

## I

(Päätöslauseimat, suositukset ja lausunnot)

## SUOSITUKSET

## EUROOPAN JÄRJESTELMÄRISKIKOMITEA

## EUROOPAN JÄRJESTELMÄRISKIKOMITEAN SUOSITUS,

annettu 21 päivänä maaliskuuta 2019,

**kiinteistötiedoissa olevien aukkojen täydentämisestä annetun suosituksen EJRK/2016/14 muuttamisesta**

**(EJRK/2019/3)**

(2019/C 271/01)

EUROOPAN JÄRJESTELMÄRISKIKOMITEAN HALLINTONEUVOSTO, joka

ottaa huomioon Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen,

ottaa huomioon finanssijärjestelmän makrotason vakauden valvonnasta Euroopan unionissa ja Euroopan järjestelmärisikomitean perustamisesta 24 päivänä marraskuuta 2010 annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) N:o 1092/2010<sup>(1)</sup> ja erityisesti sen 3 artiklan 2 kohdan b, d ja f alakohdan sekä 16, 17 ja 18 artiklan,

ottaa huomioon Euroopan järjestelmärisikomitean työjärjestyksen hyväksymisestä 20 päivänä tammikuuta 2011 annetun Euroopan järjestelmärisikomitean päätöksen EJRK/2011/1<sup>(2)</sup> ja erityisesti sen 18, 19 ja 20 artiklan,

sekä katsoo seuraavaa:

- (1) Kiinteistösektorin kehityksen seurantaan koskevan kehyksen toteuttaminen edellyttää rahoitusvakauden valvonnan näkökulmasta, että kerätään ja jaetaan säännöllisesti unionin tasolla vertailukelpoisia maakohtaisia tietoja, jotta voidaan arvioida tarkemmin kiinteistöihin liittyviä riskejä eri jäsenvaltioissa ja vertailla makrovakauspoliittisten päätöksentekovälineiden käyttöä kiinteistöalaaan liittyvien haavoittuvuuksien poistamiseksi.
- (2) Euroopan järjestelmäkomitean suosituksella EJRK/2016/14<sup>(3)</sup> pyrittiin yhdenmukaistamaan määritelmiä ja indikaattoreita, joita käytetään asuinkiinteistö- ja liikekiinteistömarkkinoiden seurannassa, sekä puuttumaan unionin asuinkiinteistö- ja liikekiinteistömarkkinoita koskevan tiedon saatavuudessa ja vertailukelpoisuudessa esiintyviin tietoaukkoihin.
- (3) Euroopan tilastoja koskeva oikeudellinen sääntely on vahvistettu Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksessa (EY) N:o 223/2009<sup>(4)</sup> ja komission päätöksessä 2012/504/EU<sup>(5)</sup>. Kun otetaan huomioon yhteisön tilastoviranomaisen eli komission (Eurostat) kokemus Eurooppaa koskevien korkealaatuisten tietojen toimittamisesta maiden välisten vertailujen mahdollistamiseksi ja edistämiseksi, Euroopan järjestelmärisikomitea katsoo komission (Eurostat) panoksen olevan suosituksessa EJRK/2016/14 vahvistetun kehyksen kannalta erityisen tärkeä, jotta helpotetaan kansallisten makrovakausrivanomaisten tehtävää kerätä tietoja fyysisten liikekiinteistömarkkinoiden indikaattoreista. Tällaisten tietojen saatavuus jouduttaisi puolestaan riskien seurantakehyksen täytäntöönpanoa kansallisten makrovakausrivanomaisten toimesta liikekiinteistömarkkinoiden tehokasta seuranta varten, millä

<sup>(1)</sup> EUVL L 331, 15.12.2010, s. 1.

<sup>(2)</sup> EUVL C 58, 24.2.2011, s. 4.

<sup>(3)</sup> Euroopan järjestelmärisikomitean suositus EJRK/2016/14, annettu 31 päivänä lokakuuta 2016, kiinteistötiedoissa olevien aukkojen täydentämisestä (EUVL C 31, 31.1.2017, s. 1).

<sup>(4)</sup> Euroopan parlamentin ja neuvoston asetus (EY) N:o 223/2009, annettu 11 päivänä maaliskuuta 2009, Euroopan tilastoista sekä salassapidettävien tilastotietojen luovuttamisesta Euroopan yhteisöjen tilastotoimistolle annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EY, Euratom) N:o 1101/2008, yhteisön tilastoista annetun neuvoston asetuksen (EY) N:o 322/97 ja Euroopan yhteisöjen tilasto-ohjelmakomitean perustamisesta tehdyn neuvoston päätöksen 89/382/ETY, Euratom kumoamisesta (EUVL L 87, 31.3.2009, s. 164).

<sup>(5)</sup> Komission päätös 2012/504/EU, annettu 17 päivänä syyskuuta 2012, Eurostatista (EUVL L 251, 18.9.2012, s. 49).

helpotettaisiin samalla fyysisistä liikekiinteistömarkkinoista aiheutuvien rahoitusvakauteen kohdistuvien riskien tunnistamista. Tästä syystä on siis pidetty olennaisen tärkeänä ottaa käyttöön yhteinen vähimmäistason kehys sellaisen tietokannan keruuta varten, jota kansalliset makrovakausviranomaiset edellyttävät fyysisten liikekiinteistömarkkinoiden tehokasta seuranta varten. Tarve tällaiselle yhdenmukaistetulle kehykselle on erityisen ilmeinen, kun otetaan huomioon liikekiinteistöjen rajatylittävän rahoituksen merkittävä määrä. Tässä mielessä uusi suositus, jolla pyritään edistämään yhteisen vähimmäistason kehysten laatimista merkityksellisten yhdenmukaisten indikaattoreiden kehittämistä, tuotantoa ja jakelua varten, pitäisi lisätä suositukseen EJRK/2016/14. Jotta varmistetaan merkityksellisten tilastotietojen johdonmukaisuus ja laatu sekä minimoidaan raportoinnista aiheutuva rasite, komission (Eurostat) pitäisi myös kehittää ja tukea tilastostandardeja, menetelmiä ja menettelyjä vaadittujen tilastotietojen keruuta varten.

- (4) Neuvoston asetuksen (EU) N:o 1096/2010<sup>(6)</sup> 2 artiklan nojalla EKP huolehtii EJRK:n sihteeristön tehtävistä ja tarjoaa näin EJRK:lle analyttistä, tilastollista, logistista ja hallinnollista tukea. Lisäksi Euroopan keskuspankkijärjestelmän ja Euroopan keskuspankin perussäännöstä tehdyn pöytäkirjan 5.3 artiklan mukaan EKP:n tehtävänä on tarvittaessa edistää tilastotietojen keräämistä, laatimista ja jakamista koskevien sääntöjen ja niiden käytäntöjen yhdenmukaistamista toimivaltaansa kuuluvilla aloilla. Tästä syystä on tärkeää varmistaa tiivis yhteistyö ja asianmukainen koordinointi Euroopan tilastojärjestelmän<sup>(7)</sup> ja Euroopan keskuspankkijärjestelmän (EKPJ) välillä. Tätä tarkoitusta varten ja asetuksen (EY) N:o 223/2009 6 artiklan 3 kohdan mukaisesti komission (Eurostat) ja EKP:n välisen jatkuvan kuulemisen ja yhteistyön on katsottava olevan erityisen tärkeää kehitettäessä vaadittavia standardeja, menetelmiä ja menettelyjä.
- (5) Tilastointitehtävä, jonka EKPJ:n tilastokomitea on viimeksi suorittanut – kiinteistöryhmänsä avustuksella – liikekiinteistöjen ja asuinkiinteistöjen rahoitukseen liittyviä indikaattoreita koskevien tietojen lähteistä, on korostanut tarvetta muuttaa tiettyjä määritelmiä, jotta helpotetaan kansallisten makrovakausviranomaisten harjoittamaa seuranta. Vaikka on todettu, että kansallisten makrovakausviranomaisten tietotarpeiden täyttämiseksi ei voida nojautua yksinomaan Euroopan keskuspankin asetukseen (EU) 2016/867<sup>(8)</sup>, jolla otettiin AnaCredit -hanke käyttöön, suosituksen EJRK/2016/14 liikekiinteistöjen ja asuinkiinteistöjen määritelmiä pitäisi kuitenkin muuttaa, jotta ne yhdenmukaistettaisiin tiiviimmin asetuksessa (EU) 2016/867 käytettyjen laajempien määritelmien kanssa ja helpotettaisiin vaadittavien rahoitusvakauden analyysien laatimista sekä mahdollistettaisiin täysi vertailukelpoisuus eri maiden välillä.
- (6) Suosituksessa EJRK/2016/14 vahvistettuihin määritelmiin tehtävät muutokset eivät saisi kuitenkaan estää kansallisia makrovakausviranomaisia käyttämästä muita kiinteistöindikaattoreita ja erittelyjä, jotka perustuvat näiden kansallisten makrovakausviranomaisten määritelmiin ja mittareihin ja joissa otetaan siten huomioon niiden kansallisten liike- ja asuinkiinteistömarkkinoiden erityispiirteet, jos ne ovat merkityksellisiä rahoitusvakauden näkökulmasta. Tällä varmistettaisiin myös se, että kansalliset makrovakausviranomaiset noudattavat suhteellisuusperiaatetta, sellaisena kuin se vahvistetaan suosituksessa EJRK/2016/14.
- (7) Suosituksessa EJRK/2016/14 edellytetään niiden, joille suositus on osoitettu, raportoivan EJRK:lle ja neuvostolle toimista, joihin ne ovat ryhtyneet suosituksen johdosta, taikka perustelemaan asianmukaisesti, miksi toimiin ei ole ryhdytty suosituksessa vahvistettujen määräaikojen mukaisesti. Tältä osin tahot, joille suositus EJRK/2016/14 on osoitettu, ovat edistyneet sen täytäntöönpanossa suosituksen mukaisten määräaikojen mukaisesti. Joidenkin kansallisten makrovakausviranomaisten työtä ovat kuitenkin hidastaneet käytännön ongelmat, kuten tarve ottaa käyttöön raportointikäytäntöjä, määritellä tietolähteitä ja ratkaista tietojen luottamuksellisuuteen liittyviä ongelmia.
- (8) Jotta varmistetaan suosituksen EJRK/2016/14 täytäntöönpano, on näin ollen välttämätöntä pidentää tiettyjä siinä vahvistettuja määräaikoja. Näiden määräaikojen pidentäminen antaa kansallisille makrovakausviranomaisille enemmän aikaa ratkaista edellä mainitut käytännön ongelmat. Yhteisesti sovittujen määritelmien puuttuminen on erityisen huolestuttavaa fyysisten liikekiinteistömarkkinoiden merkityksellisten indikaattoreiden osalta ja asettaa tietojen saatavuuteen liittyviä operatiivisia rasitteita, minkä lisäksi se vaikeuttaa riskien täsmällistä arviointia ja vertailua eri kansallisilla markkinoilla. Tästä syystä suosituksen EJRK/2016/14 täytäntöönpanon määräaikoja olisi vielä pidennettävä niiden indikaattoreiden osalta, joista kansallisilla makrovakausviranomaisilla ei ole merkityksellisiä tietoja, jotta annetaan riittävästi aikaa tarvittavien määritelmien kehittämiseksi ja tietojen keräämiselle.

<sup>(6)</sup> Neuvoston asetus (EU) N:o 1096/2010, annettu 17 päivänä marraskuuta 2010, Euroopan järjestelmäriskikomitean toimintaa koskevien erityistehtävien antamisesta Euroopan keskuspankille (EUVL L 331, 15.12.2010, s. 162).

<sup>(7)</sup> Euroopan tilastojärjestelmä on kumppanuus yhteisön tilastoviranomaisen eli komission (Eurostat) ja kansallisten tilastolaitosten ja muiden kussakin jäsenvaltiossa Euroopan tilastojen kehittämistä, tuotannosta ja jakelusta vastaavien kansallisten viranomaisten välillä.

<sup>(8)</sup> Euroopan keskuspankin asetus (EU) 2016/867, annettu 18 päivänä toukokuuta 2016, yksityiskohtaisten luotto- ja luottoriskitietojen keruusta (EKP/2016/13) (EUVL L 144, 1.6.2016, s. 44).

