²⁾ Date privind fluxurile pentru producția nouă de credite BIC în perioada de raportare.

⁽³⁾ Date privind stocurile pentru stocurile de credite BIC la data raportării.

R = Raport

ANEXA IV

ORIENTĂRI PRIVIND METODELE DE MĂSURARE ȘI CALCULARE A INDICATORILOR

Prezenta anexă furnizează orientări de ansamblu privind metodele de calculare a indicatorilor utilizați în modelele din anexa II și, dacă este cazul, din anexa III. Scopul acestora nu este de a furniza instrucțiuni tehnice detaliate pentru completarea modelelor, care să acopere toate cazurile posibile. În plus, orientările ar trebui interpretate ca acoperind definiții de referință și metode de referință, iar în anumite cazuri divergențele ar putea fi justificate în vederea adaptării la particularitățile piețelor sau segmentelor de piață.

1. Raportul împrumut/garanții la inițiere (LTV-O)

1. LTV-O se definește astfel:

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

2. Pentru calcul, „L”:

- (a) Include toate împrumuturile sau tranșele de împrumut garantate de debitor cu bunul imobil în momentul inițierii (indiferent de scopul creditului), în urma unei agregări a creditelor „în funcție de debitor” și „în funcție de garanție reală”.
- (b) Se măsoară pe baza sumelor acordate efectiv și, prin urmare, nu include sume neutilizate din liniile de credit. În cazul imobilelor încă în construcție, „L” este suma tuturor tranșelor de împrumut acordate până la data raportării, iar LTV-O se calculează la data acordării oricărei noi tranșe de împrumut⁽¹⁾. În mod alternativ, în cazul în care metoda de calcul menționată mai sus nu este disponibilă sau nu corespunde practicii curente a pieței, LTV-O se poate calcula și pe baza împrumuturilor totale acordate și a valorii preconizate la finalizarea BIL în curs de construcție.
- (c) Nu include credite care nu sunt garantate de imobil, cu excepția cazului în care furnizorul de credit raportor consideră creditele negarantate ca făcând parte din tranzacția de finanțare a creditului pentru locuință, care combină atât credite garantate, cât și credite negarantate. În acest caz, în „L” ar trebui incluse și creditele negarantate.
- (d) Nu se ajustează pentru prezența altor factori de diminuare a riscului de credit.
- (e) Nu include costurile și comisioanele aferente creditului BIL.
- (f) Nu include subvenții pentru credite.

3. Pentru calcul, „V”:

- (a) Se calculează pe baza valorii imobilului la inițiere, măsurată ca cea mai mică valoare dintre următoarele:
 1. valoarea tranzacției, de exemplu, înregistrată într-un act notarial; și
 2. valoarea evaluată de un evaluator extern sau intern independent.
 În cazul în care este disponibilă o singură valoare, ar trebui utilizată această valoare.

- (b) Nu ține cont de valoarea lucrărilor de renovare sau construcție planificate.

⁽¹⁾ În cazul imobilelor încă în construcție, LTV-O la un moment n se poate calcula astfel:

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

unde $i = 1, \dots, n$ se referă la tranșele de împrumut acordate până în momentul n , V_0 este valoarea inițială a garanției reale imobiliare (de exemplu, teren) și $\Delta V_{i,i-1}$ reprezintă modificarea valorii imobilului care a apărut în perioadele de până la acordarea ultimei tranșe de împrumut.

- (c) În cazul imobilelor încă în construcție, „V” reprezintă valoarea totală a imobilului până la data raportării (ținând cont de creșterea valorii datorată progresului lucrărilor de construcție). „V” este evaluată la acordarea oricărei tranșe noi de împrumut, permițând calcularea unei LTV-O actualizate.
- (d) Se ajustează cu totalul soldului creditului BIL, acordat efectiv sau nu, care este garantat printr-o garanție reală anterioară asupra imobilului. În cazul unor ipoteci cu rang superior asupra imobilului, trebuie dedusă valoarea totală a datoriilor garantate cu aceste ipoteci cu rang superior. În cazul unor ipoteci cu rang egal, ar trebui efectuată o ajustare proporțională corespunzătoare.
- (e) Nu se ajustează pentru prezența altor factori de diminuare a riscului de credit.
- (f) Nu include costurile și comisioanele aferente creditului BIL.
- (g) Nu se calculează ca „valoare pe termen lung”. În timp ce utilizarea valorii pe termen lung ar putea fi justificată de caracterul prociclic al „V”, LTV-O urmărește capturarea normelor de creditare la inițiere. Prin urmare, dacă, în momentul în care un credit BIL este acordat și LTV-O este înregistrată, „V” nu a reprezentat valoarea activului la inițiere, astfel cum este înregistrată în înregistrările creditorului, aceasta nu ar captura în mod adecvat politica de creditare efectivă a creditorului în ceea ce privește LTV-O.
4. În cazul în care piețele creditelor pentru imobilele cumpărate în vederea închirierii și pentru cele ocupate de proprietari se monitorizează separat, se aplică definiția LTV-O, sub rezerva următoarelor excepții:
- (a) în ceea ce privește împrumuturile pentru imobile cumpărate în vederea închirierii:
- „L” include numai împrumuturile sau tranșele de împrumut garantate de debitor cu bunul imobil în momentul inițierii care sunt legate de împrumutul pentru imobilul cumpărat în vederea închirierii;
 - „V” include numai valoarea la inițiere a imobilului cumpărat în vederea închirierii.
- (b) în ceea ce privește împrumuturile pentru imobile ocupate de proprietari:
- „L” include numai împrumuturile sau tranșele de împrumut garantate de debitor cu bunul imobil în momentul inițierii care sunt legate de împrumutul pentru imobilul ocupat de proprietar;
 - „V” include numai valoarea la inițiere a imobilului ocupat de proprietar.
5. Autoritățile naționale macroprudențiale ar trebui să acorde atenție faptului că raportul LTV are o natură prociclică și, prin urmare, ar trebui să fie prudente cu privire la acesta în orice cadru de monitorizare a riscurilor. De asemenea, acestea ar putea avea în vedere și utilizarea unor indicatori suplimentari, precum raportul împrumut/valoare pe termen lung (*loan-to-long-term-value*), unde valoarea garanției se ajustează în conformitate cu evoluția pe termen lung a unui indice al prețurilor de piață.

