

I

(Resolutioner, rekommendationer och yttranden)

REKOMMENDATIONER

EUROPEISKA SYSTEMRISKNÄMNDEN

EUROPEISKA SYSTEMRISKNÄMNDENS REKOMMENDATION

av den 31 oktober 2016

om förbättrad statistik över fastighetssektorn

(ESRB/2016/14)

(2017/C 31/01)

EUROPEISKA SYSTEMRISKNÄMNDENS STYRELSE HAR ANTAGIT DENNA REKOMMENDATION

med beaktande av fördraget om Europeiska unionens funktionssätt,

med beaktande av Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 1092/2010 av den 24 november 2010 om makrotillsyn av det finansiella systemet på EU-nivå och om inrättande av en europeisk systemrisknämnd⁽¹⁾, särskilt artikel 3.2 b, 3.2 d, och 3.2 f samt artiklarna 16–18,

med beaktande av Europeiska systemrisknämndens beslut ESRB/2011/1 av den 20 januari 2011 om arbetsordningen för Europeiska systemrisknämnden⁽²⁾, särskilt artiklarna 18–20, och

av följande skäl:

- (1) Fastighetssektorn utgör en viktig del i ekonomin och dess utveckling kan påverka det finansiella systemet. Historiska fastighetskriser har visat att en ohållbar utveckling på fastighetsmarknaden kan få stora konsekvenser för det finansiella systemets stabilitet och ekonomin som helhet. Negativa utvecklingar på fastighetsmarknaderna i vissa medlemsstater, båda vad gäller bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter, medförde stora förluster med negativa påföljder för den realekonomiska utvecklingen. Detta beror på det nära sambandet mellan fastighetssektorn, finansiärer och andra ekonomiska sektorer, samt de starka återkopplingsprocesserna mellan det finansiella systemet och den reala ekonomin, något som medfört att den negativa utvecklingen förstärkts.
- (2) Dessa samband är viktiga eftersom de visar att risker som uppstår i fastighetssektorn kan få en systempåverkan som är procyklisk till sin natur. Svagheter i det finansiella systemet byggs ofta upp under den fas då fastighetssektorn befinner sig i uppgång. När riskerna uppfattas som låga och tillgången till finansiering är god kan detta leda till en snabb ökning av både krediter och investeringar som, i kombination med ökad efterfrågan på fastigheter, kan leda till stigande fastighetspriser. Eftersom belåningsvärdena då stiger kan detta medföra ytterligare ökad kreditefterfrågan och leda till en självförstärkande dynamik som resulterar i spekulativa bubblor. Under en nedgångsfas för fastighetssektorn kan istället begränsad tillgång till finansiering, riskaversion och sjunkande fastighetspriser påverka båda långivare och låntagare negativt vilket då medför en svagare ekonomi.
- (3) Mot bakgrund av detta är det viktigt att skapa ett harmoniserat ramverk som bevakar utvecklingen på marknaderna för bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter, de segment av fastighetsmarknaden som har störst betydelse för den finansiella stabiliteten, så att man tidigt kan identifiera risker som i framtiden skulle kunna leda till finanskriser. Beslutsfattare behöver tillgång till relevant information, inklusive en tillförlitlig uppsättning nyckelindikatorer, för att identifiera uppbyggnaden av systemrisker och för att kunna bedöma behovet av makroåtgärder. Därutöver kan dessa indikatorer spela en viktig roll för att bestämma om och när de harmoniserade makrotillsynsverktygen enligt unionsrätten som riktar sig till långivare behöver förstärkas eller försvagas. Indikatorerna kan också användas som hjälp för de nationella myndigheterna när dessa fattar beslut om att använda nationella makrotillsynsverktyg med inriktning på låntagare.

⁽¹⁾ EUT L 331, 15.12.2010, s. 1.

⁽²⁾ EUT C 58, 24.2.2011, s. 4.

- (4) Eftersom det saknas gemensamma definitioner i medlemsstaterna av bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter, och det finns praktiska problem med tillgången till data avseende flera relevanta indikatorer, försämrats tillförlitligheten på den finansiella stabilitetsanalysen och det blir svårt att på ett korrekt sätt bedöma och jämföra risker mellan olika nationella marknader. När det gäller bostadsfastigheter har Europeiska systemrisknämnden (ESRB) ⁽¹⁾ i sitt tidigare arbete påpekat att det fortfarande saknas jämförbar högkvalitativ data om vissa nyckelaspekter som behövs för övervakningen av den finansiella stabiliteten och beslutsfattande. Frågan om huruvida dessa indikatorer förmår att i förväg varna för uppbyggnaden av systemrisker har försvårats eftersom det saknas tillförlitliga och harmoniserade tidsserier. Vad gäller kommersiella fastigheter har liknande ESRB-arbete ⁽²⁾ visat att avsaknaden av en harmoniserad definition av kommersiella fastigheter och avsaknaden av ett detaljerat och konsekvent ramverk för att kunna upptäcka övergripande marknadsutvecklingar har försvårat analysen av systemrisker.
- (5) I medlemsstaterna har man vidtagit åtgärder för att minska fastighetsmarknadernas procykliska effekter och öka kreditinstitutens förmåga att hantera negativa spridningseffekter som utgår från fastighetsmarknaderna. Genom tillsynsreglerna för unionens banksektor, som framgår av Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 575/2013 ⁽³⁾ och Europaparlamentets och rådets direktiv 2013/36/EU ⁽⁴⁾, infördes en uppsättning instrument, bl.a. sektoriella kapitalkrav, som ska minska sådana risker som håller på att växa fram i specifika sektorer, inklusive fastighetssektorn. Unionens tillsynsregelverk är främst inriktat på kapitalrelaterade åtgärder som tar sikte på kreditinstitutens kapitalstruktur. Instrument som tar sikte på låntagare, t.ex. begränsningar av belåningsgraden, lån/inkomstkvoten, skuld/inkomstkvoten, räntetäckningsgraden och skuldbetalning i förhållande till inkomst eller skuldbetalningars täckningsgrad faller utanför tillämpningsområdet för förordning (EU) nr 575/2013 och direktiv 2013/36/EU och deras genomförande styrs av nationell lagstiftning. Flera av dessa instrument används redan i olika medlemsstater även om definitionerna av instrumenten och indikatorerna varierar.
- (6) I sitt arbete bör ESRB bidra till att säkerställa finansiell stabilitet och begränsa de negativa effekterna för den inre marknaden och för realekonomin. För detta ändamål är det ytterst viktigt att ha tillgång till harmoniserade definitioner och en uppsättning jämförbara och aktuella indikatorer över fastighetsmarknaden. En bättre förståelse av de strukturella och cykliska särdragen av marknaderna för bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter inom EU kommer att underlätta det arbete som de nationella makrotillsynsmyndigheterna bedriver för att bättre kunna följa utvecklingen inom fastighetssektorn och identifiera potentiella hot mot den finansiella stabiliteten samt leda lämpliga åtgärder.
- (7) De är därför viktigt att man åtgärdar de aktuella bristerna avseende tillgänglighet och jämförbarhet mellan uppgifter om marknaderna för bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter inom EU som behövs ur makrotillsynsperspektiv. För detta ändamål bör gemensamma definitioner av bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter antas. Därutöver bör man identifiera en gemensam uppsättning indikatorer som de nationella makrotillsynsmyndigheterna rekommenderas övervaka för att bedöma de risker som härrör från sektorerna för bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter tillsammans med gemensamma definitioner av dessa indikatorer. Riktlinjerna bör också ange dimension och detaljeringnivå för varje indikator, informationens omfattning och hur indikatorerna ska mätas.
- (8) Det faktum att man antar harmoniserade definitioner och metoder för mäta de indikatorer som används för att bevaka utvecklingen på marknaderna för bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter, hindrar inte de nationella makrotillsynsmyndigheterna från att, för sin interna riskbedömning, tillämpa fastighetsindikatorer enligt egna definitioner och metoder som kan vara bättre lämpade utifrån speciella nationella förutsättningar.
- (9) Eftersom utvecklingen på marknaderna för kommersiella fastigheter är starkt procyklisk bör riskövervakningen på dessa marknader ske mer frekvent än övervakningen av marknaderna för bostadsfastigheter. De fysiska marknaderna samt investerings- och kreditflöden och tillhörande lånevillkor bör därför övervakas minst en gång per kvartal. Granskningen av stockar av investeringar och utlåning och tillhörande lånevillkor inom sektorn kommersiella fastigheter samt även utvecklingen av lånevillkoren inom sektorn bostadsfastigheter bör ske minst en gång per år.

⁽¹⁾ ESRB:s rapport *Report on residential real estate and financial stability in the EU*, december 2015.

⁽²⁾ ESRB:s rapport *Report on commercial real estate and financial stability in the EU*, december 2015.

⁽³⁾ Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 575/2013 av den 26 juni 2013 om tillsynskrav för kreditinstitut och värdepappersföretag och om ändring av förordning (EU) nr 648/2012 (EUT L 176, 27.6.2013, s. 1).

⁽⁴⁾ Europaparlamentets och rådets direktiv 2013/36/EU av den 26 juni 2013 om behörighet att utöva verksamhet i kreditinstitut och om tillsyn av kreditinstitut och värdepappersföretag, om ändring av direktiv 2002/87/EG och om upphävande av direktiv 2006/48/EG och 2006/49/EG (EUT L 176, 27.6.2013, s. 338).

- (10) Eftersom marknaderna för kommersiella fastigheter är heterogena bör de nationella makrotillsynsmyndigheterna uppmanas att dela upp den gemensamma uppsättningen indikatorer i relevanta dimensioner, t.ex. typ av egendom, egendomens belägenhet samt typ av marknadsaktörer och deras nationalitet. ESRB uppmanar även de nationella makrotillsynsmyndigheterna att beakta information om nyckelindikatorer som ursprunglig belåningsgrad, aktuell belåningsgrad, räntetäckningsgrad samt skuldbetalningars täckningsgrad i relevanta riskintervall. Eftersom det för närvarande saknas information om sådana fördelningar på EU-nivå kan inga anvisningar ges avseende de relevanta riskintervallen för sådana indikatorer avseende marknaderna för kommersiella fastigheter. I brist på mer specifik information kan en övervakning utifrån indikatorernas fördelning (t.ex. kvantiler) vara ett alternativ, men med beaktande av de s.k. tail-riskerna (dvs. de övre eller undre kvantilerna beroende på aktuell indikator).
- (11) Marknaderna för kommersiella fastigheter kännetecknas normalt av många olika marknadsaktörer, ofta utlandsbaserade, som inte alltid omfattas av mikro- eller makrotillsyn. Europeiska tillsynsmyndigheter bör därför uppmanas att varje år publicera relevanta aggregerade uppgifter på landsnivå om den aktivitet som enheter som står under deras tillsyn bedriver på marknaderna för kommersiella fastigheter, baserat på sådana uppgifter som samlats in genom befintliga rapporteringsmallar. En sådan publicering kommer att öka de nationella makrotillsynsmyndigheternas kunskap om den aktivitet som enheter från andra medlemsstater bedriver på deras inhemska marknad för kommersiella fastigheter.
- (12) Utöver användningen av kvantitativa indikatorer uppmanar ESRB de nationella makrotillsynsmyndigheterna att bevaka utvecklingen på fastighetsmarknaden genom regelbundna kontakter med relevanta marknadsaktörer, särskilt inom sektorn kommersiella fastigheter.
- (13) Denna rekommendation har tagits fram med beaktande av andra internationella och EU-initiativ på området harmonisering och insamling av uppgifter, varav det mest betydelsefulla för arbetet med förbättrad statistik över fastighetssektorn är Europeiska centralbankens förordning (EU) 2016/867⁽¹⁾ som introducerar AnaCredit-projektet. Vissa av AnaCredits särdrag medför dock att man inte uteslutande kan förlita sig på denna för att erhålla den information som behövs enligt denna rekommendation. De definitioner av bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter i denna rekommendation är mer utförliga och bättre lämpade för arbetet med finansiell stabilitet än de i förordning (EU) 2016/867, som endast hänvisar till definitionerna i förordning (EU) nr 575/2013. Information om vissa nyckelindikatorer och marknadssegment som är viktiga för den finansiella stabiliteten enligt denna rekommendation (t.ex. förvärv för uthyrning) beaktas inte i förordning (EU) 2016/867. Endast medlemsstater i euroområdet omfattas av AnaCredit. Länder utanför euroområdet kan på frivillig basis delta men det är för närvarande oklart vilka medlemsstater som kommer att göra detta. För närvarande är AnaCredit begränsad till juridiska personer och andra institutionella enheter, inklusive icke-finansiella företag. Information om kreditgivningen till fysiska personer omfattas inte och tidpunkten då detta kommer att ske är ännu ej fastställt. AnaCredit samlar in uppgifter om lån som innehas eller handläggs av kreditinstitut. Detta implicerar att lån som innehas av andra marknadsaktörer endast registreras i AnaCredit om de handläggs av ett kreditinstitut. Eftersom det finns andra viktiga marknadsaktörer inom fastighetsfinansiering, särskilt inom sektorn för kommersiella fastigheter, bör omfattande uppgifter samlas in om de lån som dessa aktörer beviljar. Enligt vad som framgår av skälen 10 och 12 i förordning ECB/2016/13 kommer man, när framtida ändringar av AnaCredit förbereds, att bedöma omfattningen av lån inom detta marknadssegment som en del av undersökningen av fördelar och kostnader, innan en eventuell utvidgning av den rapporterade populationen och rapporteringskraven för att bättre omfatta bostads- och kommersiella fastighetslån. Med stöd av proportionalitetsprincipen kan små banker undantas från AnaCredits tillämpningsområde⁽²⁾ trots att makrotillsynsmyndigheter kan göra bedömningen att även deras aktiviteter inom fastighetssektorn bör övervakas ur ett finansiellt stabilitetssperspektiv.
- (14) För att åstadkomma en enhetlig tillämpning av fastighetsindikatorerna och bygga vidare på befintliga beslut, strukturer, projekt och metodologiska arbeten, är det lämpligt att samarbeta med AnaCredit-projektet vid genomförandet av denna rekommendation.
- (15) Målet med denna rekommendation är att de nationella makrotillsynsmyndigheterna genomför ett ramverk som bevakar utvecklingar inom fastighetssektorn med betydelse för den finansiella stabiliteten utifrån de rekommenderade gemensamma definitionerna och indikatorerna. ESRB anser också att det vore fördelaktigt för

⁽¹⁾ Europeiska centralbankens förordning (EG) nr 2016/867 av den 18 maj 2016 om insamling av detaljerad data om krediter och kreditrisker (ECB/2016/13) (EUT L 144, 1.6.2016, s. 44).