- (9) Euroopan järjestelmäriskikomitean hallintoneuvoston mielestä tiettyjen suosituksessa EJRK/2016/14 vahvistettujen määräaikojen pidentäminen ei vaaranna rahoitusmarkkinoiden asianmukaista toimintaa. Hallintoneuvosto ei myöskään katso, että tällainen pidentäminen saattaisi johtaa siihen, että ne, joille suositus on osoitettu, eivät ehkä panisi suositusta EJRK/2016/14 täytäntöön.
- (10) EJRK myöntää myös, että saatetaan tarvita lisää teknistä ohjeistusta ja tavoitemääritelmien ja -indikaattoreiden työstämistä markkinoiden tai markkinasegmenttien erityispiirteiden huomioimiseksi ja tietojen tilastollisen laadun varmistamiseksi. Siksi saattaa olla tarpeen tehdä muitakin muutoksia suositukseen EJRK/2016/14, jotta vastataan näiden tavoitemääritelmien ja -indikaattoreiden tulevaan kehitykseen.
- (11) Tästä syystä suositusta EJRK/2016/14 olisi muutettava vastaavasti,

ON ANTANUT TÄMÄN SUOSITUKSEN:

#### MUUTOKSET

Muutetaan suositusta EJRK/2016/14 seuraavasti:

1. Korvataan 1 jaksossa olevan suosituksen C 1 kohta seuraavasti:

- \*1. Kansallisia makrovakausviranomaisia suositetaan panemaan täytäntöön kotimaista liikekiinteistösektoria koskeva riskien seurantakehys. Tätä tarkoitusta varten suositetaan, että liikekiinteistömarkkinoilla syntyvien riskien tehokkaassa seurannassa käytetään seuraavia indikaattoreita:

Fyysisten liikekiinteistömarkkinoiden indikaattorit:

- a) hintaindeksi;
- b) vuokraindeksi;
- c) vuokratuottoindeksi;
- d) vapaiden tilojen osuus;
- e) aloitetut rakennushankkeet;

Rahoitusjärjestelmän liikekiinteistöluottojen saamia koskevat indikaattorit:

- f) liikekiinteistöihin kohdistuvan luotonannon virrat (ml. kehitysvaiheessa tai rakenteilla olevat liikekiinteistöt);
- g) järjestämättömien liikekiinteistölainojen virrat (ml. kehitysvaiheessa tai rakenteilla olevat liikekiinteistöt);
- h) liikekiinteistöluotonannon luottotappiovarausten virrat (ml. kehitysvaiheessa tai rakenteilla oleva liikekiinteistöt);
- i) kehitysvaiheessa tai rakenteilla olevia liikekiinteistöjä varten annettujen luottojen luottotappiovarausten virrat (osa liikekiinteistöluotonantoa);
- j) liikekiinteistöihin kohdistuvan luotonannon kannat (ml. kehitysvaiheessa tai rakenteilla olevat liikekiinteistöt);
- k) järjestämättömien liikekiinteistölainojen kannat (ml. kehitysvaiheessa tai rakenteilla olevat liikekiinteistöt);
- l) liikekiinteistöluotonannon luottotappiovarausten kannat (ml. kehitysvaiheessa tai rakenteilla olevat liikekiinteistöt);
- m) kehitysvaiheessa tai rakenteilla olevia liikekiinteistöjä varten annettujen luottojen kannat (osa liikekiinteistöluotonantoa);
- n) kehitysvaiheessa tai rakenteilla olevia liikekiinteistöjä varten annettujen järjestämättömien luottojen kannat (osa liikekiinteistöluotonantoa);
- o) kehitysvaiheessa tai rakenteilla olevia liikekiinteistöjä varten annettujen luottojen luottotappiovarausten kannat (osa liikekiinteistöluotonantoa).

Liikekiinteistöluotonannon ehtoja koskevat indikaattorit:

- p) alullepanohetken luototusasteen (LTV-O) painotettu keskiarvo liikekiinteistölainojen virtojen osalta;

- q) nykyisen luototusasteen (LTV-C) painotettu keskiarvo liikekiinteistölainojen kantojen osalta;
- r) alullepanohetken korkokatteen (ICR-O) painotettu keskiarvo liikekiinteistölainojen virtojen osalta sekä nykyisen korkokatteen (ICR-C) painotettu keskiarvo liikekiinteistölainojen kantojen osalta;
- s) alullepanohetken velanhoitokatteen (DSCR-O) painotettu keskiarvo liikekiinteistölainojen virtojen osalta sekä nykyisen velanhoitokatteen (DSCR-C) painotettu keskiarvo liikekiinteistölainojen kantojen osalta.

Näitä indikaattoreita koskevien tietojen tulisi liittyä luotonantajiin yksittäisen toimijan tasolla, ja niiden tulisi olla kotimaisiin liikekiinteistömarkkinoihin nähden riittävän edustavia.”;

2. korvataan 1 jaksossa olevan suosituksen D 2 kohta seuraavasti:

”2. Kansallisia makrovakausriskinomaaisia suositetaan seuraamaan eri indikaattoreihin liittyviä riskejä seuraavien tietojen perusteella ja tämän suosituksen liitteen III raportointimalleissa A, B ja C täsmennetyllä tavalla:

- a) Kansallisten makrovakausriskinomaisten tulisi hintaindeksin, vuokraindexin, vuokratuottoindexin, vapaiden tilojen osuuden ja aloitettujen rakennushankkeiden osalta harkita erittelyä seuraaviin:
  - kiinteistön tyyppi;
  - kiinteistön sijaintipaikka.
- b) Kansallisten makrovakausriskinomaisten tulisi liikekiinteistösijoituksia koskevien arvonoikausujen virtojen ja kantojen osalta harkita erittelyä seuraaviin:
  - kiinteistön tyyppi;
  - kiinteistön sijaintipaikka;
  - sijoittajan tyyppi;
  - sijoittajan kansallisuus.
- c) Kansallisten makrovakausriskinomaisten tulisi liikekiinteistöluotonannon virtojen ja kantojen sekä kunkin liikekiinteistöjä varten annettuja luottoja koskevan eritelmän osalta (ml. kehitysvaiheessa tai rakenteilla olevat liikekiinteistöt) – esim. luotonanto sellaisia joko valmiita tai rakenteilla olevia kiinteistöjä varten, jotka ovat omistajien hallussa niiden liiketoiminnan, tehtävän tai toiminnan harjoittamista varten; luotonanto vuokra-asuntotoimintaa varten; luotonanto tuloa tuottavia kiinteistöjä (muut kuin vuokra-asunnot) varten; luotonanto kehitysvaiheessa olevia liikekiinteistöjä varten; ja luotonanto sosiaalista asuntotarjontaa varten – harkita erittelyä vielä seuraaviin:
  - kiinteistön tyyppi;
  - kiinteistön sijaintipaikka;
  - lainantajan tyyppi;
  - lainantajan kansallisuus.
- d) Kansallisten makrovakausriskinomaisten tulisi järjestämättömien liikekiinteistölainojen virtojen ja kantojen sekä kunkin järjestämättömiä liikekiinteistölainoja koskevan eritelmän osalta (ml. kehitysvaiheessa tai rakenteilla olevat liikekiinteistöt) – esim. luotonanto sellaisia joko valmiita tai rakenteilla olevia kiinteistöjä varten, jotka ovat omistajien hallussa niiden liiketoiminnan, tehtävän tai toiminnan harjoittamista varten; luotonanto vuokra-asuntotoimintaa varten; luotonanto tuloa tuottavia kiinteistöjä (muut kuin vuokra-asunnot) varten; luotonanto kehitysvaiheessa olevia liikekiinteistöjä varten; ja luotonanto sosiaalista asuntotarjontaa varten – harkita erittelyä vielä seuraaviin:
  - kiinteistön tyyppi;
  - kiinteistön sijaintipaikka;
  - lainantajan tyyppi;
  - lainantajan kansallisuus.

- e) Kansallisten makrovakausrakenteiden tulisi liikekiinteistöluotonannon luottotappiovarausten virtojen ja kantojen sekä kunkin liikekiinteistöluotonannon luottotappiovarauksia koskevan eritelmän osalta (ml. kehitysvaiheessa tai rakenteilla olevat liikekiinteistöt) – esim. luotonanto sellaisia joko valmiita tai rakenteilla olevia kiinteistöjä varten, jotka ovat omistajien hallussa niiden liiketoiminnan, tehtävän tai toiminnan harjoittamista varten; luotonanto vuokra-asuntotoimintaa varten; luotonanto tuloa tuottavia kiinteistöjä (muut kuin vuokra-asunnot) varten; luotonanto kehitysvaiheessa olevia liikekiinteistöjä varten; ja luotonanto sosiaalista asuntotarjontaa varten – harkita erittelyä vielä seuraaviin:

- kiinteistön tyyppi;
- kiinteistön sijaintipaikka;
- lainanantajan tyyppi;
- lainanantajan kansallisuus.

Edellä a–e kohdassa tarkoitettuja erittelyjä on pidettävä vähimmäissuosituksena. Kansalliset makrovakausrakenteiden omaiset voivat lisätä muita erittelyjä, joita pitävät rahoitusvakauden valvonnan näkökulmasta välttämättöminä.”;

3. lisätään 1 jaksoon seuraava suositus:

**”Suositus F – Yhteisen vähimmäistason kehysten käyttöönotto fyysisiä liikekiinteistömarkkinoita varten**

1. Komissiolle (Eurostat) suositetaan, että se tekee ehdotuksen unionin lainsäädännöksi, jolla otetaan käyttöön yhteinen vähimmäistason kehys alasuosituksen C(1) a–e kohdassa tarkoitettuja fyysisten liikekiinteistömarkkinoiden indikaattoreita koskevan tietokannan kehittämiseksi, tuottamiseksi ja jakamiseksi.
2. Komissiolle (Eurostat) suositetaan lisäksi, että se kehittää ja tukee kansallisia standardeja, lähteitä, menetelmiä ja menettelyjä alasuosituksen C(1) a–e kohdassa tarkoitettujen fyysisten liikekiinteistömarkkinoiden indikaattoreita koskevan tietokannan kehittämiseksi erityisesti tämän indikaattorijoukon laadun varmistamiseksi ja raportoinnista aiheutuvan rasitteen minimoimiseksi.”;

4. Muutetaan 2 jakson 1 kohdan 1 alakohta seuraavasti:

- a) korvataan 3 alakohta seuraavasti:

”sijoitusasuntotoiminnalla’ tai ’sijoituskiinteistöllä’ luonnollisen henkilön suoraan omistamaa asuinkiinteistöä, jota ensisijaisesti vuokrataan vuokralaisille.”;

- b) korvataan 4 alakohta seuraavasti:

”liikekiinteistöllä’ (CRE) mitä tahansa valmista tai kehitysvaiheessa olevaa tuloa tuottavaa kiinteistöä, ml. vuokra-asuntotoimintaa; tai valmista tai rakenteilla olevaa kiinteistöä, jota kiinteistön omistajat käyttävät liiketoimintansa, tehtävänsä tai toimintansa harjoittamista varten ja jota ei luokitella asuinkiinteistöksi; ml. sosiaalinen asuntotarjonta.

Jos kiinteistöä käytetään sekä liikekiinteistönä että asuinkiinteistönä, sitä tulisi tarkastella erillisinä kiinteistöinä (esimerkiksi kuhunkin käyttöön osoitetun pinta-alan perusteella) aina kun tällaisen erittelyn tekeminen on mahdollista; muussa tapauksessa kiinteistö voidaan luokitella sen pääasiallisen käytön mukaan.”;

- c) korvataan 5 alakohta seuraavasti:

”liikekiinteistölainalla’ oikeushenkilölle annettavaa lainaa, joka on tarkoitettu valmiin tai kehitysvaiheessa olevan tuloa tuottavan kiinteistön (tai usean tuloa tuottavaksi määritellyn kiinteistön) tai valmiin tai rakenteilla olevan kiinteistön, jota kiinteistön omistajat käyttävät liiketoimintansa, tehtävänsä tai toimintansa harjoittamista varten (tai usean tällaisen kiinteistön) tai jonka vakuutena on liikekiinteistö (tai useita liikekiinteistöjä), hankintaan.”;

- d) lisätään 16a kohta seuraavasti:

”kehitysvaiheessa olevalla tuloa tuottavalla kiinteistöllä’ kaikkea rakenteilla olevaa kiinteistöä, joka on tarkoitettu valmistuttuaan tuottamaan omistajalleen tuloa vuokran tai myyntivoiton muodossa; määritelmän piiriin eivät kuulu purkukohteet tai kiinteistöt, jotka on tyhjennetty mahdollista tulevaa kehittämistä varten.”;

e) korvataan 32 kohta seuraavasti:

”omistusasumisella tai -kiinteistöllä’ luonnollisen henkilön omistamaa asuinkiinteistöä, joka on tarkoitettu omistajansa asunnoksi;”;

f) poistetaan 34 kohta;

g) lisätään 36a kohta seuraavasti:

”vuokra-asuntotoiminnalla’ oikeushenkilöiden omistamia kiinteistöjä, jotka vuokrataan ensisijaisesti vuokralaisille;”;

h) korvataan 38 kohta seuraavasti:

”asuinkiinteistöllä’ (RRE) mitä tahansa valmista tai rakenteilla olevaa kiinteää omaisuutta, jota voidaan käyttää asuintarkoitukseen ja jonka on hankkinut, rakentanut tai kunnostanut luonnollinen henkilö, mukaan lukien sijoitusasuntotoiminta. Jos kiinteistöä käytetään useaan eri tarkoitukseen, sitä tulisi tarkastella erillisinä kiinteistöinä (esimerkiksi kuhunkin käyttöön osoitetun pinta-alan perusteella) aina kun tällaiset erittelyn tekeminen on mahdollista; muussa tapauksessa kiinteistö voidaan luokitella sen pääasiallisen käytön mukaan;”;

i) korvataan 39 kohta seuraavasti:

”asuinkiinteistölainalla’ luonnolliselle henkilölle myönnettyä lainaa, jonka vakuutena on asuinkiinteistö, lainan tarkoituksesta riippumatta;”;

5. Korvataan 2 jakson 3 kohta seuraavasti:

### ”3. **Seurannan aikarajat**

Niitä, joille suositus on osoitettu, pyydetään raportoimaan EJRK:lle ja neuvostolle toimenpiteistä, joihin ne ovat ryhtyneet tämän suosituksen johdosta, taikka perustelemaan asianmukaisesti, miksi toimiin ei ole ryhdytty, seuraavien aikarajojen mukaisesti.