2. Raportul împrumut/garanții curent (LTV-C)

1. LTV-C este definit astfel:

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

2. Pentru calcul, „LC”:

- (a) Se măsoară ca soldul creditului (creditelor) – definit ca „L” în secțiunea 1 punctul 2 – la data raportării, ținând cont de rambursări de capital, restructurări de credite, noi plăți de capital, dobânzi acumulate și, în cazul creditelor în monedă străină, modificări ale cursului de schimb.
- (b) Se ajustează pentru a ține cont de economiile acumulate într-un vehicul de investiții destinat rambursării principalului creditului. Economii acumulate pot fi deduse din „LC” numai după îndeplinirea următoarelor condiții:
1. economiile acumulate sunt constituite drept garanție reală necondiționată față de creditor, cu scopul explicit de a rambursa principalul creditului la datele contractuale stabilite; și
 2. este aplicată o marjă corespunzătoare de ajustare a valorii, determinată de autoritatea națională macroprudențială, pentru a reflecta riscurile de piață și/sau aferente terților asociate investițiilor subiacente.

3. Pentru calcul, „VC”:

- (a) Reflectă modificările valorii „V”, astfel cum este definită în secțiunea 1 punctul 3, de la cea mai recentă evaluare a imobilului. Valoarea curentă a imobilului ar trebui evaluată de un evaluator extern sau intern independent. Dacă o astfel de evaluare nu este disponibilă, valoarea curentă a imobilului poate fi estimată utilizând un indice granular al valorilor bunurilor imobile (de exemplu, pe baza datelor privind tranzacțiile). În cazul în care nu este disponibil un astfel de indice al valorilor bunurilor imobile, poate fi utilizat un indice granular al prețurilor bunurilor imobile, după aplicarea unei reduceri a valorii alese în mod adecvat pentru a ține cont de deprecierea imobilului. Orice indice al valorilor sau prețurilor bunurilor imobile ar trebui să fie suficient de diferențiat în funcție de localizarea geografică a imobilului și de tipul de imobil.
- (b) Se ajustează pentru modificări ale garanției reale anterioare asupra imobilului.
- (c) Se calculează anual.
4. Atunci când piețele de credite BIL pentru imobile cumpărate în vederea închirierii și imobile ocupate de proprietari sunt monitorizate separat, se aplică definiția LTV-C, sub rezerva următoarelor excepții:
- (a) în ceea ce privește împrumuturile pentru imobile cumpărate în vederea închirierii:
- „LC” include numai împrumuturile sau tranșele de împrumut garantate de debitor cu bunul imobil în momentul inițierii care sunt legate de împrumutul pentru imobilul cumpărat în vederea închirierii.
 - „VC” se referă la valoarea curentă a imobilului cumpărat în vederea închirierii.
- (b) în ceea ce privește împrumuturile pentru imobile ocupate de proprietari:
- „LC” include numai împrumuturile sau tranșele de împrumut garantate de debitor cu bunul imobil în momentul inițierii care sunt legate de împrumutul pentru imobilul ocupat de proprietar.
 - „VC” include numai valoarea curentă a imobilului ocupat de proprietar.

3. Raportul împrumut/venituri la inițiere (LTI-O)

1. LTI-O este definit astfel:

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

2. Pentru calcul, „L” are sensul prevăzut în secțiunea 1 punctul 2.
3. Pentru calcul, „I” este venitul disponibil anual total al debitorului, astfel cum este înregistrat de furnizorul de credit în momentul inițierii creditului BIL.
4. La determinarea „venitului disponibil” al unui debitor, destinatarii sunt încurajați să respecte definiția (1) în cea mai mare măsură posibilă și cel puțin definiția (2):

Definiția (1): „venit disponibil” = venituri din salarii + venituri din activități independente (de exemplu, profituri) + venituri din pensii publice + venituri din pensii private și ocupaționale + venituri din indemnizații de șomaj + venituri din transferuri sociale, altele decât indemnizațiile de șomaj + transferuri private periodice (precum pensii alimentare) + venituri brute din închirierea imobilelor + venituri din investiții financiare + venituri din afaceri sau asocieri private + venituri periodice din alte surse + subvenții pentru împrumuturi – impozite – prime pentru asistență medicală/asistență socială/asigurări medicale + reduceri de impozite.