⁽²⁾ De nationella centralbankerna får bevilja mindre kreditinstitut undantag förutsatt att det sammanlagda bidraget från alla kreditinstitut som beviljas ett undantag inte överstiger 2 procent av det totala utestående lånebeloppet i den rapporterade medlemsstaten.

den finansiella stabiliteten och regleringsarbetet inom makrotillsynen att regelbundet på EU-nivå samla in och sprida jämförbara landsuppgifter avseende dessa indikatorer. Detta skulle dels möjliggöra en mer korrekt bedömning av fastighetsrelaterade risker i medlemsstaterna och dels underlätta en jämförelse av användningen av makrotillsynsinstrument av medlemsstaterna för att åtgärda sårbarheter inom fastighetssektorn. Enligt artikel 2 i rådets förordning (EU) nr 1096/2010 av den 17 november 2010 om tilldelning till Europeiska centralbanken av särskilda uppgifter angående Europeiska systemrisknämndens verksamhet, ska ECB ge stöd till ESRB i form av analyser, statistik, logistik och administration. ECB är därför i en god position för att samordna sådan uppgiftsinsamling och spridning på unionsnivå. Arbetet med detta bör initieras direkt så snart rekommendationen antagits, i förekommande fall efter samråd med Eurostat och de nationella statistikmyndigheterna. När de nationella makrotillsynsmyndigheterna börjar genomföra denna rekommendation och uppgiftsinsamlingen på unionsnivå påbörjas, behövs ytterligare tekniska riktlinjer och arbete med de gemensamma definitionerna och indikatorerna för att beakta särskilda marknadssituationer eller specifika marknadsegment samt för att säkerställa uppgifternas statistiska kvalitet; sådana mer detaljerade riktlinjer om genomförandet bör inte förändra de grundläggande funktionerna och målsättningen för de rekommenderade gemensamma definitionerna och indikatorerna enligt vad som framgår av denna rekommendation.

- (16) Vid genomförandet av denna rekommendation och de ytterligare tekniska arbeten som omnämns i skäl 15 bör man beakta proportionalitetsprincipen. Vid tillämpningen av de relevanta indikatorerna och beräkningsmetoderna bör storleken och utvecklingen på de nationella marknaderna för bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter beaktas. Varje utvärdering av genomförandet av rekommendationen bör beakta de framsteg och begränsningar som finns vid uppgiftsinsamlingen på unionsnivå som nämns i skäl 15. Särskilt de slutrapporter som ska inlämnas vid utgången av 2020 för rekommendationerna A–D kan eventuellt inte innehålla alla nyckelindikatorer om detta beror på sådana begränsningar.
- (17) Denna rekommendation är inte tänkt att påverka det arbete som unionens centralbanker utför inom ramen för sina penningpolitiska mandat.
- (18) Synpunkter från de relevanta aktörerna i den privata sektorn har beaktats när denna rekommendation tagits fram.
- (19) ESRB:s rekommendationer offentliggörs efter det att styrelsen har informerat rådet om sin intention att göra detta och rådet getts möjlighet att agera.

HÄRIGENOM REKOMMENDERAS FÖLJANDE.

AVSNITT 1

REKOMMENDATIONER

Rekommendation A – Bevakning av de risker som härrör från sektorn bostadsfastigheter

1. Det rekommenderas att nationella makrotillsynsorganen inrättar ett ramverk för bevakning av de risker som härrör från deras inhemska sektor för bostadsfastigheter, inklusive information om lånevillkoren för inhemska bostadslån. För detta ändamål rekommenderas nedanstående uppsättningen indikatorer över lånevillkor för att effektivt kunna bevaka de risker som härrör från bostadsmarknaden:
 - a) ursprunglig belåningsgrad (LTV-O).
 - b) den aktuella belåningsgraden (LTV-C).
 - c) ursprunglig kvot mellan lån/inkomst (LTI-O).
 - d) ursprunglig kvot mellan skuld/inkomst (DTI-O).
 - e) ursprunglig kvot mellan lånekostnad/inkomst (LSTI-O).
 - f) ursprunglig kvot mellan skuldbetalning/inkomst (DSTI-O) som frivillig indikator.
 - g) antal och belopp på utbetalade bostadslån.
 - h) bostadslånets ursprungliga löptid.

Informationen om dessa indikatorer bör avse enskilda inhemska kreditgivare och bör vara tillräckligt representativ för den inhemska bolånemarknaden.

2. Om förvärv för uthyrning utgör en betydande del av de risker som härrör från den inhemska fastighetssektorn, eftersom denna kan utgöra en betydande del av bolänestockarna eller -flödena, rekommenderas det att de nationella makrotillsynsmyndigheterna inrättar ett ramverk för bevakning av risker baserat på ett antal ytterligare indikatorer för detta marknadssegment. Om det saknas eller endast finns begränsad information för att bedöma betydelsen av segmentet förvärv för uthyrning, kan denna bedömningen initialt behöva göras baserat på mer kvalitativ information. De ytterligare indikatorerna för detta marknadssegment bör inkludera:
 - a) den ursprungliga rätetäckningsgraden (ICR-O), och
 - b) den ursprungliga kvoten mellan lån/hyra (LTR-O).
3. Det rekommenderas att de nationella makrotillsynsmyndigheterna vid beräkningen av indikatorerna enligt punkterna 1 och 2 följer de riktlinjer som framgår av bilaga IV till denna rekommendation.
4. Det rekommenderas att de nationella makrotillsynsmyndigheterna, utifrån de indikatorer som framgår av punkterna 1 och 2, bevakar utvecklingen på den inhemska bostadsmarknaden minst årsvis.

Rekommendation B – Relevant information om sektorn bostadsfastigheter

1. Det rekommenderas att de nationella makrotillsynsmyndigheterna bevakar den univariata fördelningen och de valda gemensamma fördelningarna av de relevanta indikatorerna enligt vad som framgår av förlaga A i bilaga II till denna rekommendation. Förlagan förklarar vilken detaljeringsnivå som behövs på den relevanta informationen för att bevaka de risker som härrör från den inhemska bostadssektorn.
2. Det rekommenderas att de nationella makrotillsynsmyndigheterna bevakar risker i förhållande till de olika indikatorerna utifrån följande information enligt vad som framgår av förlaga A i bilaga II till denna rekommendation.
 - a) För flöden av bostadslån som beviljats under rapporteringsperioden bör de nationella makrotillsynsmyndigheterna beakta:
 - antalet avtal och tillhörande belopp i nationell valuta.
 - antalet avtal och tillhörande belopp i nationell valuta uppdelade på de kategorier som framgår av förlaga A i bilaga II till denna rekommendation.
 - b) För LTV-O och LSTI-O relaterade till flödena av bostadslån, bör de nationella makrotillsynsmyndigheterna beakta:
 - det vägda genomsnittet av den relevanta kvoten uttryckt i procent.
 - det vägda genomsnittet av den relevanta kvoten uttryckt i procent uppdelat på de kategorier som framgår av förlaga A i bilaga II till denna rekommendation.
 - antalet avtal och tillhörande belopp i nationell valuta uppdelade på de fördelningsintervall som framgår av förlaga A i bilaga II till denna rekommendation.
 - c) För DSTI-O (frivillig indikator) relaterad till flödena av bostadslån, bör de nationella makrotillsynsmyndigheterna beakta:
 - det vägda genomsnittet av den relevanta kvoten uttryckt i procent.
 - antalet avtal och tillhörande belopp i nationell valuta uppdelade på de fördelningsintervall som framgår av förlaga A i bilaga II till denna rekommendation.
 - d) För LTV-C relaterad till stockar av bostadslån, bör de nationella makrotillsynsmyndigheterna beakta:
 - det vägda genomsnittet av den relevanta kvoten uttryckt i procent.
 - antalet avtal och tillhörande belopp i nationell valuta uppdelade på de fördelningsintervall som framgår av förlaga A i bilaga II till denna rekommendation.

- e) För ursprungliga löptid relaterad till flöden av bostadslån, bör de nationella makrotillsynsmyndigheterna beakta:
 - den vägda genomsnittliga löptiden i år.
 - antalet avtal och tillhörande belopp i nationell valuta uppdelade på de fördelningsintervall som framgår av förlaga A i bilaga II till denna rekommendation.
 - f) För LTI-O och DTI-O relaterade till flödena av bostadslån, bör de nationella makrotillsynsmyndigheterna beakta:
 - det vägda genomsnittet av den aktuella kvoten.
 - antalet avtal och tillhörande belopp i nationell valuta uppdelade på de fördelningsintervall som framgår av förlaga A i bilaga II till denna rekommendation.
 - g) För den gemensamma fördelningen av LSTI-O, LTV-O och bostadslånets ursprungliga löptid för flödena av bostadslån, bör de nationella makrotillsynsmyndigheterna beakta antal avtal och tillhörande belopp i nationell valuta uppdelade på de kategorier som framgår av förlaga A i bilaga II till denna rekommendation.
 - h) För den gemensamma fördelningen av LSTI-O, och tidsperioden för den första räntebestämningen för flödena av bostadslån, bör de nationella makrotillsynsmyndigheterna beakta antal avtal och tillhörande belopp i nationell valuta uppdelade på de kategorier som framgår av förlaga A i bilaga II till denna rekommendation.
 - i) För den gemensamma fördelningen av DTI-O och LTV-O för flödena av bostadslån, bör de nationella makrotillsynsmyndigheterna beakta antal avtal och tillhörande belopp i nationell valuta uppdelade på de kategorier som framgår av förlaga A i bilaga II till denna rekommendation.
3. Om förvärv för uthyrning utgör en betydande del av de risker som härrör från den inhemska fastighetssektorn, som kan utgöra en betydande del av bolänestockarna eller -flödena, rekommenderas det att de nationella makrotillsynsorganen bevakar de relevanta indikatorerna enskilt för segmenten förvärv för uthyrning och ägarbebodda bostäder. I detta fall bör de nationella makrotillsynsorganen överväga de uppdelningar som framgår av förlaga B i bilaga II till denna rekommendation.

Rekommendation C – Bevakning av de risker som härrör från sektorn kommersiella fastigheter

1. Det rekommenderas att nationella makrotillsynsorganen inrättar ett ramverk för bevakning av de risker som härrör från deras inhemska sektor för kommersiella fastigheter. För detta ändamål rekommenderas att nedanstående indikatorer används för att effektivt bevaka de risker som härrör från marknaden för kommersiella fastigheter:

Indikatorer om den fysiska marknaden för kommersiella fastigheter:

- a) prisindex.
- b) hyresindex.
- c) index över hyresavkastning.
- d) lediga bostäder.
- e) påbörjad nybyggnation.

Indikatorer över det finansiella systemets kreditexponering mot kommersiella fastigheter:

- f) flöden av utlåning för investering i kommersiella fastigheter (inklusive ej färdigställda projekt).
- g) flöden av osäkra fordringar avseende kommersiella fastigheter (inklusive ej färdigställda projekt).
- h) flöden av reserveringar för kreditförluster avseende kommersiella fastigheter (inklusive ej färdigställda projekt).

- i) flöden av reserveringar för kreditförluster avseende ej färdigställda projekt (som en del av kreditgivningen till kommersiella fastigheter).
- j) lånestockar avseende kommersiella fastigheter (inklusive ej färdigställda projekt).
- k) stockar av osäkra fordringar avseende kommersiella fastigheter (inklusive ej färdigställda projekt).
- l) stockar av reserveringar för kreditförluster avseende kommersiella fastigheter (inklusive ej färdigställda projekt).
- m) stockar av utlåning till ej färdigställda projekt (som en del av kreditgivningen till kommersiella fastigheter).
- n) stockar av osäkra fordringar avseende ej färdigställda projekt (som en del av kreditgivningen till kommersiella fastigheter).
- o) stockar av reserveringar för kreditförluster avseende ej färdigställda projekt (som en del av kreditgivningen till kommersiella fastigheter).

Indikatorer över lånevillkor för kommersiella fastigheter:

- p) vägt genomsnitt av LTV-O för låneflöden avseende kommersiella fastigheter.
- q) vägt genomsnitt av aktuell belåningsgrad (LTV-C) för lånestockar avseende kommersiella fastigheter.
- r) vägt genomsnitt av ursprunglig räntetäckningsgrad (ICR-O) för låneflöden avseende kommersiella fastigheter samt vägt genomsnitt av aktuell räntetäckningsgrad (ICR-C) för lånestockar avseende kommersiella fastigheter.
- s) vägt genomsnitt av ursprunglig täckningsgrad för skuldbetalningar (DSCR-O) för låneflöden avseende kommersiella fastigheter samt vägt genomsnitt av aktuell täckningsgrad för skuldbetalningar (DSCR-C) för lånestockar avseende kommersiella fastigheter.

Informationen om dessa indikatorer bör avse enskilda kreditgivare och bör vara tillräckligt representativ för den inhemska kommersiella fastighetsmarknaden.

2. Om investeringar utgör en betydande andel av finansieringen av kommersiella fastigheter, rekommenderas det att de nationella makrotillsynsmyndigheterna inom ramverket för bevakning av den inhemska sektorn för kommersiella fastigheter även inkluderar följande uppsättning ytterligare indikatorer om investeringsexponeringar gentemot kommersiella fastigheter.
 - a) direkta och indirekta investeringsflöden för kommersiella fastigheter.
 - b) värdejustering av flöden avseende investeringar i kommersiella fastigheter.
 - c) direkta och indirekta investeringsstockar för kommersiella fastigheter.
 - d) värdejustering av stockar avseende investeringar i kommersiella fastigheter.

Informationen om dessa indikatorer bör avse enskilda investerare och bör vara tillräckligt representativ för den inhemska kommersiella fastighetsmarknaden.

3. Det rekommenderas att de nationella makrotillsynsorganen vid beräkningen av indikatorerna enligt punkterna 1 och 2 följer de riktlinjer som framgår av bilaga V och, där så är lämpligt för kommersiella fastigheter, bilaga IV till denna rekommendation.
4. Det rekommenderas att de nationella makrotillsynsorganen, utifrån de indikatorer som framgår av punkterna 1 och 2, bevakar utvecklingen på den inhemska marknaden för kommersiella fastigheter minst kvartalsvis för den fysiska marknaden, utlånings- och investeringsflöden (inkl. flöden av osäkra fordringar, reserveringar för kreditförluster samt värderingsjusteringar av investeringar) och tillhörande lånevillkor. Denna bevakning bör ske minst en gång per år för stockar av lån och investeringar (inkl. stockar av osäkra fordringar, reserveringar för kreditförluster samt värderingsjusteringar av investeringar) och tillhörande lånevillkor.