#### 1. *Suositus A*

- a) Kansallisia makrovakausraportteja pyydetään toimittamaan EJRK:lle ja neuvostolle 31 päivään joulukuuta 2019 mennessä väliraportti suosituksen A täytäntöönpanoa varten jo saatavissa olevista tai oletettavasti saatavissa olevista tiedoista.
- b) Kansallisia makrovakausraportteja pyydetään toimittamaan EJRK:lle ja neuvostolle 31 päivään joulukuuta 2020 mennessä lopullinen raportti suosituksen A täytäntöönpanosta.

#### 2. *Suositus B*

- a) Kansallisia makrovakausraportteja pyydetään toimittamaan EJRK:lle ja neuvostolle 31 päivään joulukuuta 2019 mennessä väliraportti suosituksen B täytäntöönpanoa varten jo saatavissa olevista tai oletettavasti saatavissa olevista tiedoista.
- b) Kansallisia makrovakausraportteja pyydetään toimittamaan EJRK:lle ja neuvostolle 31 päivään joulukuuta 2020 mennessä lopullinen raportti suosituksen B täytäntöönpanosta.

#### 3. *Suositus C*

- a) Kansallisia makrovakausraportteja pyydetään toimittamaan EJRK:lle ja neuvostolle 31 päivään joulukuuta 2019 mennessä väliraportti suosituksen C täytäntöönpanoa varten jo saatavissa olevista tai oletettavasti saatavissa olevista tiedoista.
- b) Kansallisia makrovakausraportteja pyydetään toimittamaan EJRK:lle ja neuvostolle 31 päivään joulukuuta 2021 mennessä lopullinen raportti suosituksen C täytäntöönpanosta.
- c) Jos kansallisilla makrovakausraportteilla ei ole merkityksellisiä tietoja suosituksen C(1) a–e kohdassa tarkoitetuista indikaattoreista, viranomaisia pyydetään toimittamaan EJRK:lle ja neuvostolle lopullinen raportti suosituksen C täytäntöönpanosta näiden indikaattoreiden osalta viimeistään 31 päivään joulukuuta 2025 mennessä.

#### 4. *Suositus D*

- a) Kansallisia makrovakausraportteja pyydetään toimittamaan EJRK:lle ja neuvostolle 31 päivään joulukuuta 2019 mennessä väliraportti suosituksen D täytäntöönpanoa varten jo saatavissa olevista tai oletettavasti saatavissa olevista tiedoista.

- b) Kansallisia makrovakausraportteja pyydetään toimittamaan EJRK:lle ja neuvostolle 31 päivään joulukuuta 2021 mennessä lopullinen raportti suosituksen D täytäntöönpanosta.
- c) Jos kansallisilla makrovakausraportteilla ei ole merkityksellisiä tietoja suosituksen D (2) a kohdassa tarkoitetuista indikaattoreista, siten kuin tämän suosituksen liitteessä III olevassa raportointimallissa A täsmennetään, viranomaisia pyydetään toimittamaan EJRK:lle ja neuvostolle lopullinen raportti suosituksen D täytäntöönpanosta näiden indikaattoreiden osalta viimeistään 31 päivään joulukuuta 2025 mennessä.

#### 5. Suositus E

- a) Euroopan valvontaviranomaisia pyydetään 31 päivään joulukuuta 2017 mennessä määrittämään raportointimalli tietojen julkaisemiseksi niiden valvontaan kuuluvien yhteisöjen saamisista unionin kaikilta kansallisilta liikekiinteistömarkkinoilta.
- b) Euroopan valvontaviranomaisia pyydetään 30 päivään kesäkuuta 2018 mennessä julkaisemaan a kohdassa tarkoitetut tiedot viitepäivämäärältä 31 päivänä joulukuuta 2017.
- c) Euroopan valvontaviranomaisten edellytetään julkaisevan 31 päivästä maaliskuuta 2019 alkaen vuosittain a kohdassa tarkoitetut tiedot edeltävän vuoden joulukuun 31 päivästä.

#### 6. Suositus F

- a) Komissiota (Eurostat) pyydetään toimittamaan EJRK:lle ja neuvostolle 31 päivään joulukuuta 2021 mennessä väliraportti, joka sisältää ensimmäisen arvion suosituksen F soveltamisesta.
- b) Komissiota (Eurostat) pyydetään toimittamaan EJRK:lle ja neuvostolle 31 päivään joulukuuta 2023 mennessä loppuraportti suosituksen F soveltamisesta.”;

6. korvataan liite I tämän suosituksen liitteellä I;
7. korvataan liite II tämän suosituksen liitteellä II;
8. korvataan liite III tämän suosituksen liitteellä III;
9. korvataan liite IV tämän suosituksen liitteellä IV;
10. korvataan liite V tämän suosituksen liitteellä V.

Tehty Frankfurt am Mainissa 21 päivänä maaliskuuta 2019.

EJRK:n sihteeristön päällikkö,  
EJRK:n hallintoneuvoston puolesta  
Francesco MAZZAFERRO

## LIITE I

Korvataan suosituksen EJRK/2016/14 liite I seuraavasti:

## "LIITE I

**SUOSITUSTEN NOUDATTAMISTA KOSKEVAT KRITEERIT****1. Suositus A**

Kansallisten makrovakausviranomaisten katsotaan noudattavan suosituksia A(1) ja A(2), jos ne

- a) arvioivat, onko asuinkiinteistölainoja koskevien luotonannon ehtojen merkitykselliset indikaattorit otettu huomioon tai pantu täytäntöön asuinkiinteistösektorin riskien seurantakehyksessä niiden lainkäyttöalueella;
- b) arvioivat tätä seuranta varten suosituksessa A(1) täsmennettyjen indikaattorien käytössä tapahtuneen edistymisen
- c) arvioivat, miltä osin merkityksellisiä indikaattoreita koskevat tiedot, jotka ovat jo saatavissa tai joiden odotetaan olevan saatavissa tulevaisuudessa, edustavat riittävästi senhetkisiä luotonannon ehtoja niiden asuinkiinteistölainojen markkinoilla;
- d) arvioivat, edustaako sijoitusasuntotoiminta niiden kotimaiselta kiinteistösektorilta johtuvaa merkittävää riskilähdettä tai muodostaako se merkittävän osuuden koko asuinkiinteistölainojen kannasta tai virroista;
- e) tapauksissa, joissa sijoitusasuntotoiminta katsotaan kotimaiselta kiinteistösektorilta johtuvaksi merkittäväksi riskilähteeksi tai se muodostaa merkittävän osuuden koko asuinkiinteistölainojen kannasta tai virroista, arvioi indikaattorien käytön edistymistä suosituksessa A(2) täsmennetyt riskien seurannan yhteydessä.

Kansallisten makrovakausviranomaisten katsotaan noudattavan suosituksia A(3) ja A(4), jos ne

- a) varmistavat liitteessä IV täsmennettyjen menetelmien käyttöönoton laskettaessa suosituksissa A(1) ja A(2) lueteltuja indikaattoreita;
- b) tapauksissa, joissa liitteessä IV täsmennetyt menetelmän lisäksi käytetään toista menetelmää merkityksellisten indikaattorien laskennassa, raportti menetelmän teknisistä ominaispiirteistä ja sen tehokkuudesta asuinkiinteistösektorilta johtuvien riskien seuranta varten;
- c) varmistavat, että suosituksissa A(1) ja A(2) lueteltuja merkityksellisiä indikaattoreita käytetään asuinkiinteistösektorin riskien seurantaan vähintään vuosittain.

**2. Suositus B**

Kansallisten makrovakausviranomaisten katsotaan noudattavan suosituksia B(1) ja B(2), jos ne

- a) arvioivat edistymistä merkityksellisten indikaattorien yhden muuttujan jakauman ja valikoitujen yhteisjakaumien seurannan osalta liitteen II mallissa A täsmennetyllä tavalla;
- b) arvioivat edistymistä suosituksessa B(2) ja liitteen II raportointimallissa A täsmennettyjen tietojen, jotka on tarkoitettu merkityksellisten riskien seuranta koskeviksi ohjeistukseksi, käytön osalta.

Tapauksissa, joissa sijoitusasuntotoiminta katsotaan kotimaiselta kiinteistösektorilta johtuvaksi merkittäväksi riskilähteeksi tai joissa se muodostaa merkittävän osuuden koko asuinkiinteistölainojen kannasta tai virroista, kansallisten makrovakausviranomaisten katsotaan noudattavan suositusta B(3), jos ne

- a) arvioivat edistymistä sijoitusasuntotoiminnan ja omistusasumiseen käytettävien kiinteistöjen merkityksellisten indikaattorien erillisen seurannan osalta;
- b) arvioivat edistymistä liitteen II raportointimalleissa A ja B täsmennetyllä tavalla muuttujakohtaisesti eriteltyjen, merkityksellisten tietojen seurannan osalta.



### 3. Suositus C

Kansallisten makrovakausriskien katsotaan noudattavan suosituksia C(1) ja C(2), jos ne

- a) arvioivat, onko kotimaan liikekiinteistösaamisten merkitykselliset indikaattorit otettu huomioon tai pantu täytäntöön liikekiinteistösektorin riskien seurantakehyksessä niiden lainkäyttöalueella;
- b) varmistavat, että fyysisiä liikekiinteistömarkkinoita, rahoitusjärjestelmän luottosaamisia ja luotonannon ehtoja koskevat indikaattorit on sisällytetty riskien seurantakehykseen;
- c) arvioivat, ovatko sijoitukset kotimaisen liikekiinteistösektorin merkittävä rahoituslähde;
- d) jos sijoituksia pidetään kotimaisen liikekiinteistösektorin merkittävänä rahoituslähteenä, arvioivat edistymisen suosituksessa C(2) täsmennettyjen riskiseurannan lisäindikaattorien käytössä;
- e) arvioivat edistymisen vähintään suosituksessa C(1) ja tarvittaessa suosituksessa C(2) täsmennettyjen indikaattorien käytössä;
- f) arvioivat, edustavatko näitä indikaattoreita koskevat tiedot (jotka ovat jo saatavissa tai joiden odotetaan olevan saatavissa) riittävän kattavasti kotimaisia liikekiinteistömarkkinoita.

Kansallisten makrovakausriskien katsotaan noudattavan suosituksia C(3) ja C(4), jos ne

- a) varmistavat, että menettelytavat suosituksissa C(1) ja C(2) lueteltujen indikaattorien laskemiseksi on otettu käyttöön liitteessä V ja, sikäli kuin liikekiinteistömarkkinoiden kannalta tarkoituksenmukaista, liitteessä IV täsmennetyllä tavalla;
- b) tapauksissa, joissa liitteissä IV ja V täsmennetyt menetelmän lisäksi käytetään toista menetelmää merkityksellisten indikaattorien laskennassa, raportoivat menetelmän teknisistä ominaispiirteistä ja tehokkuudesta liikekiinteistösektorilta johtuvien riskien seurantaan varten;
- c) varmistavat, että suosituksessa C(1) lueteltuja indikaattoreita käytetään liikekiinteistösektorin kehityksen seurantaan vähintään neljännesvuosittain fyysisten liikekiinteistömarkkinoiden indikaattorien, luotonantovirtojen (ml. järjestämättömien lainojen ja luottotappiovarausten virrat) ja vastaavien luotonannon ehtojen osalta, ja vähintään vuosittain lainakantojen (ml. järjestämättömien lainojen ja luottotappiovarausten kannat) ja vastaavien luotonannon ehtojen osalta;
- d) jos sijoituksia pidetään kotimaisen liikekiinteistösektorin merkittävänä rahoituslähteenä, varmistavat, että suosituksessa C(2) lueteltuja indikaattoreita käytetään liikekiinteistösektorin kehityksen seurantaan vähintään neljännesvuosittain sijoitusvirtojen (ml. sijoitusten arvonnoikaisu) osalta ja vähintään vuosittain sijoituskantojen (ml. sijoitusten arvonnoikaisu) osalta.