În sensul prezentei definiții:

- (a) „veniturile brute din închirierea imobilelor” includ atât venituri din închirierea bunurilor deținute care nu sunt grevate de un credit BIL, cât și venituri din imobile cumpărate în vederea închirierii. Veniturile din chirii ar trebui determinate din informațiile disponibile băncilor sau, în caz contrar, sunt imputate. În cazul în care nu sunt disponibile informații precise, instituția raportoare ar trebui să furnizeze cea mai bună estimare a veniturilor din chirii și ar trebui să descrie metodologia utilizată pentru a o obține;

- (b) „impozitele” ar trebui să includă, în ordinea importanței, impozitele pe salarii, creditele fiscale, primele de pensii sau asigurări, dacă sunt aplicate la venitul brut, impozitele specifice, de exemplu, impozitele pe proprietate, și alte impozite care nu se aplică consumului;
- (c) „primele pentru asistență medicală/asistență socială/asigurări medicale” ar trebui să includă cheltuielile fixe și obligatorii care, în anumite țări, sunt efectuate după plata impozitelor;
- (d) „reducerile de impozite” ar trebui să includă restituirile din partea autorității fiscale care sunt legate de deducerea dobânzii la împrumutul BIL;
- (e) „subvențiile pentru împrumuturi” ar trebui să includă toate intervențiile din sectorul public destinate să reducă povara serviciului datoriei pentru debitor (de exemplu, dobânzi subvenționate, subvenții pentru rambursare).

Definiția (2): „venit disponibil” = venituri din salarii + venituri din activități independente (de exemplu, profituri) – impozite.

5. Atunci când piețele de credite BIL pentru imobile cumpărate în vederea închirierii și pentru imobile ocupate de proprietari sunt monitorizate separat, se aplică definiția LTI-O, sub rezerva următoarelor excepții:

- (a) în ceea ce privește împrumuturile pentru imobile cumpărate în vederea închirierii:
 - „L” include numai împrumuturile sau tranșele de împrumut garantate de debitor cu bunul imobil în momentul inițierii care sunt legate de împrumutul pentru imobilul cumpărat în vederea închirierii;
- (b) în ceea ce privește împrumuturile pentru imobile ocupate de proprietari:
 - „L” include numai împrumuturile sau tranșele de împrumut garantate de debitor cu bunul imobil în momentul inițierii care sunt legate de imobilul ocupat de proprietari.
 - Atunci când un debitor are atât împrumuturi pentru imobile ocupate de proprietari, cât și împrumuturi pentru imobile cumpărate în vederea închirierii, pentru a acoperi plata împrumuturilor pentru imobile ocupate de proprietari pot fi utilizate numai veniturile din închirierea imobilelor cumpărate în vederea închirierii din care s-au scăzut costurile cu serviciul datoriei aferente împrumuturilor pentru imobile cumpărate în vederea închirierii. În acest caz, definiția optimă a „venitului disponibil” este următoarea:

„venit disponibil” = venituri din salarii + venituri din activități independente, de exemplu, profituri + venituri din pensii publice + venituri din pensii private și ocupaționale + venituri din indemnizații de șomaj + venituri din transferuri sociale, altele decât indemnizațiile de șomaj + transferuri private periodice (precum pensii alimentare) + (venituri brute din închirierea imobilelor – costurile aferente serviciului datoriei pentru imobilele destinate închirierii) + venituri din investiții financiare + venituri din afaceri sau asocieri private + venituri periodice din alte surse + subvenții pentru împrumuturi – impozite – prime pentru asistență medicală/asistență socială/asigurări medicale + reduceri de impozite.

4. Raportul datorii/venituri la inițiere (DTI-O)

1. DTI-O este definit astfel:

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

2. Pentru calcul, „D” include datoriile totale ale debitorului, garantate sau nu de bunuri imobile, inclusiv toate împrumuturile financiare curente, respectiv cele acordate de furnizorul creditului BIL și de alți creditori, în momentul inițierii creditului BIL.

3. Pentru calcul, „I” are sensul prevăzut în secțiunea 3 punctul 4.

5. Raportul serviciul împrumutului/venituri la inițiere (LSTI-O)

1. LSTI-O este definit astfel:

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

2. Pentru calcul, „LS” reprezintă costurile anuale cu serviciul datoriei aferente creditului BIL, definit ca „L” în secțiunea 1 punctul 2, în momentul inițierii creditului.
3. Pentru calcul, „I” are sensul prevăzut în secțiunea 3 punctul 4.
4. Atunci când piețele de credite BIL pentru imobile cumpărate în vederea închirierii și pentru imobile ocupate de proprietari sunt monitorizate separat, se aplică definiția LSTI-O, sub rezerva următoarelor excepții:
 - (a) în ceea ce privește împrumuturile pentru imobile cumpărate în vederea închirierii:
 - „LS” reprezintă costurile anuale cu serviciul datoriei aferente creditului pentru imobilul cumpărat în vederea închirierii, în momentul inițierii creditului.
 - (b) în ceea ce privește împrumuturile pentru imobile ocupate de proprietari:
 - „LS” reprezintă costurile anuale cu serviciul datoriei aferente creditului pentru imobilul ocupat de proprietar, în momentul inițierii creditului.
 - Definiția optimă relevantă a „venitului disponibil” este:

„venit disponibil” = venituri din salarii + venituri din activități independente, de exemplu, profituri + venituri din pensii publice + venituri din pensii private și ocupaționale + venituri din indemnizații de șomaj + venituri din transferuri sociale, altele decât indemnizațiile de șomaj + transferuri private periodice (precum pensii alimentare) + (venituri brute din închirierea imobilelor – costurile aferente serviciului datoriei pentru imobilele destinate închirierii + venituri din investiții financiare) + venituri din afaceri sau asocieri private + venituri periodice din alte surse + subvenții pentru împrumuturi – impozite – prime pentru asistență medicală/asistență socială/asigurări medicale + reduceri de impozite.