Rekommendation D – Relevant information om sektorn kommersiella fastigheter

1. Det rekommenderas att de nationella makrotillsynsorganen bevakar de relevanta indikatorerna enligt vad som framgår av förslagorna A, B och C i bilaga III till denna rekommendation. Dessa förslagor förklarar vilken den detaljeringsnivå på informationen som behövs för att övervaka de risker som härrör från sektorn kommersiella fastigheter.
2. Det rekommenderas att de nationella makrotillsynsmyndigheterna bevakar risker i förhållande till de olika indikatorerna utifrån följande information enligt vad som framgår av förslagorna A, B och C i bilaga III till denna rekommendation.
 - a) För prisindex, hyresindex, index över hyresavkastning, vakansgrader och påbörjade bostäder bör de nationella makrotillsynsorganen överväga uppdelningar efter:
 - typ av egendom.
 - egendomens belägenhet.
 - b) För värderingsjusteringar av investeringar i kommersiella fastigheter (både flöden och stockar) bör de nationella makrotillsynsorganen överväga uppdelningar efter:
 - typ av egendom.
 - egendomens belägenhet.
 - typ av investerare.
 - investerarens nationalitet.
 - c) För flödes- och stockuppgifter avseende utlåning till kommersiella fastigheter och underkategorin utlåning till ej färdigställda projekt bör de nationella makrotillsynsorganen överväga uppdelningar efter:
 - typ av egendom.
 - egendomens belägenhet.
 - typ av långgivare.
 - långgivarens nationalitet.
 - d) För flödes- och stockuppgifter avseende osäkra fordringar från kommersiella fastighetslån, inkl. underkategorin osäkra fordringar avseende ej färdigställda projekt, bör de nationella makrotillsynsorganen överväga uppdelningar efter:
 - typ av egendom.
 - egendomens belägenhet.
 - typ av långgivare.
 - långgivarens nationalitet.
 - e) För flödes- och stockuppgifter avseende reserveringar för kreditförluster avseende kommersiella fastigheter, inkl. underkategorin reserveringar för kreditförluster avseende ej färdigställda projekt, bör de nationella makrotillsynsorganen överväga uppdelningar efter:
 - typ av egendom.
 - egendomens belägenhet.
 - typ av långgivare.
 - långgivarens nationalitet.

3. Om investeringar utgör en betydande andel av finansieringen av kommersiella fastigheter, rekommenderas det att de nationella makrotillsynsmyndigheterna inom ramverket för bevakning av den inhemska sektorn för kommersiella fastigheter även inkluderar följande uppsättning ytterligare information om investeringsexponeringar gentemot kommersiella fastigheter enligt vad som framgår av förlaga B i bilaga III till denna rekommendation.
- a) För investeringsflöden för kommersiella fastigheter och stockar bör de nationella makrotillsynsorganen överväga uppdelningar efter:
- direkta innehav av kommersiella fastigheter.
 - indirekta innehav av kommersiella fastigheter.
- b) För direkta investeringsflöden för kommersiella fastigheter och stockar bör de nationella makrotillsynsorganen överväga uppdelningar efter:
- typ av egendom.
 - egendomens belägenhet.
 - typ av investerare.
 - investerarens nationalitet.
- c) För indirekta investeringsflöden för kommersiella fastigheter och stockar bör de nationella makrotillsynsorganen överväga uppdelningar efter:
- typ av investerare.
 - investerarens nationalitet.

Rekommendation E – De europeiska tillsynsmyndigheternas offentliggörande av uppgifter om exponeringar mot de nationella marknaderna för kommersiella fastigheter

1. Det rekommenderas att Europeiska bankmyndigheten (EBA), Europeiska försäkrings- och tjänstepensionsmyndigheten (EIOPA) samt Europeiska värdepappers- och marknadsmyndigheten (ESMA) minst en gång per år offentliggör aggregerade uppgifter om hur stora exponeringar de enheter som står under deras respektive tillsyn har gentemot varje nationell marknad för kommersiella fastigheter i unionen i enlighet med de riktlinjer som framgår av bilaga V.9 till denna rekommendation. Dessa aggregerade uppgifter bör baseras på uppgifter som de europeiska tillsynsmyndigheterna har tillgång till enligt aktuella rapporteringskrav.

AVSNITT 2

GENOMFÖRANDE

1. Definitioner

1. I denna rekommendation, med beaktande av de ytterligare tekniska specifikationerna i bilagorna IV och V till denna rekommendation, gäller följande definitioner:

- 1) *låntagare*: den eller de parter som skrivit under ett kreditavtal avseende bostadsfastighet eller kommersiell fastighet och erhåller finansiering från långivaren.
- 2) *skuld avseende förvärv för uthyrningsändamål*: summan av de lån eller trancher av lån som låntagaren tagit ut på egendom som förvärvas för uthyrningsändamål vid den tidpunkt då lånen beviljades.
- 3) *bostad eller egendom som förvärvas för uthyrningsändamål*: alla bostadsfastigheter som ägs direkt av ett privat hushåll, primärt för uthyrning till hyresgäster.
- 4) *kommersiell fastighet*: varje form av intäktsgenererande fastighet, både bestående och ännu ej färdigställda, och exkluderar:
 - a) socialbostäder,
 - b) egendom som ägs av slutanvändare,
 - c) bostäder som förvärvas för uthyrningsändamål.

Om en fastighet används för både bostadsändamål och som kommersiell fastighet bör den om möjligt redovisas som separata enheter (t.ex. baserat på den yta som används för respektive ändamål) om en sådan uppdelning är möjlig, i annat fall kan fastigheten klassas efter sitt huvudsyfte.

- 5) *kommersiellt fastighetslån*: lån för att förvärva en eller flera kommersiella fastigheter eller lån för vilket en eller flera kommersiella fastigheter utgör säkerhet.
- 6) *påbörjad nybyggnation*: den yta, i kvadratmeter, av nya kommersiella byggprojekt som påbörjats under rapporteringsperioden; om sådan information saknas kan påbörjad nybyggnation avse antalet nya kommersiella byggprojekt som påbörjats under rapporteringsperioden.
- 7) *aktuell belåningsgrad (LTV-C)*: summan av de lån eller trancher av lån som låntagaren tagit ut på en fastighet på rapporteringsdagen i relation till fastighetens aktuella värde.
- 8) *fastighetens aktuella värde*: det värde för fastigheten som fastställts av en oberoende extern eller intern värderingsman; om en sådan värdering saknas kan det aktuella värdet fastställas utifrån ett index över fastighetsvärden som är tillräckligt detaljerat avseende egendomens geografiska belägenhet och typ av egendom; om ett sådant index över fastighetsvärden också saknas kan ett fastighetsprisindex som är tillräckligt detaljerat avseende egendomens geografiska belägenhet och typ av egendom användas efter ett lämpligt avdrag för att beakta avskrivningar på fastigheten.
- 9) *skuldbetalning*: den samlade återbetalningen av ränta och kapitalbelopp som en låntagare gör avseende sin totala skuld under en given tidsperiod (normalt ett år).
- 10) *skuldbetalningars täckningsgrad (DSCR)*: de årliga hyresintäkterna från en kommersiell fastighet som är åtminstone delvis lånefinansierad, efter avdrag för driftkostnader för att upprätthålla fastighetens värde, i förhållande till de årliga skuldbetalningarna på de lån för vilken fastigheten utgör säkerhet. kvoten kan avse värdet när lånet beviljades (DSCR-O) eller det aktuella värdet (DSCR-C).
- 11) *ursprunglig kvot mellan skuldbetalning/inkomst (DSTI-O)*: den sammanlagda årliga skuldbetalningen i förhållande till låntagarens samlade årliga disponibla inkomst när lånet beviljades.
- 12) *ursprunglig kvot mellan skuld/inkomst (DTI-O)*: låntagarens samlade skuld när lånet beviljades i förhållande till låntagarens samlade årliga disponibla inkomst när lånet beviljades.
- 13) *disponibel inkomst*: låntagarens samlade årliga disponibla inkomst enligt vad kreditgivaren noterat när bostadslånet beviljades, detta omfattar alla inkomstslag minus skatter (netto efter skatterabatter) och avgifter (t.ex. för hälsovård, socialförsäkring eller sjukvårdsförsäkring), innan avdrag för utgifter.
- 14) *förstagångsköpare*: en låntagare som inte tidigare haft något bostadslån; om det finns fler än en låntagare (flera personer står som låntagare av bostadslånet) och en eller flera av dessa tidigare haft ett bostadslån, anses ingen av dessa låntagare vara en förstagångsköpare.
- 15) *låneflöde*: alla nya lån under rapporteringsperioden; omförhandlade lån bör inkluderas som nya lån om långivaren bedömer dem som nya lån.
- 16) *lån som amorteras fullständigt*: ett bostadslån med periodiska återbetalningar enligt en plan, enligt vilken hela lånesumman är återbetalad på lånets förfallodag.
- 17) *intäktsgenererande fastighet*: fast egendom från vilken en intäkt genereras antingen i form av hyra eller i form av realisationsvinst vid försäljning.
- 18) *räntetäckningsgrad (ICR)*: den årliga bruttohyresintäkten (d.v.s. före avdrag för driftskostnader och skatter) från en bostad som förvärvats för uthyrningsändamål eller de årliga hyresintäkterna (netto) från en eller flera kommersiella fastigheter i förhållande till den årliga räntekostnaden för de lån för vilka fastigheten eller fastigheterna utgör säkerhet; kvoten kan avse värdet när lånet beviljades (ICR-O) eller det aktuella värdet (ICR-C).
- 19) *reservering för kreditförlust*: summan av de reserveringar som görs i låneportföljer för att beakta potentiella framtida kreditförluster.
- 20) *utbetalade lån*: summan bostadslån (angivet som antal lån eller lånebelopp) som beviljats under rapporteringsperioden.
- 21) *lånebetalning*: den samlade återbetalningen av ränta och kapitalbelopp som en gäldenär gör avseende sitt samlade bostadslån under en given tidsperiod (normalt ett år).

- 22) *ursprunglig kvot mellan lånebetalning/inkomst (LSTI-O)*: den sammanlagda årliga betalningen av bostadslån i förhållande till låntagarens samlade årliga disponibla inkomst när lånet beviljades.
- 23) *kvot mellan lån/kostnad (LTC)*: det ursprungliga beloppet för alla lån som beviljats i förhållande till kostnaderna som härrör från bygget av fastigheten fram till färdigställandet.
- 24) *ursprunglig kvot mellan lån/inkomst (LTI-O)*: summan av alla lån eller trancher av lån som låntagaren tagit ut på fast egendom när lånet beviljades i förhållande till låntagarens samlade årliga disponibla inkomst när lånet beviljades.
- 25) *ursprunglig kvot mellan lån/hyra (LTR-O)*: låntagarens lån avseende förvärv för uthyrningsändamål när lånet beviljades i förhållande till de årlig bruttohyresintäkterna (d.v.s. före avdrag för driftskostnader och skatter) från bostaden som förvärvats för uthyrningsändamål.
- 26) *ursprunglig belåningsgrad (LTV-O)*: summan av alla lån eller trancher av lån som låntagaren tagit ut på den fasta egendomen när lånet beviljades i förhållande till den fasta egendomens värde när lånet beviljades.
- 27) *ursprungliga löptid*: bostadslånets löptid uttryckt i år när lånet beviljades.
- 28) *nationellt makrotillsynsorgan*: den myndighet som i nationell lagstiftning har anförtrots genomförandet av den politik för makrotillsyn som avses i rekommendation B i Europeiska systemrisknämndens rekommendationen ESRB/2011/3 ⁽¹⁾.
- 29) *amorteringsfritt lån*: ett bostadslån med periodiska återbetalningar som maximalt motsvarar räntan på lånet; i förekommande fall bör amorteringsfria lån för vilka det finns ett s.k. "redemption vehicle" uppges separat.
- 30) *osäkra fordringar*: kreditexponeringar som uppfyller ett eller flera av nedanstående kriterier:
 - a) Väsentliga exponeringar som är förfallna till betalning mer än 90 dagar efter förfalldagen.
 - b) Det bedöms som osannolikt att gäldenären kommer att betala sina låneförpliktelser fullt ut utan att säkerheter tas i anspråk, oberoende av eventuella förfallna belopp eller antal dagar sedan de förfallit till betalning.
- 31) *lån avseende ägarbebodda bostäder*: summan av alla bostadslån eller trancher av lån som låntagaren tagit ut på en ägarbebodd bostad vid den tidpunkt då lånen beviljades.
- 32) *ägarbebodd bostad*: varje bostadsfastighet som ägs av ett privat hushåll med målet att fungera som bostad för ägaren.
- 33) *lån som delvis amorteras*: en kombination av flera bostadslån med olika typer av amortering.
- 34) *ej färdigställda projekt*: alla pågående byggen som vid färdigställandet ska ge sin ägare intäkter i form av hyror eller vinst från försäljningen; de omfattar inte rivningsarbeten eller fastigheter som förbereds för en eventuell framtida bebyggelse.
- 35) *fastighetsvärdeindex*: ett index som speglar både förändringar i egendomens i pris och kvalitet över tiden, t.ex. ett index som bygger på transaktionsuppgifter.
- 36) *hyra*: det penningbelopp som hyresgästen faktiskt betalar till ägaren, efter avdrag för bonusar (t.ex. hyresfria perioder eller renoveringsbidrag) och kostnader.
- 37) *hyresavkastning*: förhållandet mellan årshyran och marknadsvärdet på den fasta egendomen.

⁽¹⁾ Europeiska systemrisknämndens rekommendation ESRB/2011/3 av den 22 december 2011 om de nationella myndigheternas mandat för makrotillsyn (EUT C 41, 14.2.2012, s. 1).

- 38) *bostad eller bostadsfastighet*: fast egendom på det inhemska territoriet, för bostadsändamål, som förvärvas, byggs eller renoveras av ett privat hushåll och som inte uppfyller villkoren för en kommersiell fastighet. Om en fastighet används för olika ändamål bör den om möjligt redovisas som separata enheter (t.ex. baserat på den yta som används för respektive ändamål) om en sådan uppdelning är möjlig, i annat fall kan fastigheten klassas efter sitt huvudsyfte.
- 39) *bostadslån*: ett lån till ett privat hushåll med säkerhet i bostad, oavsett till vilket ändamål lånet används.
- 40) *ramverk för bevakning av risker*: en regelbunden övervakning och bedömning av de systemriskerna som utgår från den inhemska fastighetsmarknaden, baserat på sunda analytiska metoder och tillräckligt representativa uppgifter.
- 41) *tillräckligt representativa uppgifter*: uppgifter som insamlas genom urvalsmetoder som är baserade på relevanta särdrag hos den statistiska populationen; olika urvalsmetoder anses adekvata så länge de i en experts ögon kan anses leda till rättvisande resultat.
- 42) *vakansgrad*: yta tillgänglig för uthyrning i förhållande till egendomens totalyta.
- 43) *värdejusteringar på investeringar*: den kostnad som en investerare har för att beakta potentiella framtida förluster på investeringen pga. marknadsförhållanden.
- 44) *värde när lånet beviljades*: det lägre av den fasta egendomens transaktionsvärde (t.ex. enligt köpehandlingen) och det värde som fastställts av en oberoende extern eller intern värderingsman när lånet beviljas; om endast ett värde finns bör det värdet användas.