### 4. Suositus D

Kansallisten makrovakausriskien katsotaan noudattavan suositusta D, jos ne

- a) arvioivat edistymistä liitteen III raportointimalleissa A, B ja C täsmennettyjen merkityksellisten indikaattorien seurannan osalta;
- b) arvioivat edistymistä suosituksessa D(2) ja liitteen II raportointimallissa A täsmennettyjen tietojen, jotka on tarkoitettu merkityksellisten riskien seurantaan ohjeistukseksi, käytön osalta;
- c) jos sijoituksia pidetään kotimaisen liikekiinteistösektorin merkittävänä rahoituslähteenä, arvioivat edistymisen suosituksessa D(3) täsmennettyjen ja liitteen III raportointimallissa B riskiseurannan ohjeistukseksi esitettyjen tietojen käytössä;
- d) raportoivat riskien seurantaan käytetyistä täydentävistä tiedoista tapauksissa, joissa käytetään täydentäviä indikaattoreita liikekiinteistösektorin kehityksen seurantaan.

## 5. Suositus E

Euroopan valvontaviranomaisten katsotaan noudattavan suositusta E, jos ne

- a) määrittävät mallit tietojen julkaisemiseksi niiden valvonnan piiriin kuuluvien yhteisöjen saamisista unionin kansallisilta liikekiinteistömarkkinoilta;
- b) julkaisevat vähintään vuosittain aggregoidut tiedot, jotka on kerätty olemassa olevien raportointivaatimusten mukaan niiden valvonnan piiriin kuuluvien yhteisöjen saamisista unionin kansallisilta liikekiinteistömarkkinoilta.

## 6. Suositus F

Komission (Eurostat) katsotaan noudattavan suositusta F, jos se

- a) tekee ehdotuksen unionin lainsäädännöksi, jolla otetaan käyttöön merkityksellisiä indikaattoreita koskevan tietokannan kehittämiseksi, tuottamiseksi ja jakamiseksi yhteinen vähimmäistason kehys, joka perustuu jäsenvaltioissa tällä hetkellä käytössä oleviin fyysisten liikekiinteistömarkkinoiden merkityksellisiä indikaattoreita koskevien määritelmien ja erittelyjen soveltuvuuteen, tällaisten indikaattoreiden yhdenmukaistamiseksi;
- b) varmistaa ehdotetun lainsäädännön yhteensovittamisen indikaattoreihin ja niiden määritelmiin, sellaisina kuin niitä käytetään valvonnan ja rahoitusvakauden valvonnan näkökulmasta, jotta vältetään tietoja antavien yhteisöjen rasitteen perusteeton lisääminen;
- c) varmistaa fyysisten liikekiinteistömarkkinoiden merkityksellisten indikaattoreiden laadun kehittämällä tilastostandardeja, lähteitä, menetelmiä ja menettelyjä merkityksellisten indikaattoreiden tietokannan kehittämiseksi;
- d) varmistaa, että fyysisten liikekiinteistömarkkinoiden merkityksellisiä indikaattoreita koskevaan tietokantaan liittyvien kehitettävien tilastostandardien, lähteiden, menetelmien ja menettelyjen täytäntöönpano ei johda siihen, että tietoja antavien yhteisöjen rasite lisääntyy perusteettomasti;
- e) tukee fyysisten liikekiinteistömarkkinoiden merkityksellisiä indikaattoreita koskevan tietokannan tuottamista varten kehitettävien tilastostandardien, lähteiden, menetelmien ja menettelyjen täytäntöönpanoa.”

—

Korvataan suosituksen EJRK/2016/14 liite II seuraavasti:

”LIITE II

## OHJEELLISET RAPORTOINTIMALLIT ASUINKIINTEISTÖSEKTORIN INDIKAATTOREITA VARTEN

### 1. Raportointimalli A: asuinkiinteistölainojen indikaattorit ja niihin liittyvät erittelyt

Asuinkiinteistöjä koskevat raportointimallit

VIRRAT = Tiedot uusien asuinkiinteistölainojen tuotannosta raportointikauden ajalta, lainantajan tarkastelun mukaan. Jos kansalliset makrovakausriskit kykenevät erottamaan tosiasiallisesti uudet asuinkiinteistölainat uudelleen neuvotelluista asuinkiinteistölainoista, ne voivat yksilöidä uudelleen neuvotellut lainat erillisenä jaotteluna.

KANNAT = Asuinkiinteistölainakantaa koskevat tiedot raportointipäivämääränä (esim. vuoden lopussa)

ncu (national currency unit) = määrä kansallisessa valuutassa

# = sopimusten lukumäärä

v = vuotta

ka. = kyseessä olevan suhdeluvun keskiarvo

j. = joista

### YHDEN MUUTTUJAN JAKAUMA

Asuinkiinteistölainasalkun yleiskuva	VIRRAT	Lainanhoitokulujen ja tulojen suhde alullepanohetkellä (LSTI-O)	VIRRAT
Maksetut lainat	ncu, #	<b>PAINOTETTU KESKIARVO</b>	Ka. (prosentteina)
j. sijoitusasunnot	ncu, #	j. sijoitusasunnot	Ka. (prosentteina)
j. omistusasunnot	ncu, #	j. omistusasunnot	Ka. (prosentteina)
j. ensiasunnon ostajat	ncu, #	j. ensiasunnon ostajat	Ka. (prosentteina)
j. vieraan valuutan määräiset lainat	ncu, #	j. vieraan valuutan määräiset lainat	Ka. (prosentteina)
j. kokonaan lyhennettävät	ncu, #	j. kokonaan lyhennettävät	Ka. (prosentteina)
j. osittain lyhennettävät	ncu, #	j. osittain lyhennettävät	Ka. (prosentteina)
j. lyhentämättömät (*)	ncu, #	j. lyhentämättömät (*)	Ka. (prosentteina)

Asuinkiinteistölainasalkun yleiskuva
j. kiinteistöt yksittäisillä alueilla (**)
j. alkuperäinen koron kiinnitysjakso ≤ 1v
j. alkuperäinen koron kiinnitysjakso ] 1v; 5v]
j. alkuperäinen koron kiinnitysjakso ] 5v; 10v]
j. alkuperäinen koron kiinnitysjakso > 10v
j. uudelleen neuvotellut (valinnainen)

VIRRAT
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Luototusaste alullepanohetkellä (LTV-O)
<b>PAINOTETTU KESKIARVO</b>
j. sijoitusasunnot
j. omistusasunnot
j. ensiasunnon ostajat
j. vieraan valuutan määräiset lainat
j. kokonaan lyhennettävät
j. osittain lyhennettävät

VIRRAT
Ka. (prosentteina)
Ka. (prosentteina)
Ka. (prosentteina)
Ka. (prosentteina)
Ka. (prosentteina)
Ka. (prosentteina)

Lainanhoitokulujen ja tulojen suhde alullepanohetkellä (LSTI-O)
j. kiinteistöt yksittäisillä alueilla (**)
j. alkuperäinen koron kiinnitysjakso ≤ 1v
j. alkuperäinen koron kiinnitysjakso ] 1v; 5v]
j. alkuperäinen koron kiinnitysjakso ] 5v; 10v]
j. alkuperäinen koron kiinnitysjakso > 10v
<b>JAKAUMA</b>
≤ 10 %
] 10 % ; 20 %]
] 20 % ; 30 %]
] 30 % ; 40 %]
] 40 % ; 50 %]
] 50 % ; 60 %]
> 60 %
Ei saatavilla

VIRRAT
Ka. (prosentteina)
Ka. (prosentteina)
Ka. (prosentteina)
Ka. (prosentteina)
Ka. (prosentteina)
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Luototusaste alullepanohetkellä (LTV-O)
j. lyhentämättömät (*)
j. kiinteistöt yksittäisillä alueilla (**)
<b>JAKAUMA</b>
≤ 50 %
]50 % ; 60 %]
]60 % ; 70 %]
]70 % ; 80 %]
]80 % ; 90 %]
]90 % ; 100 %]
]100 % ; 110 %]
> 110 %
Ei saatavilla

VIRRAT
Ka. (prosentteina)
Ka. (prosentteina)
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Velanhoitokulujen ja tulojen suhde alullepanohetkellä (DSTI-O) (VALINNAINEN)
<b>PAINOTETTU KESKIJARVO</b>
<b>JAKAUMA</b>
≤10 %
]10 % ; 20 %]
]20 % ; 30 %]
]30 % ; 40 %]
]40 % ; 50 %]
]50 % ; 60 %]
> 60 %
Ei saatavilla

VIRRAT
Ka. (prosentteina)
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Nykyinen luototusaste (LTV-C)
<b>PAINOTETTU KESKIJARVO</b>
<b>JAKAUMA</b>
≤ 50 %
]50 % ; 60 %]

KANNAT
Ka. (prosentteina)
ncu, #
ncu, #

Lainojen ja tulojen suhde alullepanohetkellä (LTI-O)
<b>PAINOTETTU KESKIJARVO</b>
<b>JAKAUMA</b>
≤3
]3 ; 3,5]

VIRRAT
Ka.
ncu, #
ncu, #

Nykyinen luototusaste (LTV-C)
]60 % ; 70 %]
]70 % ; 80 %]
]80 % ; 90 %]
]90 % ; 100 %]
]100 % ; 110 %]
> 110 %
Ei saatavilla

KANNAT
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Lainojen ja tulojen suhde alullepanohetkellä (LTI-O)
]3,5 ; 4]
]4 ; 4,5]
]4,5 ; 5]
]5 ; 5,5]
]5,5 ; 6]
> 6
Ei saatavilla

VIRRAT
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Maturiteetti alullepanohetkellä
<b>PAINOTETTU KESKIARVO</b>
<b>JAKAUMA</b>
≤ 5y
]5v ; 10v]
]10v ; 15v]
]15v ; 20v]
]20v ; 25v]
]25v ; 30v]
]30v ; 35v]
> 35v
Ei saatavilla

VIRRAT
Ka. (vuotta)
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Velan suhde tuloihin alullepanohetkellä (DTI-O)
<b>PAINOTETTU KESKIARVO</b>
<b>JAKAUMA</b>
≤ 3
]3 ; 3,5]
]3,5 ; 4]
]4 ; 4,5]
]4,5 ; 5]
]5 ; 5,5]
]5,5 ; 6]
]6,5 ; 7]
> 7
Ei saatavilla

VIRRAT
Ka.
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

YHTEISJAKAUMA

VIRRAT	Lainanhoitokulujen ja tulojen suhde alullepanohetkellä (LSTI-O)		
	≤ 30 %	]30 % ; 50 %]	>50 %
<b>LTV-O ≤ 80 %</b>			
Maturiteetti alullepanohetkellä			
≤ 20v	ncu, #	ncu, #	ncu, #
]20v ; 25v]	ncu, #	ncu, #	ncu, #
> 25v	ncu, #	ncu, #	ncu, #
<b>LTV-O ]80 %-90 %]</b>			
Maturiteetti alullepanohetkellä			
≤ 20v	ncu, #	ncu, #	ncu, #
]20v ; 25v]	ncu, #	ncu, #	ncu, #
> 25v	ncu, #	ncu, #	ncu, #
<b>LTV-O ]90 %-110 %]</b>			
Maturiteetti alullepanohetkellä			
≤ 20v	ncu, #	ncu, #	ncu, #
]20v ; 25v]	ncu, #	ncu, #	ncu, #
> 25v	ncu, #	ncu, #	ncu, #

VIRRAT	Lainanhoitokulujen ja tulojen suhde alullepanohetkellä (LSTI-O)		
	≤ 30 %	]30 % ; 50 %]	>50 %
<b>Alkuperäinen koron kiinnitysjakso</b>			
j. ≤ 1v	ncu, #	ncu, #	ncu, #
j. ] 1v; 5v]	ncu, #	ncu, #	ncu, #
j. ] 5v; 10v]	ncu, #	ncu, #	ncu, #
j. > 10v	ncu, #	ncu, #	ncu, #