6. Raportul serviciul datoriei/venituri la inițiere (DSTI-O)

1. DSTI-O este definit astfel:

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

2. Pentru calcul, „DS” reprezintă costurile anuale cu serviciul datoriei aferente datoriilor totale ale debitorului, definite ca „D” în secțiunea 4 punctul 2, în momentul inițierii creditului.
3. Pentru calcul, „I” are sensul prevăzut în secțiunea 3 punctul 4.
4. DSTI-O ar trebui considerat un indicator opțional, deoarece nu în toate jurisdicțiile creditorii au acces la informațiile necesare pentru calcularea număratorului acestuia. Totuși, în jurisdicțiile în care creditorii au acces la aceste informații (de exemplu, prin centrale ale creditelor sau evidențe fiscale), autoritățile macroprudențiale sunt încurajate să includă și acest indicator în cadrul acestora de monitorizare a riscurilor.

7. Rata de acoperire a dobânzilor (ICR)

1. ICR este definită astfel:

$$ICR = \frac{\text{Venituri anuale brute din chirii}}{\text{Cheltuieli anuale cu dobânzile}}$$

2. Pentru calcul:

- (a) „veniturile anuale brute din chirii” sunt veniturile anuale brute obținute din locuința cumpărată în vederea închirierii, înainte de deducerea oricăror cheltuieli de exploatare pentru menținerea valorii imobilului și a impozitelor;
- (b) „cheltuielile anuale cu dobânzile” sunt cheltuielile anuale cu dobânzile asociate locuinței cumpărate în vederea închirierii.

3. Raportul se poate referi la valoarea sa la inițierea creditului (ICR-O) sau la valoarea sa curentă (ICR-C).

8. Raportul împrumut/chirii la inițiere (LTR-O)

1. LTR-O este definit astfel:

$$LTR-O = \frac{\text{Împrumut pentru un imobil cumpărat în vederea închirierii}}{\text{Venituri anuale nete din chirii sau Venituri anuale brute din chirii}}$$

2. Pentru calcul:

- (a) „împrumut pentru un imobil cumpărat în vederea închirierii” are același sens ca „L” în secțiunea 1 punctul 2, dar se limitează la creditele BIL care finanțează imobilele cumpărate în vederea închirierii;
- (b) „veniturile anuale nete din chirii” reprezintă veniturile anuale din chirii obținute din imobilul cumpărat în vederea închirierii, cu scăderea cheltuielilor de exploatare necesare pentru menținerea valorii imobilului, dar înainte de deducerea impozitelor;
- (c) „veniturile anuale brute din chirii” reprezintă veniturile anuale din chirii obținute din închirierea imobilului cumpărat în vederea închirierii, înainte de deducerea oricăror cheltuieli de exploatare pentru menținerea valorii imobilului și a impozitelor.

Pentru calcularea LTR-O ar trebui utilizate veniturile anuale nete din chirii. În cazul în care aceste informații nu sunt disponibile, veniturile anuale brute din chirii pot fi utilizate ca alternativă.

ANEXA V

**ORIENTĂRI REFERITOARE LA DEFINIȚIILE ȘI INDICATORII PRIVIND BUNURILE IMOBILE
COMERCIALE**

Prezenta anexă oferă orientări privind aspecte specifice legate de definiția BIC, indicatorii BIC și, în special, anexa III. Scopul acesteia nu este de a furniza instrucțiuni tehnice detaliate pentru completarea modelelor din anexa III, care să acopere toate cazurile posibile. În plus, orientările ar trebui interpretate ca acoperind definiții de referință și metode de referință, iar în anumite cazuri divergențele ar putea fi justificate în vederea adaptării la particularitățile piețelor sau segmentelor de piață.

1. Definiții ale bunurilor imobile comerciale

În prezent, nu există o definiție a BIC la nivelul Uniunii care să fie suficient de precisă în scopuri macroprudențiale.

- (a) Regulamentul (UE) nr. 575/2013 definește BIL la articolul 4 alineatul (1) punctul 75, dar nu oferă o definiție precisă a BIC, altfel decât descriindu-le drept „birouri sau alte sedii comerciale” la articolul 126. De asemenea, acest regulament impune ca valoarea imobilului să nu depindă de calitatea creditului debitorului sau de randamentul proiectului-suport în ceea ce privește BIC.
- (b) ABE a oferit un criteriu suplimentar util: scopul dominant al imobilului „ar trebui să fie legat de o activitate economică”⁽¹⁾. Deși util, acest criteriu totuși nu este suficient de precis în scopuri macroprudențiale.
- (c) Regulamentul (UE) 2016/867 al Băncii Centrale Europene (BCE/2016/13)⁽²⁾ este altă sursă posibilă a definiției BIC. Totuși, în această etapă, regulamentul definește BIC ca orice imobile care nu sunt BIL [astfel cum sunt definite la regulamentul menționat la litera (a) de mai sus]. Această definiție este prea amplă în scopuri de stabilitate financiară, deoarece interesul principal în acest caz este măsura în care fluxurile de numerar anticipate din BIC, precum chiriile, vor fi suficiente pentru a rambursa împrumuturile cu care a fost finanțat imobilul.
- (d) Inițiativa G20 privind lacunele datelor⁽³⁾ este un set de 20 de recomandări privind ameliorarea statisticilor economice și financiare care a fost lansată pentru a îmbunătăți disponibilitatea și comparabilitatea datelor economice și financiare în urma crizei financiare din 2007-2008. Recomandarea 19 evidențiază cerința de îmbunătățire a disponibilității statisticilor atât pentru imobilele locative, cât și pentru cele comerciale. Continuarea acestei inițiative, inclusiv convenirea unei definiții a BIC, este încă în curs și poate oferi contribuții privind datele cerute în scopurile CERS.
- (e) De asemenea, documentul consultativ al Comitetului de la Basel pentru supraveghere bancară referitor la revizuirile abordării standardizate pentru riscul de credit⁽⁴⁾ definește BIC drept opusul BIL. O expunere BIL este definită ca o expunere garantată cu un bun imobil care are natura unei locuințe și care respectă toate legile și reglementările aplicabile care permit imobilului să fie ocupat în scop de locuire, respectiv să fie un bun imobil locativ. O expunere BIC este definită în continuare drept o expunere garantată de un bun imobil care nu este un bun imobil locativ.