2. Kriterier för genomförandet

1. Följande kriterier gäller för genomförandet av rekommendationen:

- a) Rekommendationen omfattar endast indikatorer med betydelse för den finansiella stabiliteten och för vilka vissa uppgifter saknas.
- b) Vid genomförandet bör man beakta proportionalitetsprincipen och
 - (i) storleken och utvecklingen på medlemsstaternas marknader för bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter,
 - (ii) vilka behörigheter varje nationellt makrotillsynsorgan har,
 - (iii) målet för, och innehållet i, varje rekommendation.
- c) vid bedömningen av genomförandet av rekommendationerna A–D bör man även beakta de framsteg som gjorts med uppgiftsinsamlingen på unionsnivå som nämns i skäl 15.
- d) Specifika kriterier för att uppfylla rekommendationerna A–E framgår av bilaga I till den här rekommendationen.

2. Adressaterna ska meddela ESRB och rådet vilka åtgärder som vidtas med anledning av denna rekommendation, eller på lämpligt sätt motivera eventuell passivitet. Rapporterna bör som minimum innehålla

- a) information om innehållet i, och tidsramarna för, de åtgärder som vidtas,
- b) en bedömning av huruvida de vidtagna åtgärderna kommer att uppnå målen för denna rekommendation,
- c) en ingående motivering av varför man avstått från att vidta åtgärder eller gjort avsteg från denna rekommendation, inklusive eventuella förseningar.

3. Tidsfrister för uppföljning

Adressaterna ska meddela ESRB och rådet vilka åtgärder som de vidtar med anledning av denna rekommendation, eller på lämpligt sätt motivera eventuell passivitet, enligt vad som anges nedan.

1. Rekommendation A

- a) Senast den 31 december 2018 ska de nationella makrotillsynsorganen överlämna en interimrapport till ESRB och rådet om den information som redan finns tillgänglig, eller förväntas finnas tillgänglig, för genomförandet av rekommendation A.

- b) Senast den 31 december 2020 ska de nationella makrotillsynsorganen överlämna en slutrapport till ESRB och rådet om genomförandet av rekommendation A.

2. *Rekommendation B*

- a) Senast den 31 december 2018 ska de nationella makrotillsynsorganen överlämna en interimrapport till ESRB och rådet om den information som redan finns tillgänglig, eller förväntas finnas tillgänglig, för genomförandet av rekommendation B.
- b) Senast den 31 december 2020 ska de nationella makrotillsynsorganen överlämna en slutrapport till ESRB och rådet om genomförandet av rekommendation B.

3. *Rekommendation C*

- a) Senast den 31 december 2018 ska de nationella makrotillsynsorganen överlämna en interimrapport till ESRB och rådet om den information som redan finns tillgänglig, eller förväntas finnas tillgänglig, för genomförandet av rekommendation C.
- b) Senast den 31 december 2020 ska de nationella makrotillsynsorganen överlämna en slutrapport till ESRB och rådet om genomförandet av rekommendation C.

4. *Rekommendation D*

- a) Senast den 31 december 2018 ska de nationella makrotillsynsorganen överlämna en interimrapport till ESRB och rådet om den information som redan finns tillgänglig, eller förväntas finnas tillgänglig, för genomförandet av rekommendation D.
- b) Senast den 31 december 2020 ska de nationella makrotillsynsorganen överlämna en slutrapport till ESRB och rådet om genomförandet av rekommendation D.

5. *Rekommendation E*

- a) Senast den 31 december 2017 ska de europeiska tillsynsmyndigheterna ta fram en förлага för offentliggörande av uppgifter om vilka exponeringar som de enheter som står under deras tillsyn har mot var och en av de nationella marknaderna för kommersiella fastigheter i unionen.
- b) Senast den 30 juni 2018 ska de europeiska tillsynsmyndigheterna offentliggöra de uppgifter som avses i punkt a per den 31 december 2017.
- c) Med start den 31 mars 2019 ska de europeiska tillsynsmyndigheterna årsvis offentliggöra de uppgifter som avses i punkt a per den 31 december under föregående år.

4. **Granskning och utvärdering**

1. ESRB-sekretariatet ska

- a) stödja adressaterna, säkerställa en samordnad rapportering, tillhandahållandet av relevanta förslagor och information om tillvägagångssätt och tidsfrister för uppföljningen,
- b) verifiera adressaternas uppföljning, hjälpa adressaterna när dessa så önskar och lämna rapporter om uppföljningen till styrelsen via styrkommittén.

2. Styrelsen kommer att bedöma adressaternas åtgärder och förklaringar och i förekommande fall besluta huruvida denna rekommendation inte har följts och huruvida en adressat har underlåtit att motivera sin passivitet på lämpligt sätt.

Utfärdad i Frankfurt am Main den 31 oktober 2016.

På ESRB-styrelsens vägnar

Francesco MAZZAFERRO

Chef för ESRB:s sekretariat

BILAGA I

KRITERIER FÖR ATT UPPFYLLA REKOMMENDATIONERNA**1. Rekommendation A**

De nationella makrotillsynsorganen anses uppfylla rekommendationerna A och B om de:

- a) granskar huruvida de relevanta indikatorerna avseende lånevillkor för bostadslån beaktas eller genomförs inom ett ramverk för bevakning av de risker som utgår från bostadssektorn inom deras jurisdiktion.
- b) granskar hur användningen av de indikatorer som framgår av rekommendation A.1 utvecklas för sådan bevakning.
- c) granskar i vilken utsträckning den information som redan finns tillgänglig, eller förväntas finnas tillgänglig i framtiden, om de relevanta indikatorerna är tillräckligt representativa för de aktuella lånevillkoren på deras inhemska bostadslånemarknad.
- d) granskar huruvida förvärv för uthyrning utgör en betydande del av de risker som härrör från den inhemska fastighetssektorn eller utgör en betydande del av de samlade bolånestockarna och -flödena.
- e) om de, om förvärv för uthyrning utgör en betydande del av de risker som härrör från den inhemska fastighetssektorn eller utgör en betydande del av de samlade bolånestockarna eller -flödena, granskar hur användningen av indikatorerna för riskbedömning som framgår av delrekommendation A.2 utvecklas.

De nationella makrotillsynsorganen anses uppfylla rekommendationerna A.3 och A.4 om de:

- a) säkerställer antagandet av de metoder som anges i bilaga IV för beräkningen av de indikatorer som anges i rekommendationerna A.1 och A.2.
- b) i fall där andra metoder används än de som anges i bilaga IV för beräkningen av de relevanta indikatorerna, rapporterar metodens tekniska funktion och hur effektiv den kan övervaka risker som härrör från sektorn bostadsfastigheter.
- c) säkerställer att de relevanta indikatorerna som anges i rekommendationerna A.1 och A.2 används för att övervaka riskerna inom sektorn bostadsfastigheter minst årsvis.

2. Rekommendation B

De nationella makrotillsynsorganen anses uppfylla rekommendationerna B.1 och B.2 om de:

- a) granskar utvecklingen av bevakningen av den univariata fördelningen och de valda gemensamma fördelningarna av de relevanta indikatorerna enligt vad som framgår av förlaga A i bilaga II.
- b) granskar framstegen som görs i användningen av den information som framgår av rekommendation B.2 och av förlaga A i bilaga II som riktlinjer för att övervaka relevanta risker.

Om förvärv för uthyrning utgör en betydande del av de risker som härrör från den inhemska fastighetssektorn eller utgör en betydande del av de samlade bolånestockarna eller -flödena, anses de nationella makrotillsynsorganen uppfylla rekommendation B.3 om de:

- a) granskar utvecklingen av bevakningen av de relevanta indikatorerna för segmenten förvärv för uthyrning och ägarbebodda bostäder.
- b) granskar utvecklingen av bevakningen av de relevanta uppgifterna fördelade efter de dimensioner som framgår av förlagorna A och B i bilaga II.

3. Rekommendation C

De nationella makrotillsynsorganen anses uppfylla rekommendationerna C.1 och C.2 om de:

- a) granskar huruvida de relevanta indikatorerna för inhemska exponeringar mot sektorn kommersiella fastigheter beaktas eller genomförs inom ramverket för bevakning av de risker som utgår från sektorn kommersiella fastigheter i deras jurisdiktion.
- b) säkerställer att deras ramverket för bevakning av risker inkluderar indikatorer över den fysiska marknaden, indikatorer över det finansiella systemets kreditexponeringar och indikatorerna över lånevillkor. om insamlingen av dessa typer av indikatorer över den fysiska marknaden inte ingår i en makrotillsynsmyndighets mandat, anses denna omöjlighet tillräcklig för att förklara varför den relevanta myndigheten varit inaktiv under granskningsfasen.
- c) granskar huruvida investeringar utgör en betydande finansieringskälla för den inhemska kommersiella fastighetssektorn.
- d) i fall där investeringar utgör en betydande finansieringskälla för den inhemska kommersiella fastighetssektorn, granskar vilka framsteg användningen av de ytterligare indikatorerna för riskbedömning som framgår av rekommendation C.2 gör.
- e) granskar vilka framsteg användningen av de indikatorer som framgår, som minimikrav, av rekommendation C.1, och i förekommande fall rekommendation C.2, gör.
- f) granskar huruvida informationen om dessa indikatorer (som redan finns tillgänglig eller förväntas bli tillgängliga) är tillräckligt representativa för den inhemska marknaden för kommersiella fastigheter.

De nationella makrotillsynsorganen anses uppfylla rekommendationerna C.3 och C.4 om de:

- a) säkerställer antagandet av de metoder för beräkningen av de indikatorer som framgår av rekommendation C.1 och rekommendation C.2 enligt vad som anges i bilaga V och, om detta är tillämpligt för kommersiella fastigheter, bilaga IV.
- b) i fall där andra metoder används än de som anges i bilaga IV och bilaga V för beräkningen av de relevanta indikatorerna, rapporterar metodens tekniska funktion och hur effektiv den kan övervaka risker som härrör från sektorn kommersiella fastigheter.
- c) säkerställer att de indikatorer som framgår av rekommendation C.1 används för att bevaka utvecklingen inom sektorn för kommersiella fastigheter minst kvartalsvis för indikatorerna över de fysiska marknaderna, utlåningsflöden (inkl. flöden av osäkra fordringar och reserveringar för kreditförluster) och tillhörande lånevillkor, samt minst årsvis för stockar av lån (inkl. stockar av osäkra fordringar och reserveringar för kreditförluster) och tillhörande lånevillkor.
- d) i fall där investeringar utgör en betydande finansieringskälla för den inhemska kommersiella fastighetssektorn, säkerställer att de indikatorer som framgår av rekommendation C.2 används för att bevaka utvecklingen inom sektorn för kommersiella fastigheter minst kvartalsvis för investeringsflöden (inklusive värderingsjusteringar av investeringar) samt minst årsvis för investeringsstockar (inklusive värderingsjusteringar av investeringar).

4. Rekommendation D

De nationella makrotillsynsorganen anses uppfylla rekommendation D om de:

- a) granskar utvecklingen av bevakningen av de relevanta indikatorerna enligt vad som framgår av förlagorna A, B och C i bilaga III.
- b) granskar framstegen som görs i användningen av den information som framgår av rekommendation D.2 och av förlagorna A, B och C i bilaga III som riktlinjer för att övervaka relevanta risker.
- c) i fall där investeringar utgör en betydande finansieringskälla för den inhemska kommersiella fastighetssektorn, granskar framstegen som görs i användningen av den information som framgår av rekommendation D.3 och förlaga B i bilaga III som riktlinjer för att övervaka relevanta risker.
- d) i fall där ytterligare indikatorer används för att bevaka utvecklingen inom sektorn för kommersiella fastigheter, rapporterar den ytterligare information som används för att bevaka risker.

5. Rekommendation E

De europeiska tillsynsmyndigheterna anses uppfylla rekommendation E om de:

- a) tar fram en förlaga för offentliggörande av uppgifter om vilka exponeringar som de enheter som står under deras tillsyn har mot var och en av de nationella marknaderna för kommersiella fastigheter i unionen.
 - b) minst en gång per år publicerar aggregerade uppgifter som samlats in enligt befintliga rapporteringskrav om vilka exponeringar som de enheter som står under deras tillsyn har mot var och en av de nationella marknaderna för kommersiella fastigheter i unionen.
-

INDIKATIVA FÖRLAGOR FÖR INDIKATORER ÖVER SEKTORN BOSTADSFÄSTIGHETER

1. Förlaga A: indikatorer och tillhörande uppdelningar för bostadslån

FLÖDEN = nya bostadslån under rapporteringsperioden, enl. långgivarens bedömning. Nationella myndigheter med ansvar för makrotillsynen som har förmåga skilja mellan helt nya och omförhandlade bostadslån ges möjlighet att ange de omförhandlade lånen separat.
 STOCKAR = uppgifter avseende stockar av bostadslån på rapporteringsdagen (t.ex. årets utgång)
 nv = belopp i nationell valuta
 # = antal kontrakt
 å = år
 AVG = genomsnittet för den aktuella kvoten
 varav = varav

UNIVARIAT FÖRDELNING

Översikt över portföljen av bostadslån	FLÖDEN	Ursprunglig lånekostnad/inkomst (LSTI-O)	FLÖDEN
Utbetalade lån	nv, #	VÄGT GENOMSnitt	AVG (i %)
varav: förvärv för uthyrningsändamål	nv, #	varav: förvärv för uthyrningsändamål	AVG (i %)
varav: ägarbebodda	nv, #	varav: ägarbebodda	AVG (i %)
varav: förstagångsköpare	nv, #	varav: förstagångsköpare	AVG (i %)
varav: lån i utländsk valuta	nv, #	varav: lån i utländsk valuta	AVG (i %)
varav: fullständig amortering	nv, #	varav: fullständig amortering	AVG (i %)
varav: delvis amortering	nv, #	varav: delvis amortering	AVG (i %)
varav: utan amortering (*)	nv, #	varav: utan amortering (*)	AVG (i %)

Översikt över portföljen av bostadslån
varav: ≤ 1å för den första räntebestämningen
varav:] 1å; 5å] för den första räntebestämningen
varav:] 5å; 10å] för den första räntebestämningen
varav: > 10å för den första räntebestämningen
varav: omförhandlade (frivilligt)

FLÖDEN
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #

Ursprunglig belåningsgrad (LTV-O)
VÄGT GENOMSnitt
varav: förvärv för uthyrningsändamål
varav: ägarbebodda
varav: förstagångsköpare
varav: lån i utländsk valuta
varav: fullständig amortering

FLÖDEN
AVG (i %)
AVG (i %)
AVG (i %)
AVG (i %)
AVG (i %)
AVG (i %)