VIRRAT	Lainanhoitokulujen ja tulojen suhde alullepanohetkellä (LSTI-O)		
	≤ 30 %	]30 % ; 50 %]	>50 %
<b>Luototusaste alullepanohetkellä (LTV-O)</b>			
LTV-O ≤ 80 %	ncu, #	ncu, #	ncu, #
LTV-O ]80 % ; 90 %]	ncu, #	ncu, #	ncu, #
LTV-O ]90 % ; 110 %]	ncu, #	ncu, #	ncu, #
LTV-O >110 %	ncu, #	ncu, #	ncu, #

VIRRAT	Velan suhde tuloihin alullepanohetkellä (DTI-O)		
	≤ 4	]4 ; 6]	> 6
LTV-O ≤ 80 %	ncu, #	ncu, #	ncu, #
LTV-O ]80 % ; 90 %]	ncu, #	ncu, #	ncu, #
LTV-O ]90 % ; 110 %]	ncu, #	ncu, #	ncu, #
LTV-O >110 %	ncu, #	ncu, #	ncu, #

VIRRAT	Lainanhoitokulujen ja tulojen suhde alullepanohetkellä (LSTI-O)		
	≤ 30 %	]30 % ; 50 %]	>50 %
LTV-O ≤ 80 %	ncu, #	ncu, #	ncu, #
LTV-O ]80 % ; 90 %]	ncu, #	ncu, #	ncu, #
LTV-O ]90 % ; 110 %]	ncu, #	ncu, #	ncu, #
LTV-O >110 %	ncu, #	ncu, #	ncu, #

VIRRAT	Velan suhde tuloihin alullepanohetkellä (DTI-O)		
	≤ 4	]4 ; 6]	> 6
LTV-O ≤ 80 %	ncu, #	ncu, #	ncu, #
LTV-O ]80 % ; 90 %]	ncu, #	ncu, #	ncu, #
LTV-O ]90 % ; 110 %]	ncu, #	ncu, #	ncu, #
LTV-O >110 %	ncu, #	ncu, #	ncu, #

VIRRAT	Lainanhoitokulujen ja tulojen suhde alullepanohetkellä (LSTI-O)		
LTV-O >110 %			
Maturiteetti alullepanohetkellä			
≤ 20v	ncu, #	ncu, #	ncu, #
]20v ; 25v]	ncu, #	ncu, #	ncu, #
> 25v	ncu, #	ncu, #	ncu, #

(\*) Lyhentämättömät lainat, joiden osalta on olemassa takaisinmaksujärjestelyjä, on tarvittaessa yksilöitävä erikseen.

(\*\*) Asuinkiinteistölainoille, joita myönnetään minkä tahansa jäsenvaltion kotimaisessa rahoitusjärjestelmässä, voidaan antaa vakuutena ulkomailla sijaitsevaa asuinkiinteistöomaisuutta. Taulukkoon pitäisi lisätä rivi jokaista tällaista rahoituksen vakauden kannalta tärkeänä pidettävää ulkomaista aluetta varten.”

## 2. Raportointimalli B: sijoitusasunnot ja omistusasunnot varten myönnettyjen asuinkiinteistölainojen indikaattorit ja niihin liittyvät erittelyt

Muut raportointimallit sellaisia maita varten, joissa on merkittävät sijoitusasuntotoiminnan markkinat tai niihin liittyviä merkittäviä riskejä

VIRRAT = Tiedot uusien asuinkiinteistölainojen tuotannosta raportointikauden ajalta, lainanantajan tarkastelun mukaan. Jos kansalliset makrovakaaviranomaiset kykenevät erottamaan tosiasiallisesti uudet asuinkiinteistölainat uudelleen neuvotelluista asuinkiinteistölainoista, ne voivat yksilöidä uudelleen neuvotellut lainat erillisenä jaotteluna.  
 KANNAT = Asuinkiinteistölainakantaa koskevat tiedot raportointipäivämääränä (esim. vuoden lopussa)  
 ncu (national currency unit) = määrä kansallisessa valuutassa  
 # = sopimusten lukumäärä  
 v = vuotta  
 Ka. = kyseessä olevan suhdeluvun keskiarvo  
 j. = joista

### SIOJITUSASUNTOLAINAT

Sijoitusasuntolainojen yleiskuva	VIRRAT	Korkokate alullepanohetkellä (ICR-O)	VIRRAT
Maksetut lainat	ncu, #	<b>PAINOTETTU KESKIARVO</b>	Ka.
j. ensiasunnon ostajat	ncu, #	<b>JAKAUMA</b>	
j. vieraan valuutan määräiset lainat	ncu, #	≤ 100 %	ncu, #
j. kokonaan lyhennettävät	ncu, #	] 100 % ; 125 %]	ncu, #



Sijoitusasuntolainojen yleiskuva
j. osittain lyhennettävät
j. lyhentämättömät (*)
j. kiinteistöt yksittäisillä alueilla (**)
j. alkuperäinen koron kiinnitysjakso ≤ 1v
j. alkuperäinen koron kiinnitysjakso ] 1v; 5v]
j. alkuperäinen koron kiinnitysjakso ] 5v; 10v]
j. alkuperäinen koron kiinnitysjakso > 10v

VIRRAT
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Luototusaste alullepanohetkellä (LTV-O)
<b>PAINOTETTU KESKIJARVO</b>
<b>JAKAUMA</b>
≤ 50 %
]50 % ; 60 %]
]60 % ; 70 %]
]70 % ; 80 %]
]80 % ; 90 %]
]90 % ; 100 %]
]100 % ; 110 %]
> 110 %
Ei saatavilla

VIRRAT
Ka. (prosentteina)
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Korkokate alullepanohetkellä (ICR-O)
] 125 % ; 150 %]
] 150 % ; 175 %]
] 175 % ; 200 %]
> 200 %

VIRRAT
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Lainan suhde vuokraan alullepanohetkellä (LTR-O)
<b>PAINOTETTU KESKIJARVO</b>
<b>JAKAUMA</b>
≤ 5
] 5 ; 10]
] 10 ; 15]
] 15 ; 20 ]
> 20

VIRRAT
Ka.
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

**OMISTUSASUNTOLAINAT**

<b>Omistusasuntolainojen yleiskuva</b>	<b>VIRRAT</b>
Maksetut lainat	ncu, #
j. ensiasunnon ostajat	ncu, #
j. vieraan valuutan määräiset lainat	ncu, #
j. kokonaan lyhennettävät	ncu, #
j. osittain lyhennettävät	ncu, #
j. lyhentämättömät (*)	ncu, #
j. kiinteistöt yksittäisillä alueilla (**)	ncu, #
j. alkuperäinen koron kiinnitysjakso ≤ 1v	ncu, #
j. alkuperäinen koron kiinnitysjakso ] 1v; 5v]	ncu, #
j. alkuperäinen koron kiinnitysjakso ] 5v; 10v]	ncu, #
j. alkuperäinen koron kiinnitysjakso > 10v	ncu, #

<b>Nykyinen luototusaste (LTV-C)</b>	<b>VIRRAT</b>
<b>PAINOTETTU KESKIJARVO</b>	Ka. (prosentteina)
j. ensiasunnon ostajat	Ka. (prosentteina)

<b>Lainanhoitokulujen ja tulojen suhde alullepanohetkellä (LSTI-O)</b>	<b>VIRRAT</b>
<b>PAINOTETTU KESKIJARVO</b>	Ka. (prosentteina)
j. ensiasunnon ostajat	Ka. (prosentteina)
j. vieraan valuutan määräiset lainat	Ka. (prosentteina)
j. kokonaan lyhennettävät	Ka. (prosentteina)
j. osittain lyhennettävät	Ka. (prosentteina)
j. lyhentämättömät (*)	Ka. (prosentteina)
j. kiinteistöt yksittäisillä alueilla (**)	Ka. (prosentteina)
j. alkuperäinen koron kiinnitysjakso ≤ 1v	Ka. (prosentteina)
j. alkuperäinen koron kiinnitysjakso ] 1v; 5v]	Ka. (prosentteina)
j. alkuperäinen koron kiinnitysjakso ] 5v; 10v]	Ka. (prosentteina)
j. alkuperäinen koron kiinnitysjakso > 10v	Ka. (prosentteina)
<b>JAKAUMA</b>	
≤ 10 %	ncu, #
] 10 % ; 20 %]	ncu, #
] 20 % ; 30 %]	ncu, #

Nykyinen luototusaste (LTV-C)
j. vieraan valuutan määräiset lainat
j. kokonaan lyhennettävät
j. osittain lyhennettävät
j. lyhentämättömät (*)
j. kiinteistöt yksittäisillä alueilla (**)
<b>JAKAUMA</b>
≤ 50 %
]50 % ; 60 %]
]60 % ; 70 %]
]70 % ; 80 %]
]80 % ; 90 %]
]90 % ; 100 %]
]100 % ; 110 %]
> 110 %
Ei saatavilla

VIRRAT
Ka. (prosentteina)
Ka. (prosentteina)
Ka. (prosentteina)
Ka. (prosentteina)
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Lainanhoitokulujen ja tulojen suhde alullepanohetkellä (LSTI-O)
]30 % ; 40 %]
]40 % ; 50 %]
]50 % ; 60 %]
> 60 %
Ei saatavilla

VIRRAT
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Lainojen ja tulojen suhde alullepanohetkellä (LTI-O)
<b>PAINOTETTU KESKIJARVO</b>
<b>JAKAUMA</b>
≤ 3
]3 ; 3,5]
]3,5 ; 4]
]4 ; 4,5]
]4,5 ; 5]
]5 ; 5,5]
]5,5 ; 6]
> 6
Ei saatavilla

VIRRAT
Ka.
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Nykyinen luototusaste (LTV-C)
<b>PAINOTETTU KESKIJARVO</b>
<b>JAKAUMA</b>
≤ 50 %
]50 % ; 60 %]
]60 % ; 70 %]
]70 % ; 80 %]
]80 % ; 90 %]
]90 % ; 100 %]
]100 % ; 110 %]
> 110 %
Ei saatavilla

KANNAT
Ka. (prosentteina)
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Maturiteetti alkullepanohetkellä vuosina
<b>PAINOTETTU KESKIJARVO</b>
<b>JAKAUMA</b>
≤ 5v
]5v ; 10v]
]10v ; 15v]
]15v ; 20v]
]20v ; 25v]
]25v ; 30v]
]30v ; 35v]
> 35v
Ei saatavilla

VIRRAT
Ka. (vuotta)
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

(\*) Lyhentämättömät lainat, joiden osalta on olemassa takaisinmaksujärjestelyjä, on tarvittaessa yksilöitävä erikseen.

(\*\*) Asuinkiinteistölainoille, joita myönnetään minkä tahansa jäsenvaltion kotimaisessa rahoitusjärjestelmässä, voidaan antaa vakuutena ulkomailla sijaitsevaa asuinkiinteistöomaisuutta. Taulukkoon pitäisi lisätä rivi jokaista tällaista rahoituksen vakauden kannalta tärkeänä pidettävää ulkomaista aluetta varten.

Korvataan suosituksen EJRK/2016/14 liite III seuraavasti:

### OHJEELLISET RAPORTOINTIMALLIT LIIKEKIINTEISTÖSEKTORIN INDIKAATTOREITA VARTEN

#### 1. Raportointimalli A: fyysisiä markkinoita koskevat indikaattorit

##### Fyysisiä markkinoita koskevat indikaattorit

	Indikaattori	Toistuvuus	Erittely	
			Kiinteistön tyyppi <sup>(1)</sup>	Kiinteistön sijainti <sup>(2)</sup>
Fyysiset markkinat	Liikekiinteistöjen hintaindeksi	Neljännesvuosittain	I	I
	Vuokraindeksi	Neljännesvuosittain	I	I
	Vuokratuottoindeksi	Neljännesvuosittain	I	I
	Vapaiden tilojen osuus	Neljännesvuosittain	R	R
	Aloitettut rakennushankkeet	Neljännesvuosittain	#	#

<sup>(1)</sup> Kiinteistöt eritellään tyyppin mukaan luokkiin toimisto, kaupallinen, teollisuus ja muu käyttö (kotimaan markkinat, kaikki).

<sup>(2)</sup> Kiinteistöt eritellään sijainnin mukaan luokkiin kotimainen prime ja kotimainen muu.