Având în vedere limitările definițiilor stabilite mai sus, prezenta recomandare oferă o definiție de lucru a BIC în mod specific în scopuri macroprudențiale. Aceasta definește BIC ca un bun imobil generator de venituri, excluzând locuințele sociale, imobilele deținute de utilizatorii finali și locuințele cumpărate în vederea închirierii.

Este de discutat dacă imobilele în dezvoltare ar trebui considerate BIC. În această privință, practicile naționale variază. Totuși, experiența mai multor state membre în cursul crizei financiare recente a demonstrat cât este de important în scopuri de stabilitate financiară să se monitorizeze investițiile în această activitate economică și finanțarea acesteia. Mai mult, se așteaptă ca noile imobile în dezvoltare să mărească stocul viitor de BIC după finalizare. Prin urmare, în scopul prezentei recomandări, imobilele în dezvoltare sunt considerate o subcategorie de BIC.

⁽¹⁾ A se vedea întrebarea ABE ID 2014_1214 din 21 noiembrie 2014.

⁽²⁾ Regulamentul (UE) 2016/867 al Băncii Centrale Europene din 18 mai 2016 privind colectarea datelor cu caracter granular cu privire la credite și la riscul de credit (BCE/2016/13) (JO L 144, 1.6.2016, p. 44).

⁽³⁾ Consiliul pentru Stabilitate Financiară și Fondul Monetar Internațional, *The financial crisis and information gaps – report to the G-20 finance ministers and central bank governors* („Crisa financiară și lacunele de informații – raport către miniștrii de finanțe și guvernatorii băncilor centrale din grupul G-20”), 29 octombrie 2009.

⁽⁴⁾ Comitetul de la Basel pentru supraveghere bancară, *Revisions to the Standardised Approach to credit risk – second consultative document* („Revizuirii ale abordării standardizate pentru riscul de credit – al doilea document consultativ”), decembrie 2015.

Locuințele sociale reprezintă un segment complex al pieței imobiliare, putând lua forme diverse în diferite țări și chiar în aceeași țară. Acestea ar trebui excluse din definiția BIC atunci când valoarea de tranzacție a imobilelor sau chiria aplicată chiriașilor din aceste imobile este influențată direct de un organism public, ceea ce determină chiriile mai mici decât cele observate pe piață. Autoritățile naționale ar trebui să stabilească pe baza acestui criteriu delimitarea între locuințele sociale și sectorul chiriilor private din țara acestora.

Locuințele cumpărate în vederea închirierii se referă la orice bunuri imobile locative deținute direct de gospodăriile private⁽¹⁾ cu scopul primar de a le da în chirie. În prezent, această activitate este semnificativă numai în câteva state membre. De asemenea, locuințele cumpărate în vederea închirierii reprezintă un domeniu intermediar între BIL și BIC. Totuși, deoarece această activitate este desfășurată în general de proprietari neprofesioniști, pe bază de timp parțial de lucru și cu un portofoliu imobiliar mic, aceasta poate fi interpretată în scopuri de stabilitate financiară ca ținând mai mult de sectorul BIL decât de sectorul BIC. Cu toate acestea, din cauza caracteristicilor sale distincte de risc, se recomandă ca autoritățile naționale macroprudențiale să monitorizeze evoluțiile din această subpieță, utilizând o serie de indicatori suplimentari și specifici, în cazul în care această activitate reprezintă o sursă semnificativă de riscuri sau o cotă semnificativă a totalului stocurilor sau fluxurilor de creditare BIL.

2. Surse de date privind bunurile imobile comerciale

2.1. Indicatori privind piața BIC fizică

Indicatorii BIC privind piața fizică pot fi obținuți din:

- (a) surse publice, de exemplu, agenții statistice sau registre cadastrale naționale; sau
- (b) furnizori de date din sectorul privat care acoperă un segment semnificativ al pieței BIC.

Raportul CERS privind bunurile imobile comerciale și stabilitatea financiară în UE oferă o prezentare generală a indicilor prețurilor disponibili și a posibilelor surse de date⁽²⁾.

2.2. Indicatori privind expunerea față de BIC a sistemului financiar

Expunerile participanților pe piață, cel puțin cele ale sectorului financiar, pot fi colectate din activitatea de raportare în scopuri de supraveghere. Anumite date sunt deja colectate de BCE și AEAPo la nivel național. Totuși acestea nu sunt foarte detaliate. Modelele noi de raportare în scopuri de supraveghere pentru bănci, respectiv raportare financiară (FIN-REP) și raportare comună (COREP), pentru asigurători în temeiul Directivei 2009/138/CE a Parlamentului European și a Consiliului⁽³⁾ și pentru fonduri de investiții în temeiul Directivei 2011/61/UE a Parlamentului European și a Consiliului⁽⁴⁾ pot oferi informații cu grad de granularitate mai mare privind expunerile față de BIC ale instituțiilor financiare.