Ursprunglig lånekostnad/inkomst (LSTI-O)
varav: ≤ 1å för den första räntebestämningen
varav:] 1å; 5å] för den första räntebestämningen
varav:] 5å; 10å] för den första räntebestämningen
varav: > 10å för den första räntebestämningen
FÖRDELNING
≤ 10 %
] 10 % ; 20 %]
] 20 % ; 30 %]
] 30 % ; 40 %]
] 40 % ; 50 %]
] 50 % ; 60 %]
> 60 %
Ej tillgängliga

FLÖDEN
AVG (i %)
AVG (i %)
AVG (i %)
AVG (i %)
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #

Ursprunglig belåningsgrad (LTV-O)
varav: delvis amortering
varav: utan amortering (*)
FÖRDELNING
≤ 50 %
]50 % ; 60 %]
]60 % ; 70 %]
]70 % ; 80 %]
]80 % ; 90 %]
]90 % ; 100 %]
]100 % ; 110 %]
> 110 %
Ej tillgängliga

FLÖDEN
AVG (i %)
AVG (i %)
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #

Ursprunglig kvot skuldbetalning/inkomst (DSTI-O) (FRIVILLIG UPPGIFT)
VÄGT GENOMSnitt
FÖRDELNING
≤ 10 %
]10 % ; 20 %]
]20 % ; 30 %]
]30 % ; 40 %]
]40 % ; 50 %]
]50 % ; 60 %]
> 60 %
Ej tillgängliga

FLÖDEN
AVG (i %)
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #

Aktuell belåningsgrad (LTV-C)
VÄGT GENOMSnitt
FÖRDELNING
≤ 50 %
]50 % ; 60 %]

STOCKAR
AVG (i %)
nv, #
nv, #

Ursprunglig kvot mellan lån/inkomst (LTI-O)
VÄGT GENOMSnitt
FÖRDELNING
≤ 3
]3 ; 3,5]

FLÖDEN
Avg
nv, #
nv, #

Aktuell belåningsgrad (LTV-C)
]60 % ; 70 %]
]70 % ; 80 %]
]80 % ; 90 %]
]90 % ; 100 %]
]100 % ; 110 %]
> 110 %
Ej tillgängliga

STOCKAR
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #

Ursprunglig kvot mellan lån/inkomst (LTI-O)
]3,5 ; 4]
]4 ; 4,5]
]4,5 ; 5]
]5 ; 5,5]
]5,5 ; 6]
> 6
Ej tillgängliga

FLÖDEN
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #

Ursprungliga löptid
VÄGT GENOMSNIITT
FÖRDELNING
≤ 5å
]5å ; 10å]
]10å ; 15å]
]15å ; 20å]
]20å ; 25å]
]25å ; 30å]
]30å ; 35å]
> 35å
Ej tillgängliga

FLÖDEN
AVG (år)
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #

Ursprunglig kvot mellan skuld/inkomst (DTI-O)
VÄGT GENOMSNIITT
FÖRDELNING
≤ 3
]3 ; 3,5]
]3,5 ; 4]
]4 ; 4,5]
]4,5 ; 5]
]5 ; 5,5]
]5,5 ; 6]
]6,5 ; 7]
> 7
Ej tillgängliga

FLÖDEN
Avg
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #

GEMENSAM FÖRDELNING

FLÖDEN	Ursprunglig lånekostnad/inkomst (LSTI-O)		
	≤ 30 %	]30 % ; 50 %]	> 50 %
LTV-O ≤ 80 %			
Ursprunglig löptid			
≤ 20å	nv, #	nv, #	nv, #
]20å ; 25å]	nv, #	nv, #	nv, #
> 25å	nv, #	nv, #	nv, #
LTV-O]80 %-90 %]			
Ursprunglig löptid			
≤ 20å	nv, #	nv, #	nv, #
]20å ; 25å]	nv, #	nv, #	nv, #
> 25å	nv, #	nv, #	nv, #
LTV-O]90 %-110 %]			
Ursprunglig löptid			
≤ 20å	nv, #	nv, #	nv, #
]20å ; 25å]	nv, #	nv, #	nv, #
> 25å	nv, #	nv, #	nv, #

Ursprunglig lånekostnad/inkomst (LSTI-O)		
≤ 30 %	]30 % ; 50 %]	> 50 %
nv, #	nv, #	nv, #
nv, #	nv, #	nv, #
nv, #	nv, #	nv, #
nv, #	nv, #	nv, #
nv, #	nv, #	nv, #
nv, #	nv, #	nv, #
nv, #	nv, #	nv, #
nv, #	nv, #	nv, #
nv, #	nv, #	nv, #

FLÖDEN
Tidsperiod för den första räntebestämningen
varav ≤ 1å
varav] 1å; 5å]
varav] 5å; 10å]
varav > 10å

Ursprunglig lånekostnad/inkomst (LSTI-O)		
≤ 30 %	]30 % ; 50 %]	> 50 %
nv, #	nv, #	nv, #
nv, #	nv, #	nv, #
nv, #	nv, #	nv, #
nv, #	nv, #	nv, #

FLÖDEN
Ursprunglig belåningsgrad (LTV-O)
LTV-O ≤ 80 %
LTV-O]80 % ; 90 %]
LTV-O]90 % ; 110 %]
LTV-O > 110 %

Ursprunglig kvot mellan skuld/inkomst (DTI-O)		
≤ 4	]4 ; 6]	> 6
nv, #	nv, #	nv, #
nv, #	nv, #	nv, #
nv, #	nv, #	nv, #
nv, #	nv, #	nv, #

FLÖDEN	Ursprunglig lånekostnad/inkomst (LSTI-O)		
LTV-O >110 %			
Ursprunglig löptid			
≤ 20å	nv, #	nv, #	nv, #
]20å ; 25å]	nv, #	nv, #	nv, #
> 25å	nv, #	nv, #	nv, #

(*) I förekommande fall bör amorteringsfria lån för vilka det finns ett s.k. "redemption vehicle" uppges separat.

2. Förlaga B: indikatorer och tillhörande uppdelningar avseende bostadslån för segmenten förvärv för uthyrning och ägarbebodda bostäder

<p>FLÖDEN = nya bostadslån under rapporteringsperioden, enl. långgivarens bedömning. Nationella myndigheter med ansvar för makrotillsynen som har förmåga skilja mellan helt nya och omförhandlade bostadslån ges möjlighet att ange de omförhandlade lånen separat.</p> <p>STOCKAR = uppgifter avseende stockar av bostadslån på rapporteringsdagen (t.ex. årets utgång)</p> <p>ncu = belopp i nationell valuta</p> <p># = antal kontrakt</p> <p>å = år</p> <p>AVG = genomsnittet för den aktuella kvoten</p> <p>varav = varav</p>

LÅN AVSEENDE FÖRVÄRV FÖR UTHYRNING

Översikt av lån avseende förvärv för uthyrning	FLÖDEN	Ursprunglig räntetäckningsgrad (ICR-O)	FLÖDEN
Utbetalade lån	ncu, #	VÄGT GENOMSnitt	Avg
varav: förstagångsköpare	ncu, #	FÖRDELNING	
varav: lån i utländsk valuta	ncu, #	≤ 100 %	ncu, #
varav: fullständig amortering	ncu, #	] 100 % ; 125 %]	ncu, #

Översikt av lån avseende förvärv för uthyrning
varav: delvis amortering
varav: utan amortering (*)
varav: ≤ 1å för den första räntebestämningen
varav:] 1å; 5å] för den första räntebestämningen
varav:] 5å; 10å] för den första räntebestämningen
varav: > 10å för den första räntebestämningen

FLÖDEN
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Ursprunglig belåningsgrad (LTV-O)
VÄGT GENOMSnitt
FÖRDELNING
≤ 50 %
]50 % ; 60 %]
]60 % ; 70 %]
]70 % ; 80 %]
]80 % ; 90 %]
]90 % ; 100 %]
]100 % ; 110 %]
> 110 %
Ej tillgängliga

FLÖDEN
AVG (i %)
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Ursprunglig räntetäckningsgrad (ICR-O)
] 125 % ; 150 %]
] 150 % ; 175 %]
] 175 % ; 200]
> 200 %

FLÖDEN
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Ursprunglig kvot mellan lån/hyra (LTR-O)
VÄGT GENOMSnitt
FÖRDELNING
≤ 5
] 5 ; 10]
] 10 ; 15]
] 15 ; 20]
> 20

FLÖDEN
Avg
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

LÅN AVSEENDE ÄGARBEBODDA BOSTÄDER

Översikt av lån avseende ägarbebodda bostäder
Utbetalade lån
varav: förstagångsköpare
varav: lån i utländsk valuta
varav: fullständig amortering
varav: delvis amortering
varav: utan amortering (*)
varav: ≤ 1å för den första räntebestämningen
varav:] 1å; 5å] för den första räntebestämningen
varav:] 5å; 10å] för den första räntebestämningen
varav: > 10å för den första räntebestämningen

FLÖDEN
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Aktuell belåningsgrad (LTV-C)
VÄGT GENOMSnitt
varav: förstagångsköpare

FLÖDEN
AVG (i %)
AVG (i %)

Ursprunglig lånekostnad/inkomst (LSTI-O)
VÄGT GENOMSnitt
varav: förstagångsköpare
varav: lån i utländsk valuta
varav: fullständig amortering
varav: delvis amortering
varav: utan amortering (*)
varav: ≤ 1å för den första räntebestämningen
varav:] 1å; 5å] för den första räntebestämningen
varav:] 5å; 10å] för den första räntebestämningen
varav: > 10å för den första räntebestämningen
FÖRDELNING
≤10 %
]10 % ; 20 %]
]20 % ; 30 %]
]30 % ; 40 %]

FLÖDEN
AVG (i %)
AVG (i %)
AVG (i %)
AVG (i %)
AVG (i %)
AVG (i %)
AVG (i %)
AVG (i %)
AVG (i %)
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Aktuell belåningsgrad (LTV-C)
varav: lån i utländsk valuta
varav: fullständig amortering
varav: delvis amortering
varav: utan amortering (*)
FÖRDELNING
≤ 50 %
]50 % ; 60 %]
]60 % ; 70 %]
]70 % ; 80 %]
]80 % ; 90 %]
]90 % ; 100 %]
]100 % ; 110 %]
> 110 %
Ej tillgängliga

FLÖDEN
AVG (i %)
AVG (i %)
AVG (i %)
AVG (i %)
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Ursprunglig lånekostnad/inkomst (LSTI-O)
]40 % ; 50 %]
]50 % ; 60 %]
> 60 %
Ej tillgängliga

FLÖDEN
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Ursprunglig kvot mellan lån/inkomst (LTI-O)
VÄGT GENOMSnitt
FÖRDELNING
≤ 3
]3 ; 3,5]
]3,5 ; 4]
]4 ; 4,5]
]4,5 ; 5]
]5 ; 5,5]
]5,5 ; 6]
> 6
Ej tillgängliga

FLÖDEN
Avg
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Aktuell belåningsgrad (LTV-C)
VÄGT GENOMSnitt
FÖRDELNING
≤ 50 %
]50 % ; 60 %]
]60 % ; 70 %]
]70 % ; 80 %]
]80 % ; 90 %]
]90 % ; 100 %]
]100 % ; 110 %]
> 110 %
Ej tillgängliga

STOCKAR
AVG (i %)
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Ursprungliga löptid i år
VÄGT GENOMSnitt
FÖRDELNING
≤ 5å
]5å ; 10å]
]10å ; 15å]
]15å ; 20å]
]20å ; 25å]
]25å ; 30å]
]30å ; 35å]
> 35å
Ej tillgängliga

FLÖDEN
Avg (i år)
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

(*) I förekommande fall bör amorteringsfria lån för vilka det finns ett s.k. "redemption vehicle" uppges separat.

**INDIKATIVA FÖRLAGOR FÖR INDIKATORER ÖVER SEKTORN KOMMERSIELLA
FASTIGHETER**

1. Förlaga A: indikatorer över den fysiska marknaden

	Indikator	Uppdelning		
		Frekvens	Typ av egendom ⁽¹⁾	Egendomens belägenhet ⁽²⁾
Fysisk marknad	Prisindex kommersiella fastigheter	Kvartalsvis	I	I
	Hysesindex	Kvartalsvis	I	I
	Index över hyresavkastning	Kvartalsvis	I	I
	Lediga bostäder	Kvartalsvis	K	K
	Påbörjad nybyggnation	Kvartalsvis	#	#

⁽¹⁾ Typ av egendom delas upp i kontor, detaljhandel, industri, bostad samt annan typ (alla inhemska marknader).

⁽²⁾ Egendomens belägenhet delas upp på inhemska "bästa läge" och "övriga lägen".

I = index

K = kvot

= kvadratmeter

2. Förlaga B: indikatorer över det finansiella systemets exponeringar

	Indikator	Uppdelning						Summa
		Frekvens	Typ av egendom ⁽¹⁾	Egendomens belägenhet ⁽²⁾	Typ av investerare ⁽³⁾ , ⁽⁸⁾	Typ av långgivare ⁽⁴⁾	Investerarens ⁽⁸⁾ / långgivarens nationalitet ⁽⁵⁾	
Flöden ⁽⁶⁾	Investeringar i kommersiella fastigheter ⁽⁸⁾	Kvartalsvis	nv	nv	nv	/	nv	nv
	— varav: direkta innehav av kommersiella fastigheter	Kvartalsvis	nv	nv	nv	/	nv	nv
	— varav: indirekta innehav av kommersiella fastigheter	Kvartalsvis	/	/	nv	/	nv	nv
	Värdejustering av investeringar i kommersiella fastigheter	Kvartalsvis	nv	nv	nv	/	nv	nv

	Indikator	Frekvens	Uppdelning					Summa
			Typ av egendom ⁽¹⁾	Egendomens belägenhet ⁽²⁾	Typ av investerare ^{(3), (8)}	Typ av långgivare ⁽⁴⁾	Investerarens ⁽⁸⁾ / långgivarens nationalitet ⁽⁵⁾	
	Utlåning till kommersiella fastigheter (inkl. ej färdigställda projekt)	Kvartalsvis	nv	nv		nv	nv	nv
	— varav: till ej färdigställda projekt	Kvartalsvis	nv	nv		nv	nv	nv
	Osäkra lånefordringar avseende kommersiella fastigheter (inkl. ej färdigställda projekt).	Kvartalsvis	nv	nv		nv	nv	nv
	— varav: till ej färdigställda projekt	Kvartalsvis	nv	nv		nv	nv	nv
	Reserveringar för kreditförluster avseende kommersiella fastigheter (inkl. ej färdigställda projekt).	Kvartalsvis	nv	nv		nv	nv	nv
	— varav: till ej färdigställda projekt	Kvartalsvis	nv	nv		nv	nv	nv

	Indikator	Frekvens	Uppdelning					Summa
			Typ av egendom ⁽¹⁾	Egendomens belägenhet ⁽²⁾	Typ av investerare ^{(3), (8)}	Typ av långgivare ⁽⁴⁾	Investerarens ⁽⁸⁾ / långgivarens nationalitet ⁽⁵⁾	
	Investeringar i kommersiella fastigheter ⁽⁶⁾	Årsvi	nv	nv	nv		nv	nv
	— varav: direkta innehav av kommersiella fastigheter	Årsvi	nv	nv	nv		nv	nv
	— varav: indirekta innehav av kommersiella fastigheter	Årsvi			nv		nv	nv
	Värdejustering av investeringar i kommersiella fastigheter	Årsvi	nv	nv	nv		nv	nv

Stockar ⁽⁷⁾

	Indikator	Frekvens	Uppdelning				Summa	
			Typ av egendom ⁽¹⁾	Egendomens belägenhet ⁽²⁾	Typ av investerare ⁽³⁾ , ⁽⁸⁾	Typ av långgivare ⁽⁴⁾		Investerarens ⁽⁸⁾ / långgivarens nationalitet ⁽⁵⁾
	Utlåning till kommersiella fastigheter (inkl. ej färdigställda projekt)	Årsvi	nv	nv		nv	nv	nv
	— varav osäkra fordringar avseende kommersiella fastigheter	Årsvi	nv	nv		nv	nv	nv
	Reserveringar för kreditförluster avseende kommersiella fastigheter	Årsvi	nv	nv		nv	nv	nv
	Utlåning till ej färdigställda projekt (som en del av kreditgivningen till kommersiella fastigheter)	Årsvi	nv	nv		nv	nv	nv
	— varav osäkra fordringar	Årsvi	nv	nv		nv	nv	nv
	Reserveringar för kreditförluster avseende ej färdigställda projekt	Årsvi	nv	nv		nv	nv	nv

⁽¹⁾ Typ av egendom delas upp i kontor, detaljhandel, industri, bostad samt annan typ.