I = Indeksi

R = Suhdeluku

# = Neliometriä

#### 2. Raportointimalli B: rahoitusjärjestelmän saamia koskevat indikaattorit

##### Saamia koskevat indikaattorit

	Indikaattori	Toistuvuus	Erittely					Yhteensä
			Kiinteistön tyyppi <sup>(1)</sup>	Kiinteistön sijaintii <sup>(2)</sup>	Sijoittajan tyyppi <sup>(3)</sup> <sup>(8)</sup>	Lainanantajan tyyppi <sup>(4)</sup>	Sijoittajan <sup>(5)</sup> / lainanantajan kansalaisuus <sup>(5)</sup>	
Virrat <sup>(6)</sup>	Sijoitukset liikekiinteistöihin <sup>(8)</sup>	Neljännesvuosittain	nc	nc	nc		nc	<b>nc</b>
	— joista liikekiinteistöjen suorat omistukset	Neljännesvuosittain	nc	nc	nc		nc	<b>nc</b>

	Indikaattori	Toistuvuus	Erittely					Yhteensä
			Kiinteistön tyyppi <sup>(1)</sup>	Kiinteistön sijaintii <sup>(2)</sup>	Sijoittajan tyyppi <sup>(3)</sup> <sup>(8)</sup>	Lainanantajan tyyppi <sup>(4)</sup>	Sijoittajan <sup>(8)</sup> / lainanantajan kansalaisuus <sup>(5)</sup>	
	— joista liikekiinteistöjen epäsuorat omistukset	Neljännesvuosittain			nc		nc	<b>nc</b>
	Liikekiinteistösjoitusten arvonoikausut	Neljännesvuosittain	nc	nc	nc		nc	<b>nc</b>
	Lainananto liikekiinteistöjä varten (ml. kehitysvaiheessa tai rakenteilla olevat kiinteistöt)	Neljännesvuosittain	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
	— joista lainat kiinteistöjen omistajien hallussa olevien valmiiden tai rakenteilla olevien kiinteistöjen hankkimiseksi niiden liiketoiminnan, tehtävän tai toiminnan harjoittamista varten	Neljännesvuosittain	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
	— joista lainat vuokra-asuntojen hankkimista varten	Neljännesvuosittain	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
	— joista lainat tuloa tuottavien kiinteistöjen hankkimista varten (muu kuin vuokra-asuntotoiminta)	Neljännesvuosittain	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
	— joista lainat kehitysvaiheessa olevan liikekiinteistöjen hankkimista varten	Neljännesvuosittain	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
	— joista lainat sosiaalista asuntotarjontaa varten hallussa pidettävien kiinteistöjen hankkimista varten	Neljännesvuosittain	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
	Järjestämättömät liikekiinteistölainat (ml. kehitysvaiheessa tai rakenteilla olevat kiinteistöt)	Neljännesvuosittain	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
	— joista lainat kiinteistöjen omistajien hallussa olevien valmiiden tai rakenteilla olevien kiinteistöjen hankkimiseksi niiden liiketoiminnan, tehtävän tai toiminnan harjoittamista varten	Neljännesvuosittain	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>

Indikaattori	Toistuvuus	Erittely					Yhteensä
		Kiinteistön tyyppi <sup>(1)</sup>	Kiinteistön sijaintii <sup>(2)</sup>	Sijoittajan tyyppi <sup>(3)</sup> <sup>(8)</sup>	Lainanantajan tyyppi <sup>(4)</sup>	Sijoittajan <sup>(8)</sup> / lainanantajan kansalaisuus <sup>(5)</sup>	
— joista lainat vuokra-asuntojen hankkimista varten	Neljännesvuosittain	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
— joista lainat tuloa tuottavien kiinteistöjen hankkimista varten (muu kuin vuokra-asuntotoiminta)	Neljännesvuosittain	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
— joista lainat kehitysvaiheessa olevan liikekiinteistöjen hankkimista varten	Neljännesvuosittain	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
— joista lainat sosiaalista asuntotarjontaa varten hallussa pidettävien kiinteistöjen hankkimista varten	Neljännesvuosittain	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
Liikekiinteistölainanannon luottotappiovaraukset (ml. kehitysvaiheessa tai rakenteilla olevat kiinteistöt)	Neljännesvuosittain	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
— joista lainat kiinteistöjen omistajien hallussa olevien valmiiden tai rakenteilla olevien kiinteistöjen hankkimiseksi niiden liiketoiminnan, tehtävän tai toiminnan harjoittamista varten	Neljännesvuosittain	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
— joista lainat vuokra-asuntojen hankkimista varten	Neljännesvuosittain	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
— joista lainat tuloa tuottavien kiinteistöjen hankkimista varten (muu kuin vuokra-asuntotoiminta)	Neljännesvuosittain	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
— joista lainat kehitysvaiheessa olevan liikekiinteistöjen hankkimista varten	Neljännesvuosittain	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
— joista lainat sosiaalista asuntotarjontaa varten hallussa pidettävien kiinteistöjen hankkimista varten	Neljännesvuosittain	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>

	Indikaattori	Toistuvuus	Erittely					Yhteensä
			Kiinteistön tyyppi <sup>(1)</sup>	Kiinteistön sijaintii <sup>(2)</sup>	Sijoittajan tyyppi <sup>(3)</sup> <sup>(8)</sup>	Lainanantajan tyyppi <sup>(4)</sup>	Sijoittajan <sup>(8)</sup> / lainanantajan kansalaisuus <sup>(5)</sup>	
<b>Kannat</b> <sup>(7)</sup>	Sijoitukset liikekiinteistöihin <sup>(8)</sup>	Vuosittain	nc	nc	nc		nc	<b>nc</b>
	— joista liikekiinteistöjen suorat omistukset	Vuosittain	nc	nc	nc		nc	<b>nc</b>
	— joista liikekiinteistöjen epäsuorat omistukset	Vuosittain			nc		nc	<b>nc</b>
	Liikekiinteistösijoitusten arvonoi-kaisut	Vuosittain	nc	nc	nc		nc	<b>nc</b>
	Lainananto liikekiinteistöjä varten (ml. kehitysvaiheessa tai rakenteilla olevat kiinteistöt)	Vuosittain	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
	— joista järjestämättömät liikekiinteistölainat	Vuosittain	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
	— joista lainat kiinteistöjen omistajien hallussa olevien valmiiden tai rakenteilla olevien kiinteistöjen hankkimiseksi niiden liiketoiminnan, tehtävän tai toiminnan harjoittamista varten	Vuosittain	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
	— joista lainat vuokra-asuntojen hankkimista varten	Vuosittain	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
	— joista lainat tuloa tuottavien kiinteistöjen hankkimista varten (muu kuin vuokra-asuntotoiminta)	Vuosittain	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
	— joista lainat sosiaalista asuntotarjontaa varten hallussa pidettävien kiinteistöjen hankkimista varten	Vuosittain	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>



Indikaattori	Toistuvuus	Erittely					Yhteensä
		Kiinteistön tyyppi <sup>(1)</sup>	Kiinteistön sijaintii <sup>(2)</sup>	Sijoittajan tyyppi <sup>(3)</sup> <sup>(8)</sup>	Lainanantajan tyyppi <sup>(4)</sup>	Sijoittajan <sup>(8)</sup> / lainanantajan kansalaisuus <sup>(5)</sup>	
Liikekiinteistölainanannon luottotappiovaraukset	Vuosittain	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
— joista järjestämättömät liikekiinteistölainat	Vuosittain	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
— joista lainat kiinteistöjen omistajien hallussa olevien valmiiden tai rakenteilla olevien kiinteistöjen hankkimiseksi niiden liiketoiminnan, tehtävän tai toiminnan harjoittamista varten	Vuosittain	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
— joista lainat vuokra-asuntojen hankkimista varten	Vuosittain	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
— joista lainat tuloa tuottavien kiinteistöjen hankkimista varten (muu kuin vuokra-asuntotoiminta)	Vuosittain	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
— joista lainat sosiaalista asuntotarjontaa varten hallussa pidettävien kiinteistöjen hankkimista varten	Vuosittain	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
Lainananto kehitysvaiheessa oleviin liikekiinteistöihin (osa liikekiinteistölainanantoa)	Vuosittain	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
— joista järjestämättömät lainat	Vuosittain	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>

	Indikaattori	Erittely					Yhteensä	
		Toistuvuus	Kiinteistön tyyppi <sup>(1)</sup>	Kiinteistön sijaintii <sup>(2)</sup>	Sijoittajan tyyppi <sup>(3)</sup> <sup>(8)</sup>	Lainanantajan tyyppi <sup>(4)</sup>		Sijoittajan <sup>(8)</sup> / lainanantajan kansalaisuus <sup>(5)</sup>
	Kehitysvaiheessa oleviin liikekiinteistöihin kohdistuvan lainanannon luottotappiovaraukset	Vuosittain	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>

<sup>(1)</sup> Kiinteistön tyyppi eritellään luokkiin toimisto, kaupallinen, teollisuus ja muu käyttö, jos sillä on indikaattorin kannalta merkitystä.

<sup>(2)</sup> Kiinteistön sijainti eritellään luokkiin kotimainen prime, kotimainen muut ja ulkomainen.

<sup>(3)</sup> Sijoittajat eritellään tyyppin mukaan luokkiin pankit, vakuutusyhtiöt, eläkerahastot, sijoitusrahastot, kiinteistöyritykset ja muut.

<sup>(4)</sup> Lainanantajat eritellään tyyppin mukaan luokkiin pankit, vakuutusyhtiöt, eläkerahastot, sijoitusrahastot, kiinteistöyritykset ja muut.

<sup>(5)</sup> Kansalaisuus eritellään luokkiin kotimaiset, Euroopan talousalue ja muu maailma.

<sup>(6)</sup> Virtatiedot ilmoitetaan bruttomääräisinä sijoituksista, lainanannosta ja järjestämättömistä lainoista (sisältää vain uudet lainat/sijoitukset ottamatta huomioon olemassa olevien määrien takaisinmaksuja tai vähennyksiä).

Virtatiedot ilmoitetaan nettomääräisinä sijoitusten arvonokaisujen ja luottotappiovarausten osalta.

<sup>(7)</sup> Kantatiedot liikekiinteistösisjoitusten, liikekiinteistösisjoitusten arvonokaisujen, (järjestämättömien) liikekiinteistölainojen ja liikekiinteistölainanannon luottotappiovarausen kannoista raportointipäivämääränä.

<sup>(8)</sup> Vain jos sijoituksilla on merkittävä osuus liikekiinteistörahoituksessa.

nc (national currency) = määrä kansallisessa valuutassa

### 3. Raportointimalli C: luotonannon ehtoja koskevat indikaattorit

#### Luotonannon ehtoja koskevat indikaattorit <sup>(1)</sup>

	Indikaattori	Toistuvuus	Suhdelukujen painotettu keskiarvo
<b>Virrat <sup>(2)</sup></b>	Luototusaste alullepanohetkellä (LTV-O)	Neljännesvuosittain	R
	— lainat kiinteistöjen omistajien hallussa olevien valmiiden tai rakenteilla olevien kiinteistöjen hankkimiseksi niiden liiketoiminnan, tehtävän tai toiminnan harjoittamista varten	Neljännesvuosittain	R
	— lainat vuokra-asuntojen hankkimista varten	Neljännesvuosittain	R
	— lainat tuloa tuottavien kiinteistöjen hankkimista varten (muu kuin vuokra-asuntotoiminta)	Neljännesvuosittain	R
	— lainat kehitysvaiheessa olevan liikekiinteistöjen hankkimista varten	Neljännesvuosittain	R
	— lainat sosiaalista asuntotarjontaa varten hallussa pidettävien kiinteistöjen hankkimista varten	Neljännesvuosittain	R

	Indikaattori	Toistuvuus	Suhdelukujen painotettu keskiarvo
	<p>Korkokate alullepanohetkellä (ICR-O)</p> <p>— lainat kiinteistöjen omistajien hallussa olevien valmiiden tai rakenteilla olevien kiinteistöjen hankkimiseksi niiden liiketoiminnan, tehtävän tai toiminnan harjoittamista varten</p> <p>— lainat vuokra-asuntojen hankkimista varten</p> <p>— lainat tuloa tuottavien kiinteistöjen hankkimista varten (muu kuin vuokra-asuntotoiminta)</p> <p>— lainat kehitysvaiheessa olevan liikekiinteistöjen hankkimista varten</p> <p>— lainat sosiaalista asuntotarjontaa varten hallussa pidettävien kiinteistöjen hankkimista varten</p>	Neljännesvuosittain	R
		Neljännesvuosittain	R
		Neljännesvuosittain	R
		Neljännesvuosittain	R
		Neljännesvuosittain	R
		Neljännesvuosittain	R
	<p>Velanhoitokate alullepanohetkellä (DSCR-O)</p> <p>— lainat kiinteistöjen omistajien hallussa olevien valmiiden tai rakenteilla olevien kiinteistöjen hankkimiseksi niiden liiketoiminnan, tehtävän tai toiminnan harjoittamista varten</p> <p>— lainat vuokra-asuntojen hankkimista varten</p> <p>— lainat tuloa tuottavien kiinteistöjen hankkimista varten (muu kuin vuokra-asuntotoiminta)</p> <p>— lainat kehitysvaiheessa olevan liikekiinteistöjen hankkimista varten</p> <p>— lainat sosiaalista asuntotarjontaa varten hallussa pidettävien kiinteistöjen hankkimista varten</p>	Neljännesvuosittain	R
		Neljännesvuosittain	R
		Neljännesvuosittain	R
		Neljännesvuosittain	R
		Neljännesvuosittain	R
		Neljännesvuosittain	R