Clasificările furnizate în Nomenclatorul statistic al activităților economice în Comunitatea Europeană (NACE Rev. 2.0) pot fi utile pentru a identifica expunerile instituțiilor financiare față de BIC, întrucât acestea sunt larg agreate de instituțiile Uniunii și sunt utilizate în modelele de raportare de reglementare pentru bănci și întreprinderile de asigurare. În acest sens, par să fie relevante două secțiuni:

- (a) secțiunea F: construcții, exclusiv construcții civile; și
- (b) secțiunea L: activități imobiliare, exclusiv agenții imobiliare.

⁽¹⁾ Potrivit punctului 2.118 din capitolul 2 din anexa A la Regulamentul (UE) nr. 549/2013 al Parlamentului European și al Consiliului din 21 mai 2013 privind Sistemul european de conturi naționale și regionale din Uniunea Europeană (JO L 174, 26.6.2013, p. 1), „sectorul gospodăriile populației [...] cuprinde persoane sau grupuri de persoane atât în calitate de consumatori, cât și de întreprinzători, producători de bunuri de piață sau de servicii financiare și nefinanciare de piață (producători de piață), cu condiția ca producția de bunuri și servicii să nu fie realizată de unități distincte tratate drept cvasisocietăți. Acest sector include, de asemenea, persoanele fizice sau grupurile de persoane fizice în calitate de producători de bunuri și servicii nefinanciare exclusiv pentru consum final propriu.”

⁽²⁾ CERS, *Report on Commercial Real Estate and Financial Stability in the EU* („Raport privind bunurile imobile comerciale și stabilitatea financiară în UE”), decembrie 2015, în special anexa II, secțiunea 2.2.

⁽³⁾ Directiva 2009/138/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 25 noiembrie 2009 privind accesul la activitate și desfășurarea activității de asigurare și de reasigurare (Solvabilitate II) (JO L 335, 17.12.2009, p. 1).

⁽⁴⁾ Directiva 2011/61/UE a Parlamentului European și a Consiliului din 8 iunie 2011 privind administratorii fondurilor de investiții alternative și de modificare a Directivelor 2003/41/CE și 2009/65/CE și a Regulamentelor (CE) nr. 1060/2009 și (UE) 1095/2010 (JO L 174, 1.7.2011, p. 1).

Principalul dezavantaj al utilizării clasificărilor NACE este că acestea vizează sectoare economice, nu credite. De exemplu, un credit acordat unei societăți imobiliare pentru a achiziționa un parc auto va fi raportat în secțiunea L, chiar dacă nu este un credit BIC.

2.3. Utilizarea datelor din sectorul privat

Atunci când autoritățile naționale macroprudențiale utilizează date de la un furnizor de date din sectorul privat pentru elaborarea indicatorilor BIC, se așteaptă ca acestea să identifice diferențele în ceea ce privește domeniul de acoperire și definițiile, în comparație cu cele solicitate prin prezenta recomandare. De asemenea, acestea ar trebui să poată oferi detalii privind metodologia aferentă utilizată de furnizor și acoperirea eșantionului. Datele unui furnizor din sectorul privat ar trebui să fie reprezentative pentru ansamblul pieței și pentru defalcările relevante stabilite în Recomandarea D:

- (a) tip de imobil;
- (b) amplasarea imobilului;
- (c) tipul și naționalitatea investitorului;
- (d) tipul și naționalitatea creditorului.

3. Defalcări relevante ale indicatorilor

În ceea ce privește defalcările relevante stabilite în Recomandarea D, autoritățile naționale macroprudențiale ar trebui să poată furniza o evaluare a relevanței acestor defalcări pentru piața BIC a acestora atunci când le utilizează în scopuri de monitorizare, ținând cont și de principiul proporționalității.

„Tip de imobil” se referă la utilizarea primară a unui bun imobil comercial. Pentru indicatorii BIC, această defalcare ar trebui să includă următoarele categorii:

- (a) locativ, de exemplu, clădiri cu mai multe gospodării;
- (b) comerț cu amănuntul, de exemplu, hoteluri, restaurante, centre comerciale;
- (c) birouri, de exemplu, un imobil utilizat în primul rând pentru birouri profesionale sau comerciale;
- (d) industrial, de exemplu, imobile utilizate în scopuri de producție, distribuție și logistică;
- (e) alte tipuri de imobile comerciale.

În cazul în care un imobil are o utilizare mixtă, ar trebui luat în considerare ca reprezentând imobile diferite (de exemplu, în funcție de suprafețele destinate fiecărei utilizări) atunci când este fezabilă această defalcare; în caz contrar, imobilul poate fi clasificat în funcție de utilizarea dominantă a acestuia.

„Amplasarea imobilului” se referă la defalcarea geografică (de exemplu, pe regiuni) sau la subpiețe imobiliare, care includ și amplasări primare și secundare. O amplasare primară este considerată în general cea mai bună amplasare într-o anumită piață, ceea ce se reflectă și în randamentul chiriilor (de obicei, cel mai mic de pe piață). Pentru clădirile de birouri, aceasta ar putea fi o amplasare centrală într-un oraș important. Pentru clădirile de comerț cu amănuntul, aceasta se poate referi la centrul unui oraș, cu mulți pietoni, sau la un centru comercial cu o amplasare centrală. Pentru clădirile de logistică, aceasta se poate referi la o amplasare unde există infrastructura și serviciile necesare și care are un acces excelent la rețelele de transport.

„Tip de investitor” se referă la categorii generale de investitori, precum:

- (a) bănci;
- (b) societăți de asigurare;
- (c) fonduri de pensii;
- (d) fonduri de investiții;
- (e) societăți imobiliare;
- (f) altele.