⁽²⁾ Egendomens belägenhet delas upp på inhemska "bästa läge" och "övriga lägen" samt utland.

⁽³⁾ Typ av investerare delas upp i banker, försäkringsbolag, pensionsinstitut, investeringsfonder, fastighetsbolag samt annan typ.

⁽⁴⁾ Typ av långgivare delas upp i banker, försäkringsbolag, pensionsinstitut, investeringsfonder, fastighetsbolag samt annan typ.

⁽⁵⁾ Nationalitet delas upp i inhemska, Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EEA) samt övriga världen.

⁽⁶⁾ Flöden anges brutto för investeringar, utlåning och osäkra fordringar (endast nya lån /investeringar omfattas, återbetalningar eller reducering av existerande belopp beaktas ej).
Flöden anges netto för värderingsjusteringar av investeringar och reserveringar för kreditförluster.

⁽⁷⁾ Stockuppgifter avseende investeringar i kommersiella fastigheter, värderingsjusteringar på investeringar i kommersiella fastigheter, (osäkra) fordringar avseende kommersiella fastigheter samt reserveringar för kreditförluster avseende kommersiella fastigheter per rapporteringsdagen.

⁽⁸⁾ Endast om investeringarna utgör en betydande andel finansiering av kommersiella fastigheter.

nv = belopp i nationell valuta

3. Förlaga C: indikatorer över lånevillkor ⁽¹⁾

	Indikator	Frekvens	Vägt genomsnitt av kvoter
Flöden ⁽²⁾	Ursprunglig belåningsgrad (LTV-O)	Kvartalsvis	K
	Ursprunglig räntetäckningsgrad (ICR-O)	Kvartalsvis	K
	Ursprunglig täckningsgrad för skuldbetalningar (DSCR-O)	Kvartalsvis	K

	Indikator	Frekvens	Vägt genomsnitt av kvoter
Stockar ⁽³⁾	Aktuell belåningsgrad (LTV-C)	Årsvis	K
	Aktuell räntetäckningsgrad (ICR-C)	Årsvis	K
	Aktuell täckningsgrad för skuldbetalningar (DSCR-C)	Årsvis	K

⁽¹⁾ Exklusive ej färdigställda projekt, som kan bevakas utifrån kvoten mellan lån/kostnad (LTC).

⁽²⁾ Flödesuppgifter för nyproduktion av kommersiella fastighetslån under rapporteringsperioden.

⁽³⁾ Stockuppgifter avseende stockar av kommersiella fastighetslån på rapporteringsdagen.

K = kvot

BILAGA IV

RIKTLINJER FÖR MÄTNINGEN OCH BERÄKNINGEN AV INDIKATORERNA

Denna bilaga innehåller överordnade riktlinjer för mätningen och beräkningen av de indikatorer som används i förlagorna i bilaga II och, i tillämpliga fall, bilaga III. Det är inte meningen att ge detaljerade tekniska anvisningar om hur förlagorna ska fyllas i i varje tänkbart fall. Anvisningarna behandlar målen för definitionerna och metoderna, men i speciella fall kan det vara nödvändigt att avvika från huvudregeln för att beakta särskilda situationer på en marknad eller inom ett segment.

1. Ursprunglig belåningsgrad (LTV-O)

1. LTV-O definieras som:

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

2. Vid beräkningen av "L" gäller följande:

- a) Här inkluderas alla lån eller trancher av lån som låntagaren tagit ut på fast egendom när lånet beviljades (oavsett syftet med lånet) efter en aggregering av lånen "på låntagare" och "på säkerhet".
- b) Beräkningen sker utifrån utbetalade belopp och inkluderar därför inte outnyttjade kreditbelopp. När det gäller ej färdigställda projekt är "L" summan av alla lån som utbetalats till rapporteringsdagen, och LTV-O beräknas den dag då en ny lånetranch utbetalas (¹). Alternativt kan, om ovannämnda beräkningsmetod inte kan användas eller inte är i linje med aktuell marknadspraxis, LTV-O också beräknas utifrån summan av alla beviljade lånebelopp och det förväntade värdet vid färdigställandet av den kommersiella fastigheten.
- c) Detta inkluderar inte lån för vilka fastigheten inte utgör säkerhet, utom om den rapporterade kreditgivaren anser att lånen utan säkerhet utgör en del av projektfinansieringen, en kombination av lån med och utan säkerhet. I sådana fall ska lån utan säkerhet också inkluderas i "L".
- d) Justeras inte vid förekomsten av annan kreditriskreducering.
- e) Inkluderar inte kostnader och avgifter i samband med bostadslånet.
- f) Inkluderar inte lånesubventioner.

3. Vid beräkningen av "V" gäller följande:

- a) Anges utifrån egendomens värde när lånet beviljades, beräknat som det lägre av:
 1. transaktionsvärdet (t.ex. enligt köpehandlingen), eller
 2. det värde som fastställts av en oberoende extern eller intern värderingsman.
 Om endast ett av dessa värden finns, bör det värdet användas.
- b) Värdet på planerade renoverings- eller byggarbeten beaktas ej.

(¹) När det gäller ännu ej färdigställda projekt kan LTV-O vid tidpunkten n beräknas som:

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

Där $i = 1, \dots, n$ avser lånetrancher som utbetalats fram till tidpunkten n, V_0 är det initiala värdet på fastighetspanten (t.ex. mark) och $\Delta V_{i,i-1}$ utgör förändringen av fastighetens värde under perioderna fram till utbetalningen av den sista lånetranchen fram till tidpunkten n.

- c) När det gäller ännu ej färdigställda projekt utgör "V" egendomens totala värde fram till rapporteringsdagen (med beaktande av värdeökningen pga. av att byggverksamheten fortskrider). "V" beräknas när en ny lånetranch utbetalas vilket gör det möjligt att ta fram ett uppdaterat LTV-O.
- d) Justeras med det totala utestående bostadsskuldbeloppet, vare sig utbetalat eller ej, som säkras av "bättre" panträtt i egendomen. Om det finns mer senior panträtt i egendomen, måste hela det skuldbelopp som omfattas av denna mer seniora panträtt subtraheras. Om det finns "likvärdiga panträter", måste en lämplig proportionell justering göras.
- e) Justeras inte vid förekomsten av annan kreditriskreducering.
- f) Inkluderar inte kostnader och avgifter i samband med bostadslånet.
- g) Beräknas inte som det "långsiktiga värdet". Det långsiktiga värdet kan visserligen vara rimligt pga. den procyklikalitet som finns i "V", men målet med LTV-O är att visa kreditvillkoren när lånet beviljades. Om, vid tidpunkten då bostadslånet beviljas och LTV-O anges, "V" inte representerar värdet på tillgången när lånet beviljades såsom registreras hos långgivaren, skulle det inte på ett adekvat sätt spegla långgivarens faktiska policy vad gäller LTV-O.
4. Om segmenten förvärv för uthyrning och ägarbebodda bostäder övervakas separat gäller definitionen av LTV-O med följande undantag:
- a) För lån avseende förvärv för uthyrning:
- "L" inkluderar endast lån eller trancher av lån som låntagaren tagit ut på den fasta egendomen när lånet beviljades, för förvärvet för uthyrning.
 - "V" inkluderar endast värdet på egendomen som förvärvas för uthyrning när lånet beviljas.
- b) För lån avseende ägarbebodda bostäder:
- "L" inkluderar endast lån eller trancher av lån som låntagaren tagit ut på den fasta egendomen när lånet beviljades, för den ägarbebodda bostaden.
 - "V" inkluderar endast värdet på den ägarbebodda bostaden när lånet beviljas.
5. De nationella makrotillsynsorganen bör observera att LTV-kvoter är procykliska och bör därför vara försiktiga om dessa används i ett ramverk för bevakning av risker. De bör också undersöka användningen av andra nyckeltal som lån/långsiktigt värde, där värdet justeras utifrån den långsiktiga utvecklingen av ett marknadsprisindex.

2. Aktuell belåningsgrad (LTV-C)

1. LTV-C definieras som:

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

2. Vid beräkningen av "LC" gäller följande:

- a) Beräknas som utestående lånebelopp – definierat som "L" i avsnitt 1.2 – på rapporteringsdagen, med beaktande av amorteringar, omstrukturering av lån, nytt utbetalat kapital, upplupen ränta och, när det gäller lån i utländsk valuta, växelkursförändringar.
- b) Det justeras för medel som sparats i ett investeringsverktyg för att återbetala lånets kapitalbelopp. Det ackumulerade sparade beloppet får endast subtraheras från "LC" om följande villkor uppfylls:
- 1) det sparade beloppet är ovillkorligen pantsatt hos långgivaren för det uttryckliga syftet att återbetala lånets kapitalbelopp på avtalade datum, och
 - 2) ett rimligt värderingsavdrag, fastställt av det nationella makrotillsynsorganet, görs för att beakta marknads- och/eller tredjepartsrisken som hör samman med den underliggande investeringen.

3. Vid beräkningen av "VC" gäller följande:

- a) Detta speglar förändringar i värdet "V", enligt definitionen i avsnitt 1.3, sedan den senaste värderingen av egendomen. Egendomens aktuella värde bör fastställas av en oberoende extern eller intern värderingsman. Om en sådan värdering saknas kan egendomens aktuella värde skattas utifrån ett detaljerat index över fastighetsvärden (t.ex. baserat på transaktionsuppgifter). Om ett sådant index över fastighetsvärden också saknas, kan ett detaljerat fastighetsprisindex användas efter lämpligt avdrag för att beakta avskrivningar på fastigheten. Index över fastighetsvärden eller prisindex bör vara tillräckligt differentierade utifrån egendomens belägenhet och typ av egendom.
- b) Justeras för ändringar av bättre panträtt i egendomen.
- c) Beräknas årsvis.

4. Om segmenten för bostadslån avseende förvärv för uthyrning och ägarbebodda bostäder övervakas separat gäller definitionen av LTV-C med följande undantag:

- a) För lån avseende förvärv för uthyrning:
 - "LC" inkluderar endast lån eller trancher av lån som låntagaren tagit ut på den fasta egendomen när lånet beviljades, för förvärvet för uthyrning.
 - "VC" avser aktuellt värde på egendomen som förvärvas för uthyrning.
- b) För lån avseende ägarbebodda bostäder:
 - "LC" inkluderar endast lån eller trancher av lån som låntagaren tagit ut på den fasta egendomen när lånet beviljades, för den ägarbebodda bostaden.
 - "VC" inkluderar endast det aktuella värdet på den ägarbebodda bostaden.

3. Ursprunglig kvot mellan lån/inkomst (LTI-O)

1. LTI-O definieras som:

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

2. Vid beräkningen har "L" samma innebörd som i avsnitt 1.2.

3. Vid beräkningen är "I" låntagarens samlade årliga disponibla inkomst enligt vad kreditgivaren noterat när bostadslånet beviljades.

4. För att fastställa låntagarens "disponibla inkomst" bör adressaterna uppfylla definition 1 i största möjliga utsträckning och definition 2 som ett minimum.

Definition 1: "disponibel inkomst" = lön från anställning + inkomst från näringsverksamhet (t.ex. vinst) från offentliga pensioner + inkomst från privata och yrkespensioner + inkomst från arbetslöshetsersättning + inkomst från andra sociala förmåner än arbetslöshetsersättning + regelbundna privata transfereringar, (t.ex. underhåll) + hyresinkomster (brutto) från fastigheter + inkomst från finansiella investeringar) + inkomst från privat företagande eller partnerskap + regelbunden inkomst från andra källor + lånesubventioner – skatter – avgifter för hälsovård/socialförsäkring/sjukvårdsförsäkring + skatterabatter.

Vid tillämpningen av denna definition ska följande gälla:

- a) *hyresinkomster (brutto) från fastigheter*: inkluderar både hyresinkomster från ägd egendom utan utestående bostadslån och sådan som förvärvats för uthyrning. Hyresinkomster bör bestämmas utifrån den information bankerna har eller beräknas på annat sätt. Om exakt information saknas bör en välgrundad skattning av hyresinkomsterna göras av det rapporterande institutet och metoden som använts beskrivas.

- b) *skatter*: bör inkludera, rangordnade efter sin betydelse, inkomstskatt, skatterabatter, pensioner eller försäkringspremier, om dragna från bruttoinkomsten, specifika skatter, t.ex. fastighetsskatter, och andra icke-konsumtionsskatter.
- c) *avgifter för hälsovård/socialförsäkring/sjukvårdsförsäkring*: inkluderar de fasta och obligatoriska utgifter som i vissa länder dras efter skatt.
- d) *skatterabatter*: inkluderar återbetalningar från skattemyndigheten som står i samband med ränteavdrag avseende bostadslån.
- e) *lånesubvention*: bör inkludera alla ingrepp från den offentliga sektorn vars mål är att minska låntagarens skuldbetalningar (t.ex. subventionerad ränta eller subventionerad återbetalning).