	Indikaattori	Toistuvuus	Suhdelukujen painotettu keskiarvo
Kannat <sup>(3)</sup>	Nykyinen luototusaste (LTV-C)	Vuosittain	R
	— lainat kiinteistöjen omistajien hallussa olevien valmiiden tai rakenteilla olevien kiinteistöjen hankkimiseksi niiden liiketoiminnan, tehtävän tai toiminnan harjoittamista varten	Vuosittain	R
	— lainat vuokra-asuntojen hankkimista varten	Vuosittain	R
	— lainat tuloa tuottavien kiinteistöjen hankkimista varten (muu kuin vuokra-asuntotoiminta)	Vuosittain	R
	— lainat kehitysvaiheessa olevan liikekiinteistöjen hankkimista varten	Vuosittain	R
	— lainat sosiaalista asuntotarjontaa varten hallussa pidettävien kiinteistöjen hankkimista varten	Vuosittain	R
	Nykyinen korkokate (ICR-C)	Vuosittain	R
	— lainat kiinteistöjen omistajien hallussa olevien valmiiden tai rakenteilla olevien kiinteistöjen hankkimiseksi niiden liiketoiminnan, tehtävän tai toiminnan harjoittamista varten	Vuosittain	R
	— lainat vuokra-asuntojen hankkimista varten	Vuosittain	R
	— lainat tuloa tuottavien kiinteistöjen hankkimista varten (muu kuin vuokra-asuntotoiminta)	Vuosittain	R
	— lainat kehitysvaiheessa olevan liikekiinteistöjen hankkimista varten	Vuosittain	R
	— lainat sosiaalista asuntotarjontaa varten hallussa pidettävien kiinteistöjen hankkimista varten	Vuosittain	R

	Indikaattori	Toistuvuus	Suhdelukujen painotettu keskiarvo
	Nykyinen velanhoitokate (DSCR-C)	Vuosittain	R
	— lainat kiinteistöjen omistajien hallussa olevien valmiiden tai rakenteilla olevien kiinteistöjen hankkimiseksi niiden liiketoiminnan, tehtävän tai toiminnan harjoittamista varten	Vuosittain	R
	— lainat vuokra-asuntojen hankkimista varten	Vuosittain	R
	— lainat tuloa tuottavien kiinteistöjen hankkimista varten (muu kuin vuokra-asuntotoiminta)	Vuosittain	R
	— lainat kehitysvaiheessa olevan liikekiinteistöjen hankkimista varten	Vuosittain	R
	— lainat sosiaalista asuntotarjontaa varten hallussa pidettävien kiinteistöjen hankkimista varten	Vuosittain	R

(<sup>1</sup>) Ei sisällä kehitysvaiheessa olevia kiinteistöjä, joita voidaan seurata käyttäen suhdelukua "lainan osuus kustannuksista" (LTC).

(<sup>2</sup>) Virtatiedot uusista liikekiinteistölainoista raportointikauden ajalta.

(<sup>3</sup>) Kantatiedot liikekiinteistölainojen kannasta raportointipäivämääränä.

R = Suhdeluku".

## LIITE IV

Korvataan suosituksen EJRK/2016/14 liite IV seuraavasti:

## ”LIITE IV

**INDIKAATTORIEN MITTAAMISESSA JA LASKENNASSA KÄYTETTÄVIÄ MENETELMIÄ  
KOSKEVA OHJEISTUS**

Tässä liitteessä annetaan yleisen tason ohjeistusta liitteen II ja soveltuvin osin myös liitteen III raportointimalleissa käytettyjen indikaattorien laskennassa käytettävistä menetelmistä. Sen tarkoituksena ei ole antaa yksityiskohtaisia teknisiä ohjeita raportointimallien täyttämiseen kaikkia mahdollisia tapauksia varten. Ohjeistusta olisi pikemminkin tulkittava siten, että se kattaa tavoitemääritelmät ja tavoitemenetelmät, ja joissakin tapauksissa poikkeamat voivat olla oikeutettuja markkinoiden tai markkinasegmenttien erityispiirteiden huomioimiseksi.

**1. Luototusaste alullepanohetkellä (LTV-O)**

1. LTV-O määritellään seuraavasti:

$$LTVO = \frac{L}{V}$$

2. ”L” määritetään laskentaa varten seuraavasti:

- a) Se sisältää kaikki lainat ja lainaerät, joiden vakuutena on lainanottajan kiinteää omaisuutta alullepanohetkellä (lainan käyttötarkoituksesta riippumatta), kun lainat ”lainanottajan mukaan” ja ”vakuuden mukaan” on aggregoitu.
- b) Sen määrä perustuu maksettuihin määriin, minkä vuoksi se ei sisällä puitelainojen nostamattomia määriä. Jos kyse on vielä rakenteilla olevasta kiinteistöstä, ”L” on kaikkien raportointipäivämäärään mennessä maksettujen lainaerien summa, ja LTV-O lasketaan aina uuden lainaerän maksupäivänä<sup>(1)</sup>. Jos edellä mainittu laskentamenetelmä ei ole käytettävissä tai ei vastaa vallitsevaa markkinakäytäntöä, LTV-O voidaan laskea vaihtoehtoisesti myös myönnettyjen lainojen kokonaismäärän ja rakenteilla olevan asuinkiinteistön valmistumishetken odotetun arvon perusteella.
- c) Se ei sisällä lainoja, joiden vakuutena kyseinen omaisuus ei ole, ellei raportoiva luoton myöntäjä pidä vakuudettomia lainoja osana asuntolainan rahoitustransaktiota, jossa yhdistetään vakuudellisia ja vakuudettomia lainoja. Tässä tapauksessa vakuudettomat lainat olisi myös sisällytettävä erään ”L”.
- d) Sitä ei oikaista riskejä vähentävien tekijöiden johdosta.
- e) Se ei sisällä asuinkiinteistolainaan liittyviä kustannuksia ja maksuja.
- f) Se ei sisällä lainaan liittyviä tukia.

3. ”V” määritetään laskentaa varten seuraavasti:

- a) Sen laskenta perustuu lainan alullepanohetken mukaiseen kiinteistön arvoon, joka on pienempi seuraavista:
  1. transaktioarvo, eli luovutusasiakirjaan kirjattu arvo, ja
  2. arvo, joka perustuu riippumattoman ulkopuolisen tai sisäisen arvioijan arvioon.

Jos käytettävissä on vain yksi arvo, käytetään sitä.

<sup>(1)</sup> Jos kyse on vielä rakenteilla olevasta kiinteistöstä, LTV-O tietynä hetkenä n voidaan laskea seuraavasti:

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

Tällöin  $i = 1, \dots, n$  viittaa maksettuihin lainaerin ajankohtaan  $n$  mennessä,  $V_0$  on kiinteistövakuuden (maapohjan) alkuperäinen arvo ja  $\Delta V_{i,i-1}$  vastaa kiinteistön arvon muutosta, joka on tapahtunut ajanjaksojen aikana viimeisen lainaerän maksuun saakka ajankohtana  $n$ .

- b) Huomioon ei oteta suunniteltujen kunnostustöiden tai rakennustöiden arvoa.
- c) Jos kyse on vielä rakenteilla olevasta kiinteistöstä, "V" merkitsee kiinteistön kokonaisarvoa raportointipäivään saakka (rakennustöiden edistymisestä johtuva arvonnousu otetaan huomioon). "V" arvioidaan uusien lainaerien maksun yhteydessä, jolloin on mahdollista laskea päivitetty LTV-O.
- d) Sitä ei oikaista riskejä vähentävien tekijöiden johdosta.
- e) Se ei sisällä asuinkiinteistölainaan liittyviä kustannuksia ja maksuja.
- f) Sitä ei lasketa "pitkän aikavälin arvona". Vaikka pitkän aikavälin arvon käyttäminen voisi olla perusteltua "V":n myötäsyklisyyden vuoksi, LTV-O:n tavoitteena on kuvata luotonannon ehtoja alullepanohetkellä. Jos hetkellä, jona asuinkiinteistölaina myönnetään ja LTV-O kirjataan, "V" ei vastaisi omaisuuserän arvoa alullepanohetkellä siten kuin se on kirjattu lainanantajan asiakirjoihin, se ei siis kuvaisi asianmukaisesti LTV-O:ta koskevaa lainanantajan todellista luottopoliittikkaa.
4. Sen lisäksi, että kansalliset makrovakauseräviranomaiset laskevat LTV-O:n edellä 2 ja 3 kohdassa kuvatun menetelmän mukaisesti, ne voivat myös, mikäli pitävät tätä tarpeellisenä niiden markkinoiden erityispiirteiden huomioimiseksi, laskea LTV-O:n vähentämällä 3 kohdan mukaisesta "V:n" määritelmästä asuinkiinteistölainojen koko takaisin maksetun tai maksamattoman sellaisen kannan kokonaismäärän, jonka vakuutena ovat paremmalla etuoikeudella olevat kiinnitykset kiinteistöön, sen sijaan että se sisällyttäisi nämä lainat 2 kohdassa kuvatulla tavalla "L:n" laskelmaan.
5. Jos lainamarkkinoita seurataan erikseen sijoitusasuntojen ja omistusasuntojen osalta, LTV-O:n määritelmää sovelletaan seuraavin poikkeuksin:
- a) sijoitusasuntolainat:
- "L" sisältää vain lainat tai lainaerät, joiden vakuudeksi lainanottaja on antanut sijoitusasuntolainaan liittyvää kiinteää omaisuutta alullepanohetkellä.
  - "V" sisältää vain sijoituskiinteistön arvon alullepanohetkellä.
- b) omistusasuntolainat:
- "L" sisältää vain lainat tai lainaerät, joiden vakuudeksi lainanottaja on antanut omistusasuntolainaan liittyvää kiinteää omaisuutta alullepanohetkellä.
  - "V" sisältää vain omistajan omassa käytössä olevan omaisuuden arvon alullepanohetkellä.
6. Kansallisten makrovakauseräviranomaisten tulisi kiinnittää huomiota siihen seikkaan, että luototusaste on luonteeltaan suhdanteita vahvistava ja näitä suhdelukuja tulisi sen vuoksi tarkastella varovaisuutta noudattaen riskien seurantakehyksessä. Ne voisivat myös tutkia täydentävien mittareiden käyttöä, kuten lainan suhde pitkän aikavälin arvoon (loanto-long-term-value), jossa arvoa oikaistaan markkinahintaindeksin pitkän aikavälin kehityksen mukaan.

## 2. Nykyinen luototusaste (LTV-C)

1. LTV-C määritellään seuraavasti:

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

2. "LC" määritetään laskentaa varten seuraavasti:

- a) Se on lainan (lainojen) maksamatta oleva määrä – "L" kuten se on määritelty 1 kohdan 2 alakohdassa – raportointipäivämääränä, ottaen huomioon uuden pääomanpalautukset, lainojen uudelleenjärjestelyt, uuden pääoman maksut, kertyneen koron ja vieraan valuutan määraisten lainojen tapauksessa valuuttakurssimuutokset.
- b) Sitä oikaistaan sijoitusvälineeseen kertyneiden säästöjen, joiden tarkoituksena on lainapääoman takaisinmaksu, huomioon ottamiseksi. Kertyneet säästöt voidaan vähentää "LC":stä vain seuraavien ehtojen täytyessä:
- 1) kertyneet säästöt on ehdoitta pantattu velkojalle sitä nimenomaista tarkoitusta varten, että lainan pääoma maksetaan takaisin sopimuksessa ennakoituina päivinä; ja

- 2) kansallisen makrovakausriskin määrittämää asianmukaista markkina-arvon aliarvostusta sovelletaan taustalla oleviin sijoituksiin liittyvien markkinariskien ja/tai kolmannesta osapuolesta johtuvien riskien huomioon ottamiseksi.
3. "VC" määritetään laskentaa varten seuraavasti:
- Se kuvaa 1 kohdan 3 alakohdassa määritellyn arvon "V" muutoksia kiinteistön viimeisimmän arvostuksen jälkeen. Kiinteistön nykyisen arvon tulisi perustua riippumattoman ulkopuolisen tai sisäisen arvioijan arvioon. Jos tällaista arviota ei ole saatavissa, kiinteistön nykyinen arvo voidaan arvioida käyttäen yksityiskohtaista kiinteistöjen arvoindeksiä (joka perustuu esim. transaktiotietoihin). Jos tällaista kiinteistöjen arvoindeksiä ei myöskään ole saatavissa, yksityiskohtaista kiinteistöjen hintaindeksiä voidaan käyttää, kun ensin sovelletaan sopivaa aliarvostusta kiinteistön arvonalentumiseen varautumiseksi. Kiinteistön arvoindexin tai hintaindeksin tulisi olla riittävän eriytettyjä kiinteistön maantieteellisen sijainnin ja kiinteistön tyyppin mukaan.
  - Se oikaistaan kiinteistöön kohdistuvan "paremmalla" etuoikeudella olevan kiinnityksen muutosten perusteella.
  - Se lasketaan vuosittain.
4. Jos asuinkiinteistölainamarkkinoita seurataan erikseen sijoitusasuntojen ja omistusasuntojen osalta, LTV-C:n määrittämää sovelletaan seuraavin poikkeuksin:
- sijoitusasuntolainat:
    - "LC" sisältää vain lainat tai lainaerät, joiden vakuudeksi lainanottaja on antanut sijoitusasuntolainaan liittyvää kiinteää omaisuutta alullepanohetkellä.
    - "VC" viittaa sijoituskiinteistön nykyiseen arvoon.
  - omistusasuntolainat:
    - "LC" sisältää vain lainat tai lainaerät, joiden vakuudeksi lainanottaja on antanut omistusasuntolainaan liittyvää kiinteää omaisuutta alullepanohetkellä.
    - "VC" sisältää vain omistajan omassa käytössä olevan omaisuuden nykyisen arvon.