Este probabil că vor fi disponibile numai date privind debitorul sau investitorul înregistrat. Totuși, autoritățile naționale macroprudențiale ar trebui să fie conștiente de faptul că debitorul sau investitorul înregistrat poate fi diferit de debitorul sau investitorul efectiv, în sarcina căruia cade riscul final. Astfel, autoritățile sunt încurajate să monitorizeze și informațiile privind debitorul sau investitorul efectiv, atunci când este posibil, de exemplu, prin informații colectate de la participanții pe piață, pentru o mai bună înțelegere a comportamentului participanților pe piață și a riscurilor.

„Tip de creditor” se referă la categorii generale de creditori, precum:

- (a) bănci, inclusiv „bănci rele”;
- (b) societăți de asigurare;
- (c) fonduri de pensii.

Este posibil să fie necesar ca autoritățile naționale macroprudențiale să adapteze lista de tipuri de investitori și creditori pentru a reflecta caracteristicile sectorului BIC local.

„Naționalitate” se referă la țara de înregistrare a participantului pe piață. Naționalitatea investitorilor și a creditorilor ar trebui defalcată în cel puțin următoarele trei categorii geografice:

- (a) intern;
- (b) restul Spațiului Economic European;
- (c) restul lumii.

Autoritățile naționale macroprudențiale ar trebui să fie conștiente de faptul că naționalitatea investitorului sau a creditorului înregistrat poate fi diferită de naționalitatea investitorului sau a creditorului efectiv, în sarcina căruia cade riscul final. Astfel, autoritățile sunt încurajate să monitorizeze și informațiile privind naționalitatea creditorului sau a investitorului efectiv, de exemplu, prin informații colectate de la participanții pe piață.

4. Metode pentru calcularea indicatorilor pieței fizice

Prețul BIC se referă la o unitate de cont (*numéraire*) de calitate constantă, respectiv valoarea de piață a imobilului, din care se elimină modificări ale calității, precum deprecierea (și uzura morală) sau aprecierea (de exemplu, renovarea) prin intermediul ajustării calității.

Orientările provenite din activitățile inițiate de Eurostat recomandă colectarea datelor privind prețurile din tranzacțiile efective. În cazurile în care acestea nu sunt disponibile și/sau pe deplin reprezentative, pot fi approximate prin date provenind din evaluări sau estimări, în măsura în care aceste date reflectă prețul curent al pieței, nu o abordare de măsurare durabilă a prețurilor.

5. Evaluarea expunerilor sistemului financiar față de bunurile imobile comerciale

Expunerea sistemului financiar față de BIC constă atât din creditare, adesea din partea băncilor și, uneori, din partea societăților de asigurare, cât și din investiții, adesea efectuate de societăți de asigurare, fonduri de pensii și fonduri de investiții. Investițiile se pot referi atât la dețineri BIC directe, de exemplu, deținerea titlului de proprietate pentru un imobil BIC, cât și la dețineri BIC indirecte, de exemplu, prin valori mobiliare și fonduri de investiții. În cazul în care un creditor sau investitor utilizează un vehicul investițional specializat ca tehnică dedicată de finanțare BIC, aceste credite sau investiții sunt considerate credite sau dețineri BIC directe (abordare de tip „look-through”).

La evaluarea acestor expuneri pentru sistem, în ansamblu, autoritățile naționale macroprudențiale ar trebui să fie conștiente de riscul dublei contabilizări. Investitorii pot investi în BIC atât direct, cât și indirect. De exemplu, fondurile de pensii și societățile de asigurare investesc adesea indirect în BIC.

De asemenea, poate fi mai dificilă capturarea expunerilor participanților străini pe piață, care pot constitui o parte semnificativă a pieței⁽¹⁾. Deoarece acești participanți pe piață sunt importanți pentru funcționarea pieței BIC, se recomandă monitorizarea activității lor.

Deoarece pierderile din activitățile BIC se concentrează adesea în creditarea BIC din partea băncilor, autoritățile naționale macroprudențiale sunt încurajate să acorde o atenție specială acestei activități în cursul monitorizării.

⁽¹⁾ CERS, *Report on Commercial Real Estate and Financial Stability in the EU* („Raport privind bunurile imobile comerciale și stabilitatea financiară în UE”), decembrie 2015, în special secțiunea 2.3 și caseta 1.

6. Metode pentru calcularea LTV

Anexa IV stabilește metodele pentru calcularea LTV-O și LTV-C. Totuși, există anumite particularități care trebuie luate în considerare atunci când se calculează aceste raporturi pentru BIC.

În cazul unui credit sindicalizat, LTV-O ar trebui calculat drept valoarea inițială a tuturor creditelor acordate debitorului, raportată la valoarea imobilului la inițiere. În cazul în care este vorba de mai multe imobile, LTV-O ar trebui calculat drept raportul dintre valoarea inițială a creditului (creditelor) și valoarea totală a imobilelor în cauză.

Întrucât în sectorul BIC numărul imobilelor este mult mai mic, iar imobilele sunt mai eterogene decât în sectorul BIL, este mai adecvată calcularea LTV-C pe baza unei estimări a valorii imobilelor individuale, nu prin utilizarea unui indice al prețurilor sau valorilor.

În fine, autoritățile naționale macroprudențiale trebuie să monitorizeze distribuția LTV, cu un accent special pe creditele cele mai riscante, respectiv cele cu cel mai ridicat LTV, întrucât pierderile apar adesea din aceste riscuri privind evenimente extreme.