Definition 2: "disponibel inkomst" = lön från anställning + inkomst från näringsverksamhet (t.ex. vinst) – skatter.

5. Om segmenten för bostadslån avseende förvärv för uthyrning och ägarbebodda bostäder övervakas separat gäller definitionen av LTI-O med följande undantag:

- a) För lån avseende förvärv för uthyrning:

— "L" inkluderar endast lån eller trancher av lån som låntagaren tagit ut på den fasta egendomen när lånet beviljades, för förvärvet för uthyrning.

- b) För lån avseende ägarbebodda bostäder:

— "L" inkluderar endast lån eller trancher av lån som låntagaren tagit ut på den fasta egendomen när lånet beviljades, för den ägarbebodda bostaden.

— Om en låntagare har lån både för ägarbebodd bostad och förvärv för uthyrning, kan endast hyresinkomsterna från förvärvet för uthyrning efter avdrag för lånebetalningar avseende förvärvet för uthyrning användas för att stödja lånebetalningar avseende en ägarbebodd bostad. I sådana fall ska definitionen av "disponibel inkomst" vara:

"disponibel inkomst" = lön från anställning + inkomst från näringsverksamhet (t.ex. vinst) från offentliga pensioner + inkomst från privata och yrkespensioner + inkomst från arbetslöshetsersättning + inkomst från andra sociala förmåner än arbetslöshetsersättning + regelbundna privata transfereringar (t.ex. underhåll) + (hyresinkomster (brutto) från fastigheter – skuldbetalningar avseende hyresfastigheter) + inkomst från finansiella investeringar + inkomst från privat företagande eller partnerskap + regelbunden inkomst från andra källor + lånesubventioner – skatter – avgifter för hälsovård/socialförsäkring/sjukvårdsförsäkring + skatterabatter.

4. Ursprunglig kvot mellan skuld/inkomst (DTI-O)

1. DTI-O definieras som:

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

2. Vid beräkningen inkluderar "D" låntagarens samlade skuld, oavsett huruvida den säkras av fast egendom, inklusive alla utestående finansiella lån, dvs. lån från enheter som beviljar bostadslån och andra långivare, när bostadslånet beviljades.
3. Vid beräkningen har "I" samma innebörd som i avsnitt 3.4.

5. Ursprunglig kvot mellan lånebetalning/inkomst (LSTI-O).

1. LSTI-O definieras som:

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

2. Vid beräkningen utgör "LS" den årliga kostnaden för lånebetalningar av bostadslånet, definierat som "L" i avsnitt 1.2, vid tidpunkten då lånet beviljades.
3. Vid beräkningen har "I" samma innebörd som i avsnitt 3.4.
4. Om segmenten för bostadslån avseende förvärv för uthyrning och ägarbebodda bostäder övervakas separat gäller definitionen av LSTI-O med följande undantag:
 - a) För lån avseende förvärv för uthyrning:
 - "LS" är den årliga kostnaden för lånebetalningar i förhållande till lånet för ett förvärv för uthyrning, vid tidpunkten då lånet beviljades.
 - b) För lån avseende ägarbebodda bostäder:
 - "LS" är den årliga kostnaden för lånebetalningar i förhållande till lånet för en ägarbebodd bostad, vid tidpunkten då lånet beviljades.
 - Den relevanta definitionen av "disponibel inkomst" är:

"disponibel inkomst" = lön från anställning + inkomst från näringsverksamhet (t.ex. vinst) från offentliga pensioner + inkomst från privata och yrkespensioner + inkomst från arbetslöshetsersättning + inkomst från andra sociala förmåner än arbetslöshetsersättning + regelbundna privata transfereringar t.ex. underhåll + (hyresinkomster (brutto) från fastigheter – skuldbetalningar avseende hyresfastigheter + inkomst från finansiella investeringar) + inkomst från privat företagande eller partnerskap + regelbunden inkomst från andra källor + lånesubventioner – skatter – avgifter för hälsovård/socialförsäkring/sjukvårdsförsäkring + skatterabatter.

6. Ursprunglig kvot mellan skuldbetalning/inkomst (DSTI-O)

1. DSTI-O definieras som:

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

2. Vid beräkningen utgör "DS" den årliga kostnaden för låntagarens samlad skuld, definierad som "D" i avsnitt 4.2, vid tidpunkten då lånet beviljades.
3. Vid beräkningen har "I" samma innebörd som i avsnitt 3.4.
4. DSTI-O ska ses som en frivillig indikator eftersom långgivarna eventuellt inte har tillgång till nödvändig information för att beräkna täljaren i samtliga jurisdiktioner. Man bör dock beakta följande: I jurisdiktioner där långgivarna har tillgång till sådan information (t.ex. genom kreditregister eller skatteuppgifter) uppmanas makrotillsynsorganen att inkludera denna indikator i sitt ramverk för bevakning av risker.

7. Räntetäckningsgrad (ICR)

1. ICR definieras som:

$$ICR = \frac{\text{Årlig hyresintäkt (brutto)}}{\text{Årlig räntekostnad}}$$

2. Vid beräkningen gäller följande:

(a) *årlig hyresintäkt (brutto)*: de årliga hyresintäkterna från egendom för uthyrningsändamål, före avdrag för driftkostnader för att upprätthålla egendomens värde och skatter.

(b) *årlig räntekostnad*: den årliga räntekostnaden för en bostad som förvärvats för uthyrningsändamål.

3. Kvoten kan avse värdet när lånet beviljades (ICR-O) eller det aktuella värdet (ICR-C).

8. Ursprunglig kvot mellan lån/hyra (LTR-O)

1. LTR-O definieras som:

$$LTR-O = \frac{\text{Lån för uthyrningsändamål}}{\text{Årliga hyresintäkter (netto) eller årlig hyresintäkter (brutto)}}$$

2. Vid beräkningen gäller följande:

- a) *skuld avseende förvärv för uthyrningsändamål*: har samma betydelse som "L" i avsnitt 1.2, men är begränsad till bostadslån som finansierar egendom för uthyrningsändamål.
- b) *årliga hyresintäkter (netto)*: de årliga hyresintäkterna från egendom för uthyrningsändamål, efter avdrag för driftkostnader för att upprätthålla egendomens värde men före avdrag för skatter.
- c) *årliga hyresintäkter (brutto)*: de årliga hyresintäkterna från egendom som hyrs ut till hyresgäster, före avdrag för driftkostnader för att upprätthålla egendomens värde samt skatter.

De årliga hyresintäkterna (netto) bör användas för beräkningen av LTR-O. Om denna information inte är tillgänglig kan istället de årliga hyresintäkterna (brutto) användas.

BILAGA V

RIKTLINJER FÖR DEFINITIONER OCH INDIKATORER AVSEENDE KOMMERSIELLA FASTIGHETER

Denna bilaga innehåller riktlinjer om specifika aspekter avseende definitioner av kommersiella fastigheter, indikatorer avseende kommersiella fastigheter samt särskilt om bilaga III. Det är inte meningen att ge detaljerade tekniska anvisningar om hur förlagorna i bilaga III ska fyllas i i varje tänkbart fall. Anvisningarna behandlar målen för definitionerna och metoderna, men i speciella fall kan det vara nödvändigt att avvika från huvudregeln för att beakta särskilda situationer på en marknad eller inom ett segment.

1. Definitioner av kommersiella fastigheter

För närvarande finns det ingen vedertagen definition i unionen av kommersiella fastigheter som är tillräckligt precis för makrotillsynsändamål.

- a) I förordning (EU) nr 575/2013 definieras bostadsfastigheter i artikel 4.1.75 men den innehåller inte någon exakt definition av kommersiella fastigheter utöver en allmän beskrivning som "kontorsfastigheter eller andra kommersiella fastigheter" i artikel 126. Enligt den förordningen ska heller inte egendomens värde i väsentlig grad påverkas av låntagarens kreditkvalitet eller det underliggande projektets resultat när det gäller kommersiella fastigheter.
- b) EBA har bidragit med ett viktigt kriterium – det dominerande användningsområdet bör vara kopplat till en "ekonomisk aktivitet" ⁽¹⁾. Även om detta kriterium är viktigt är det inte tillräckligt precist för makrotillsynsändamål.
- c) Europeiska centralbankens förordning (EU) 2016/867 (ECB/2016/13) ⁽²⁾ är en annan möjlig källa för en definition av kommersiella fastigheter. För närvarande definierar dock den förordningen kommersiella fastigheter som alla fastigheter som inte är bostadsfastigheter (enligt definitionen i den förordningen som nämns ovan i punkt a). En sådan definition är otillräcklig för den finansiella stabiliteten eftersom huvudintresset här är huruvida de kassaflöden som kan förväntas från kommersiella fastigheter, t.ex. hyra, är tillräckliga för att återbetala de lån med vilka egendomen finansierats.
- d) G20-initiativet för bättre statistik ⁽³⁾ består av 20 rekommendationer för bättre ekonomisk och finansiell statistik, och startades för att förbättra tillgängligheten till, och jämförbarheten mellan, ekonomiska och finansiella uppgifter efter finanskrisen 2007–08. Rekommendation 19 understryker behovet att förbättra tillgängligheten av statistik både om bostadsfastigheter och om kommersiella fastigheter. Uppföljningen av detta initiativ, inklusive en gemensam definition av kommersiella fastigheter, pågår fortfarande och kan ge viss input till de uppgifter som ESRB behöver.
- e) I ett samrådsdokument från Basalkommittén för banktillsyn om ändringar av schablonmetoden för kreditrisk ⁽⁴⁾ definieras kommersiella fastigheter också som motsatsen till bostadsfastigheter. En exponering mot bostadsfastigheter definieras som en exponering som säkras av fast egendom för bostadsändamål som uppfyller alla lagstadgade krav som gör det möjligt att nyttja egendomen för bostadsändamål. En exponering mot kommersiella fastigheter definieras sedan som en exponering som säkras av fast egendom som inte är en bostadsfastighet.

På grund av de begränsningar som ovannämnda definitioner har, anger rekommendationen en definition av kommersiella fastigheter speciellt för makrotillsynsändamål. Den definierar kommersiella fastigheter som intäktsgenererande fast egendom, exklusive socialbostäder, egendom som ägs av slutanvändare och bostäder som förvärvas för uthyrningsändamål.

Det kan diskuteras huruvida ej färdigställda projekt är kommersiella fastigheter. Nationell praxis varierar i denna fråga. I flera medlemsstater visar erfarenheterna från finanskrisen dock hur viktigt det är för den finansiella stabiliteten att investeringarna, och finansieringen av dessa, i denna ekonomisk aktivitet granskas. Man bör också komma ihåg att ej färdigställda projekt i framtiden kommer att öka beståndet av kommersiella fastigheter. I denna rekommendation utgör därför ej färdigställda projekt en undergrupp av kommersiella fastigheter.

⁽¹⁾ Se EBA fråga ID 2014_1214 (21.11.2014).

⁽²⁾ Europeiska centralbankens förordning (EG) nr 2016/867 av den 18 maj 2016 om insamling av detaljerad data om krediter och kreditrisker (ECB/2016/13) (EUT L 144, 1.6.2016, s. 44).

⁽³⁾ Rådet för finansiell stabilitet och Internationella valutafonden (IMF), *The financial crisis and information gaps – report to the G-20 finance ministers and central bank governors*, 29 oktober 2009.

⁽⁴⁾ Basalkommittén för banktillsyn, *Revisions to the Standardised Approach to credit risk – second consultative document*, december 2015.

Socialbostäder är ett komplicerat segment av fastighetsmarknaden eftersom olika länder har valt många olika former av dessa. De bör exkluderas från definitionen av kommersiella fastigheter om egendomens transaktionsvärde eller hyrorna som tas ut från sådan egendom påverkas direkt av ett offentligt organ, vilket medför att hyrorna är lägre än marknads-hyrorna. De nationella myndigheterna bör göra en gränsdragning mellan socialbostäder och den privata hyresmarknaden i sitt land utifrån detta kriterium.

En bostad som förvärfvas för uthyrningsändamål omfattar alla bostadsfastigheter som ägs direkt av ett privat hushåll⁽¹⁾, primärt för uthyrning till hyresgäster. För närvarande är denna verksamhet endast omfattande i ett fåtal medlemsstater. Ett objekt som förvärfvas för uthyrningsändamål befinner sig också i gränslandet mellan bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter. Eftersom denna verksamhet normalt utförs på deltid, av små icke-professionella ägare med ett mindre antal enheter i sin portfölj, kan verksamheten ur ett finansiellt stabilitetsperspektiv anses höra mer till sektorn för bostadsfastigheter än sektorn kommersiella fastigheter. På grund av dess specifika riskegenskaper rekommenderas det dock att de nationella makrotillsynsorganen bevakar denna delmarknad, även med hjälp av ytterligare och specifika indikatorer, om denna verksamhet utgör en betydande del av de risker eller en betydande andel av stockar eller flöden av den samlade utlåningen till bostadsfastigheter.

2. Uppgiftskällor avseende kommersiella fastigheter

2.1 Indikatorer om den fysiska marknaden för kommersiella fastigheter

Indikatorer om den fysiska marknaden för kommersiella fastigheter kan erhållas från:

- a) offentliga källor, t.ex. nationella statistikmyndigheter eller fastighetsregister, eller
- b) den privata marknaden om denna omfattar en större del marknaden för kommersiella fastigheter.

ESRB:s rapport *Report on commercial real estate and financial stability in the EU* innehåller en översikt av tillgängliga prisindex och uppgiftskällor⁽²⁾.

2.2 Indikatorer över det finansiella systemets exponering mot kommersiella fastigheter

Marknadsaktörernas exponeringar, i alla fall de inom den finansiella sektorn, kan samlas in från tillsynsrapporteringen. Vissa uppgifter samlas redan in av ECB och EIOPA på nationell nivå. Dessa uppgifter är dock inte särskilt detaljerade. Nya rapporteringsmallar för tillsynsrapportering för banker, dvs. finansiell rapportering (FINREP) och allmän rapportering (COREP), för försäkringsgivare enligt Europaparlamentets och rådets direktiv 2009/138/EG⁽³⁾ och för investeringsfonder enligt Europaparlamentets och rådets direktiv 2011/61/EU⁽⁴⁾ kan ge mer detaljerad information om de finansiella institutens exponeringar mot kommersiella fastigheter.

De klassifikationer som framgår av den statistiska näringsgrensindelningen i Europeiska unionen (Nace rev. 2.0) kan fungera som riktvärde för de finansiella institutens exponeringar mot kommersiella fastigheter, eftersom de är vedertagna bland unionens institutioner och används i rapporteringsmallar för banker och försäkringsbolag. I detta sammanhang är två avsnitt relevanta:

- a) avdelning F: byggverksamhet exklusive anläggningsarbeten,
- b) avdelning L: fastighetsverksamhet exklusive fastighetsförmedling.