7. Metode pentru calcularea ratei de acoperire a dobânzilor (ICR) și a ratei de acoperire a serviciului datoriei (DSCR)

Rata de acoperire a dobânzilor (ICR) și rata de acoperire a serviciului datoriei (DSCR) se referă la veniturile din chirii generate de un imobil sau un grup de imobile BIC, cu scăderea impozitelor și a cheltuielilor de exploatare care trebuie suportate de debitor pentru a menține valoarea imobilului.

ICR este definită astfel:

$$ICR = \frac{\text{Venituri anuale nete din chirii}}{\text{Cheltuieli anuale cu dobânzile}}$$

Pentru calcularea ICR:

- (a) „veniturile anuale nete din chirii” includ veniturile anuale din închirierea BIC, cu scăderea cheltuielilor de exploatare necesare pentru menținerea valorii imobilului;
- (b) „cheltuielile anuale cu dobânzile” sunt cheltuielile anuale cu dobânzile asociate creditului garantat de imobilul sau grupul de imobile BIC.

Scopul ICR este de a evalua măsura în care veniturile generate de un imobil sunt suficiente pentru a plăti cheltuielile cu dobânzile suportate de un debitor pentru a achiziționa respectivul imobil. Prin urmare, ICR ar trebui analizată la nivel de imobil.

DSCR este definită astfel:

$$DSCR = \frac{\text{Venituri anuale nete din chirii}}{\text{Serviciul anual al datoriei}}$$

Pentru calcularea DSCR:

- (a) „veniturile anuale nete din chirii” sunt veniturile anuale din închirierea BIC, cu scăderea impozitelor și a cheltuielilor de exploatare necesare pentru menținerea valorii imobilului;
- (b) „serviciul anual al datoriei” este serviciul anual al datoriei asociat creditului garantat de imobilul sau de grupul de imobile BIC.

Scopul DSCR este de a estima îndatorarea totală generată de un imobil pentru un debitor. Astfel, numitorul include nu numai cheltuieli cu dobânzile, ci și amortizarea creditului, respectiv rambursarea principalului. Problema principală a unui astfel de indicator este dacă ar trebui calculat la nivelul imobilului sau la nivelul debitorului. Finanțarea BIC este oferită de obicei fără recurs, respectiv creditorul poate fi rambursat numai din venitul imobilului, nu și din alte venituri sau active ale debitorului. Prin urmare, este mai realist și adecvat să se calculeze DSCR la nivel de imobil. În plus, concentrarea pe venitul total al unui debitor ar crea probleme semnificative în ceea ce privește consolidarea, ceea ce ar îngreuna definirea unui indicator comparabil la nivelul statelor membre.

8. Indicators suplimentari relevanți pentru imobilele în dezvoltare

Pentru imobilele BIC în dezvoltare, în locul LTV la inițiere, autoritățile naționale macroprudențiale pot monitoriza în schimb raportul împrumut/costuri (LTC). LTC reprezintă valoarea inițială a tuturor creditelor acordate raportată la costurile aferente construcției imobilului BIC până la finalizare.

În plus, autoritățile naționale macroprudențiale ar trebui să-și concentreze monitorizarea pe proiectele de construcții cele mai riscante, de exemplu, cele cu rate de preînchiriere sau de prevânzare foarte scăzute. Pentru orice clădire încă în construcție, rata de preînchiriere (*pre-let ratio*) este egală cu suprafața care a fost deja închiriată de dezvoltatorul imobilului în momentul acordării creditului raportată la suprafața totală care va fi disponibilă după finalizarea imobilului; în mod similar, rata de prevânzare (*pre-sale ratio*) este egală cu suprafața deja vândută de dezvoltator în momentul acordării creditului raportată la suprafața totală care va fi disponibilă după finalizarea imobilului.

9. Publicarea anuală de către AES a expunerilor față de bunuri imobile comerciale

Pe baza informațiilor disponibile din modelele de raportare de reglementare, se recomandă ca AES să publice cel puțin anual informații agregate privind expunerile față de diferitele piețe naționale BIC din Uniune pentru entitățile care fac obiectul supravegherii acestora, precum și pe bază individuală. Se anticipează că această publicare va ameliora informațiile autorităților naționale macroprudențiale în ceea ce privește activitatea entităților din alte state membre pe piața BIC națională a acestora. În cazul în care există preocupări cu privire la sfera de acoperire sau calitatea datelor publicate, această publicare ar trebui însoțită de observațiile corespunzătoare.

Ca regulă generală, AES ar trebui să facă posibil ca orice autoritate macroprudențială națională din Uniune să evalueze expunerile tuturor instituțiilor financiare din Uniune față de piața națională a acesteia. Aceasta presupune că datele colectate pentru toate instituțiile financiare din Uniune ar trebui să fie agregate la nivel național.

La publicarea acestor informații agregate, AES ar trebui să utilizeze informațiile din modelele de raportare de reglementare care oferă o defalcare geografică a expunerilor față de riscul de credit și/sau a investițiilor (directe și indirecte). Atunci când modelele de raportare oferă o defalcare pe coduri NACE⁽¹⁾, BIC ar putea fi considerate ca reprezentând ambele secțiuni „F” și „L”, deși, strict vorbind, anumite subcategorii ar trebui excluse în baza definiției BIC adoptate în prezenta recomandare.

⁽¹⁾ Regulamentul (CE) nr. 1893/2006 al Parlamentului European și al Consiliului din 20 decembrie 2006 de stabilire a Nomenclatorului statistic al activităților economice NACE a doua revizuire și de modificare a Regulamentului (CEE) nr. 3037/90 al Consiliului, precum și a anumitor regulamente CE privind domeniul statistice specifice (JO L 393, 30.12.2006, p. 1).