⁽¹⁾ Enligt bilaga A, kapitel 2, punkt 2.118 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 549/2013 av den 21 maj 2013 om det europeiska national- och regionalräkenskapssystemet i Europeiska unionen (EUT L 174, 26.6.2013, s. 1) består "Hushållssektorn [...] av individer eller grupper av individer, såväl i egenskap av konsumenter som företagare, som producerar varor samt icke-finansiella och finansiella tjänster för marknaden (marknadsproducenter), förutsatt att produktionen av varor och tjänster inte utförs av separata enheter som behandlas som kvasibolag. Här ingår också individer eller grupper av individer i egenskap av producenter av varor och icke-finansiella tjänster uteslutande för egen slutlig användning."

⁽²⁾ ESRB:s rapport *Report on Commercial Real Estate and Financial Stability in the EU*, december 2015, särskilt bilaga II, avsnitt 2.2.

⁽³⁾ Europaparlamentets och rådets direktiv 2009/138/EG av den 25 november 2009 om upptagande och utövande av försäkrings- och återförsäkringsverksamhet (Solvens II) (EUT L 335, 17.12.2009, s. 1).

⁽⁴⁾ Europaparlamentets och rådets direktiv 2011/61/EU av den 8 juni 2011 om förvaltare av alternativa investeringsfonder samt om ändring av direktiv 2003/41/EG och 2009/65/EG och förordningarna (EG) nr 1060/2009 och (EU) nr 1095/2010 (EUT L 174, 1.7.2011, s. 1).

Nackdelen med NACE-klassificeringar är att de främst är utformade för ekonomiska sektorer, inte lån. Exempelvis kommer ett lån till ett fastighetsbolag för att förvärva tjänstebilar att rapporteras under avdelning L, trots att det inte rör sig om något lån för kommersiella fastigheter.

2.3 Användning av uppgifter från den privata sektorn

Om de nationella makrotillsynsorganen använder uppgifter från den privata sektorn för att sammanställa indikatorer avseende kommersiella fastigheter, förväntas de identifiera de skillnader som finns jämfört med omfattning och definitioner enligt den här rekommendationen. De bör också kunna tillhandahålla detaljerad information om den underliggande metod som leverantören använder samt urvalets täckning. Uppgifterna från den privata sektorn bör vara representativa för marknaden och följa uppdelningarna enligt vad som framgår av rekommendation D:

- a) typ av egendom.
- b) egendomens belägenhet.
- c) typ av investerare och nationalitet.
- d) typ av långivare och nationalitet.

3. Relevanta uppdelningar av indikatorerna

Vad gäller de relevanta uppdelningarna som framgår av rekommendation D, bör de nationella makrotillsynsmyndigheterna kunna göra en bedömning av hur relevanta dessa uppdelningar är för deras marknad för kommersiella fastigheter när de används i övervakningssyfte, också med beaktande av proportionalitetsprincipen.

typ av egendom: beskriver den huvudsakliga användningen av en kommersiell fastighet. För indikatorer avseende kommersiella fastigheter bör denna uppdelning även inkludera följande kategorier:

- a) bostäder, t.ex. byggnader med flera hushåll.
- b) detaljhandel, t.ex. hotell, restauranger, köpcenter.
- c) kontor, t.ex. egendom som främst används som kontorslokaler.
- d) industri, t.ex. egendom som används för produktion, distribution och logistik.
- e) andra typer av kommersiella fastigheter.

Om en fastighet används för olika ändamål bör den om möjligt redovisas som separata enheter (t.ex. baserat på den yta som används för respektive ändamål) om en sådan uppdelning är möjlig, i annat fall kan fastigheten klassas efter sitt huvudsyfte.

egendomens belägenhet: beskriver den geografiska uppdelningen (t.ex. i regioner) eller delmarknaderna av fastighetsmarknaden, vilket även bör inkludera åtminstone "bästa läge" och "övriga lägen". "Bästa läge" beskriver normalt det bästa läget på en viss marknad, något som också visar sig i hyresavkastningen (som normalt är marknadens lägsta). För kontorsbyggnader kan det t.ex. röra sig om en central adress i en storstad. För byggnader i kategorin detaljhandel kan det t.ex. avse stadskärnan med många gågator eller ett centralt placerat köpcentrum. För byggnader i kategorin logistik kan det t.ex. avse en plats där nödvändig infrastruktur och tjänster finns, med utmärkt tillgång till transportmöjligheter.

"Typ av investerare" avser övergripande kategorier av investerare, t.ex.:

- a) banker,
- b) försäkringsbolag,
- c) pensionsinstitut,
- d) investeringsfonder,
- e) fastighetsbolag,
- f) övriga.

Oftast finns bara uppgifter om den registrerade låntagaren eller investeraren tillgängliga. De nationella makrotillsynsorganen bör dock observera att den registrerade låntagaren eller investeraren kan vara en annan än den verkliga låntagaren eller investeraren, och det är hos dessa som den slutliga risken ligger. Myndigheterna uppmanas därför att också granska information om den verkliga låntagaren eller investeraren, t.ex. utifrån information som samlas in från marknadsaktörer, för att bättre förstå marknadsaktörernas beteende och risker.

”Typ av långivare” avser övergripande kategorier av långivare, t.ex.:

- a) banker, inkl. avvecklingsbanker,
- b) försäkringsbolag,
- c) pensionsinstitut.

De nationella makrotillsynsorganen kan behöva justera förteckningen över typ av investerare och långivare för att beakta särdragen på deras lokala sektor för kommersiella fastigheter.

”Nationalitet” anger i vilket land marknadsaktören är registrerad. Investerares och långivares nationalitet ska som ett minimum delas upp på följande tre geografiska kategorier:

- a) inhemska,
- b) övriga Europeiska ekonomiska samarbetsområdet,
- c) övriga världen.

De nationella makrotillsynsorganen bör observera att den registrerade investerarens eller låntagarens nationalitet kan vara en annan än den verkliga investerarens eller låntagarens nationalitet, och det är här som den slutliga risken ligger. Myndigheterna uppmanas därför att också granska information om den verkliga investerarens eller låntagarens nationalitet, t.ex. utifrån information som samlas in från marknadsaktörer.

4. Metoder för att beräkna de fysiska marknadsindikatorerna

Priser för kommersiella fastigheter avser priser för konstant kvalitet över tiden, dvs. marknadsvärdet på egendom där man bortser från kvalitetsförändringar som värdeminskning (och föråldring) eller värdestegringar (t.ex. renovering) genom kvalitetsjusteringar.

Riktlinjer från arbete som initierats av Eurostat anger att prisuppgifter bör samlas in baserat på faktiska transaktioner. Om dessa inte finns tillgängliga och/eller inte är fullt representativa kan de approximeras genom värderingar förutsatt att uppgifterna speglar det aktuella marknadspriset, och inte någon form av ”hållbara priser”.

5. Bedömning av det finansiella systemets exponering mot kommersiella fastigheter

Det finansiella systemets exponering mot kommersiella fastigheter utgörs av både utlåning, oftast genom banker och ibland av försäkringsbolag, och investeringar, oftast av försäkringsbolag, pensionsinstitut och investeringsfonder. Investeringar kan avse både direkta innehav av kommersiella fastigheter, t.ex. genom direkt ägande, och indirekta innehav av kommersiella fastigheter, t.ex. genom värdepapper och investeringsfonder. I fall där en långivare eller investerare använder ett specialföretag (SPV) som finansieringsteknik för en kommersiell fastighet, ska en sådan utlåning eller investering bedömas som direkt utlåning till, eller innehav av, en kommersiell fastighet.

När de nationella makrotillsynsorganen bedömer hela systemets exponeringar, bör de vara observanta på dubbelräkningar. Investerare kan investera i kommersiella fastigheter både direkt och indirekt. Exempelvis investerar pensionsinstitut och försäkringsbolag ofta direkt i kommersiella fastigheter.

Det kan också vara svårt att beräkna utländska marknadsaktörers exponeringar, som kan utgöra en avsevärd del av marknaden⁽¹⁾. Eftersom dessa marknadsaktörer är viktiga för den kommersiella fastighetsmarknadens funktion bör man bevaka deras aktiviteter.

Eftersom förluster från den kommersiella fastighetssektorn oftast är koncentrerade till bankernas utlåning till sektorn, bör de nationella makrotillsynsorganen ägna denna särskild uppmärksamhet.

⁽¹⁾ ESRB:s rapport *Report on Commercial Real Estate and Financial Stability in the EU*, december 2015, särskilt avsnitt 2.3 och ruta 1.

6. Metoder för att beräkna LTV

Bilaga IV beskriver metoderna för att beräkna LTV-O och LTV-C. Det finns dock ett antal aspekter som bör beaktas när dessa beräknas för kommersiella fastigheter.

När det gäller syndikerade lån bör LTV-O beräknas som det ursprungliga beloppet på alla lån som beviljats låntagaren i förhållande till egendomens värde när lånen beviljades. Om flera fastigheter berörs bör LTV-O beräknas som det ursprungliga beloppet på alla lån i förhållande till alla berörda fastigheters samlade värde.

Eftersom antalet kommersiella fastigheter är mycket lägre, och dessa är mer heterogena, än beståndet av bostadsfastigheter, är det bättre att beräkna LTV-C utifrån en värdering av de aktuella fastigheterna istället för att använda sig av ett prisindex.

De nationella makrotillsynsorganen bör bevaka distributionen av LTV med ett särskilt fokus på de lån som bär mest risk, dvs. de lån som har högst LTV, eftersom förluster ofta är resultatet av sådana s.k. tail-risker.

7. Metoder för att beräkna räntetäckningsgrad (ICR) och skuldbetalningars täckningsgrad (DSCR)

Räntetäckningsgraden (ICR) och skuldbetalningars täckningsgrad (DSCR) avser de hyresintäkter från en kommersiell fastighet (eller grupp av fastigheter), efter avdrag för skatter och driftkostnader som låntagaren måste erhålla för att upprätthålla fastighetens värde.

ICR definieras som:

$$ICR = \frac{\text{Årlig hyresintäkt (netto)}}{\text{Årlig räntekostnad}}$$

Vid beräkningen av ICR gäller följande:

- årlig hyresintäkt (netto)*: inkluderar de årliga hyresintäkterna från hyresgäster i kommersiella fastigheter, efter avdrag för skatter och driftkostnader för att upprätthålla egendomens värde.
- årlig räntekostnad*: den årliga räntekostnaden för de lån för vilka den eller de kommersiella fastigheterna utgör säkerhet.

Syftet med ICR är att mäta i vilken utsträckning de hyresintäkter som en kommersiell fastighet genererar är tillräckliga för att betala de räntekostnaderna som låntagaren ådragit sig för att förvärva egendomen. ICR bör därför analyseras på fastighetsnivå.

DSCR definieras som:

$$DSCR = \frac{\text{Årlig hyresintäkt (netto)}}{\text{Årlig skuldbetalning}}$$

Vid beräkningen av DSCR gäller följande:

- årlig hyresintäkt (netto)*: den årliga hyresintäkten från hyresgäster i kommersiella fastigheter, efter avdrag för skatter och driftkostnader för att upprätthålla egendomens värde.
- årlig skuldbetalning*: den årliga skuldbetalningen för de lån för vilka den eller de kommersiella fastigheterna utgör säkerhet.

Syftet med DSCR är att bedöma hur stor den samlade skuldbördan som utgår från en egendom är för låntagaren. Därför omfattar nämnaren inte bara räntebetalningar utan även amorterade belopp. Huvudfrågan för en sådan indikator är huruvida den ska beräknas per fastighet eller per låntagare. Finansieringen av kommersiella fastigheter är oftast så utformad att långgivaren endast kan erhålla betalning från de intäkter egendomen genererar, inte från låntagarens övriga intäkter eller tillgångar. Därför är det mer rättvisande att beräkna DSCR per fastighet. Om man fokuserar på långgivarens samlade intäkter skulle detta medföra viktiga konsolideringsfrågor som skulle försvåra arbetet med att definiera ett nyckeltal som är jämförbart mellan olika medlemsstater.

8. Ytterligare indikatorer för ej färdigställda projekt

För ej färdigställda kommersiella fastighetsprojekt kan de nationella makrotillsynsorganen istället för LTV bevaka kvoten mellan lån/kostnad (LTC). LTC är det ursprungliga beloppet på alla lån som beviljats i förhållande till kostnaderna som härrör från bygget av den kommersiella fastigheten fram till färdigställandet.

Därutöver bör de nationella makrotillsynsorganen inrikta sin granskning på de mest riskfyllda projekten, dvs. sådana där endast en liten andel av projektet hyrts ut eller sålts i förväg. För varje ännu ej färdigställt projekt utgörs kvoten av den andel av projektets totala yta (efter projektets färdigställandet) som byggherren redan hyrt ut vid den tidpunkt då lånet beviljas; motsvarande resonemang gäller också för sådan yta som sålts vid den tidpunkt då lånet beviljas.

9. De europeiska tillsynsmyndigheternas årliga publicering av exponeringar mot kommersiella fastigheter

Det rekommenderas att de europeiska tillsynsmyndigheterna utifrån information från rapporteringsmallar minst en gång per år publicerar aggregerad information om vilka exponeringar som de enheter som står under deras tillsyn och på enskild basis har mot de olika nationella kommersiella fastighetsmarknaderna i unionen. En sådan publicering bör öka de nationella makrotillsynsmyndigheternas kunskap om den aktivitet som enheter från andra medlemsstater bedriver på deras inhemska marknad för kommersiella fastigheter. Om det finns reservationer avseende de publicerade uppgifternas omfattning eller kvalitet, bör publiceringen åtföljas av lämpliga kommentarer.

Målsättningen bör vara att de europeiska tillsynsmyndigheterna gör det möjligt för var och en av de nationella makrotillsynsorganen i unionen att bedöma vilka exponeringar unionens alla finansiella institutioner har gentemot deras nationella marknad. Detta innebär att de uppgifter som samlas in för alla finansiella institutioner i unionen bör aggregeras på landsnivå.

När denna aggregerade information publiceras bör de europeiska tillsynsmyndigheterna använda information från rapporteringsmallar som ger en geografisk uppdelning av kreditexponeringar och/eller (direkta och indirekta) investeringar. Om rapporteringsmallar ger en uppdelning efter NACE-koder⁽¹⁾, kan kommersiella fastigheter anses tillhöra både avdelningarna "F" och "L", även om man strängt taget borde exkludera vissa undergrupper pga. av den definition av kommersiella fastigheter som används i den här rekommendationen.

⁽¹⁾ Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1893/2006 av den 20 december 2006 om fastställande av den statistiska näringsgrensindelningen Nace rev. 2 och om ändring av rådets förordning (EEG) nr 3037/90 och vissa EG-förordningar om särskilda statistikområden (EUT L 393, 30.12.2006, s. 1).