### 3. Lainojen ja tulojen suhde alullepanohetkellä (LTI-O)

1. LTI-O määritellään seuraavasti:

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

2. Laskennassa "L" tarkoittaa samaa kuin 1 kohdan 2 alakohdassa.
3. Laskennassa "I" on lainanottajan vuosittaisten käytettävissä olevien tulojen kokonaismäärä, siten kuin lainanantaja on kirjannut sen asuinkiinteistölainan alullepanohetkellä.
4. Määritettäessä lainanottajan käytettävissä olevia tuloja, suosituksen kohteita kannustetaan noudattamaan määritelmää 1 niin suuressa määrin kuin mahdollista ja vähintään määritelmää 2:

Määritelmä 1: "käytettävissä olevat tulot" = työntekijän tulo + yksityisen ammatinharjoittajan tulo (kuten voitot) + tulo julkisista eläkejärjestelmistä + tulo yksityisistä eläkejärjestelmistä ja työeläkejärjestelmistä + tulo työttömyysetuuksista + tulo muista sosiaalietuuksista kuin työttömyysetuuksista + säännölliset yksityiset siirrot (kuten elatusapu) + kiinteän omaisuuden bruttomääräinen vuokratulo + tulo taloudellisista sijoituksista + tulo yksityisestä liiketoiminnasta tai kumppanuudesta + säännöllinen tulo muista lähteistä + lainatuet – verot – terveydenhoito-/sosiaaliturva-/sairausvakuutusmaksut + verohyvitykset.

Tässä määritelmässä

- "kiinteän omaisuuden bruttomääräinen vuokratulo" sisältää vuokratulon omistuksessa olevista kiinteistöistä, joihin ei liity maksamatta olevaa asuinkiinteistölainaa, sekä sijoituskiinteistöistä. Vuokratulot olisi määritettävä pankkien käytettävissä olevien tietojen tai muulla tavoin johdettujen tietojen perusteella. Jos tarkkoja tietoja ei ole saatavissa, tiedonantajalaitosten tulisi antaa paras mahdollinen arvio vuokratulosta ja kuvata sen saamiseksi käytetty menetelmä;



- b) "verojen" tulisi tärkeysjärjestyksessä sisältää työnantajamaksut, verohuojennukset, eläke- ja vakuutusmaksut, jos ne on peritty bruttotulosta, erityiset verot kuten kiinteistöverot ja muut verot, jotka eivät ole kulutusveroja;
- c) "terveydenhoito-/sosiaaliturva-/sairausvakuutusmaksujen" tulisi sisältää kiinteät ja pakolliset menot, jotka joissakin maissa maksetaan verojen jälkeen;
- d) "verohyvitysten" tulisi sisältää verohallinnolta tulevat palautukset, jotka liittyvät asuinkiinteistölainan korkojen vähentämiseen;
- e) "lainatukien" tulisi sisältää kaikki julkisen sektorin tukitoimet, joiden tarkoituksena on pienentää lainanottajan velanhoitorasitetta (esim. korkotuet ja takaisinmaksua koskevat tuet).

Määritelmä 2: "käytettävissä olevat tulot" = työntekijän tulo + yksityisen ammatinharjoittajan tulo (voitot) – verot

5. Jos asuinkiinteistölainamarkkinoita seurataan erikseen sijoitusasuntojen ja omistusasuntojen osalta, LTI-O:n määritelmää sovelletaan seuraavin poikkeuksin:

- a) sijoitusasuntolainat:

— "L" sisältää vain lainat tai lainaerät, joiden vakuudeksi lainanottaja on antanut sijoitusasuntolainaan liittyvää kiinteää omaisuutta alullepanohetkellä.

- b) omistusasuntolainat:

— "L" sisältää vain lainat tai lainaerät, joiden vakuudeksi lainanottaja on antanut omassa käytössään olevaa kiinteää omaisuutta alullepanohetkellä.

— Jos lainanottajalla on omistusasuntolainoja ja sijoitusasuntolainoja, vain sijoitusasunnoista kertyvää vuokratuloa ilman sijoitusasuntolainan hoitokuluja voidaan käyttää omistusasuntolainan maksun tueksi. Tässä tapauksessa paras käytettävissä olevien tulojen määritelmä on seuraava:

"käytettävissä olevat tulot" = työntekijän tulo + yksityisen ammatinharjoittajan tulo, kuten voitot + tulo julkisista eläkejärjestelmistä + tulo yksityisistä eläkejärjestelmistä ja työeläkejärjestelmistä + tulo työttömyysetuuksista + tulo muista sosiaalietuuksista kuin työttömyysetuuksista + säännölliset yksityiset siirrot (kuten elatusapu) + (kiinteän omaisuuden bruttomääräinen vuokratulo – vuokrakiinteistön velan hoitokulut) + tulo taloudellisista sijoituksista + tulo yksityisestä liiketoiminnasta tai kumppanuudesta + säännöllinen tulo muista lähteistä + lainatuet – verot – terveydenhoito-/sosiaaliturva-/sairausvakuutusmaksut + verohyvitykset.

#### 4. Velan suhde tuloihin alullepanohetkellä (DTI-O)

1. DTI-O määritellään seuraavasti:

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

2. Laskennassa "D" sisältää lainanottajan yhteenlasketut velat riippumatta siitä, onko niiden vakuutena kiinteistö, mukaan luettuina kaikki maksamatta olevat lainat eli asuinkiinteistölainojen tarjoajien ja muiden lainanantajien myöntämät lainat asuinkiinteistölainan alullepanohetkellä.

3. Laskennassa "T" tarkoittaa samaa kuin 3 kohdan 4 alakohdassa.

#### 5. Lainanhoitokulujen ja tulojen suhde alullepanohetkellä (LSTI-O)

1. LSTI-O määritellään seuraavasti:

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

2. Laskennassa "LS" viittaa asuinkiinteistölainan vuotuisiin velanhoitokuluihin, ja "L" on kuten 1 kohdan 2 alakohdassa määritelty lainan alullepanohetkellä.

3. Laskennassa "I" tarkoittaa samaa kuin 3 kohdan 4 alakohdassa.
4. Jos asuinkiinteistölainamarkkinoita seurataan erikseen sijoitusasuntojen ja omistusasuntojen osalta, LSTI-O:n määrittelyä sovelletaan seuraavin poikkeuksin:

a) sijoitusasuntolainat:

— "LS" viittaa sijoitusasuntolainan vuotuisiin velanhoitokuluihin lainan alullepanohetkellä.

b) omistusasuntolainat:

— "LS" viittaa omistusasuntolainan vuotuisiin velanhoitokuluihin lainan alullepanohetkellä.

— "Käytettävissä olevien tulojen" paras määrittely on seuraava:

"käytettävissä olevat tulot" = työntekijän tulo + yksityisen ammatinharjoittajan tulo, kuten voitot + tulo julkisista eläkejärjestelmistä + tulo yksityisistä eläkejärjestelmistä ja työeläkejärjestelmistä + tulo työttömyysetuuksista + tulo muista sosiaalietuuksista kuin työttömyysetuuksista + säännölliset yksityiset siirrot (kuten elatusapu) + (kiinteän omaisuuden bruttomääräinen vuokratulo – vuokrakiinteistön velan hoitokulut) + tulo taloudellisista sijoituksista + tulo yksityisestä liiketoiminnasta tai kumppanuudesta + säännöllinen tulo muista lähteistä + lainatuet – verot – terveydenhoito-/sosiaaliturva-/sairausvakuutusmaksut + verohyvytykset.

## 6. Velanhoitokulujen ja tulojen suhde alullepanohetkellä (DSTI-O)

1. DSTI-O määritellään seuraavasti:

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

2. Laskennassa "DS" viittaa lainanottajan yhteenlaskettujen velkojen vuotuisiin velanhoitokuluihin, ja "D" on kuten 4 kohdan 2 alakohdassa on määritelty lainan alullepanohetkellä.
3. Laskennassa "I" tarkoittaa samaa kuin 3 kohdan 4 alakohdassa.
4. DSTI-O:ta tulisi tarkastella valinnaisena indikaattorina, sillä lainanantajilla ei kaikilla lainkäyttöalueilla ole pääsyä sen osoittajan laskentaa edellyttäviin tietoihin. Lainkäyttöalueilla, joilla lainanantajilla on pääsy tällaisiin tietoihin (esim. luottorekisterin tai verotietojen kautta), makrovakausriskin kannustetaan kuitenkin vahvasti sisällyttämään myös tämä indikaattori riskien seurantakehykseensä.

## 7. Korkokate (ICR)

1. ICR määritellään seuraavasti:

$$ICR = \frac{\text{Vuotuisen vuokratulon bruttomäärä}}{\text{Vuotuiset korkokulut}}$$

2. Laskennassa

a) "vuotuisen vuokratulon bruttomäärä" on liikekiinteistöjen vuokraamisesta kertyvä vuotuinen vuokratulo, josta ei ole vähennetty kiinteistön arvon ylläpitämisen edellyttämiä käyttökustannuksia eikä veroja.

b) "vuotuiset korkokulut" ovat sijoitusasuntotoimintaan liittyvät vuotuiset korkokulut

3. Suhdeluku voi viitata arvoon lainan alullepanohetkellä (ICR-O) tai sen nykyarvoon (ICR-C).

## 8. Lainan ja vuokran suhde alullepanohetkellä (LTR-O)

1. LTR-O määritellään seuraavasti:

$$LTRO = \frac{\text{Sijoitusasuntolaina}}{\text{Vuokratulon vuotuinen nettomäärä tai vuokratulon vuotuinen bruttomäärä}}$$

2. Laskennassa

a) "sijoitusasuntolaina" tarkoittaa samaa kuin "L" 1 kohdan 2 alakohdassa, mutta se rajoittuu sijoitusasunnon rahoittamiseen tarkoitettuihin asuinkiinteistölainoihin;

- b) "vuokratulon vuotuinen nettomäärä" on sijoitusomaisuudesta kertyvä vuotuinen vuokratulo, josta on vähennetty kiinteistön arvon ylläpitämisen edellyttämät käyttökustannukset mutta ei veroja;
- c) "vuokratulon vuotuinen bruttomäärä" on tulo, joka kertyy sijoitusomaisuuden vuokraamisesta vuokralaisille ja josta ei ole vähennetty kiinteistön arvon ylläpitämisen edellyttämiä käyttökustannuksia eikä veroja.

LTR-O:n laskennassa olisi käytettävä vuotuisen vuokratulon nettomäärää. Jos näitä tietoja ei ole saatavissa, voidaan vaihtoehtoisesti käyttää vuokratulon vuotuista bruttomäärää.”.

---

## LIITE V

Korvataan suosituksen EJRK/2016/14 liite V seuraavasti:

## "LIITE V

**MÄÄRITELMIÄ JA INDIKAATTOREITA KOSKEVAOHJEISTUS**

Tässä liitteessä on ohjeistusta indikaattoreiden määrittelyä ja erityisesti liitteeseen III liittyvistä erityisistä kysymyksistä. Sen tarkoituksena ei ole antaa yksityiskohtaisia teknisiä ohjeita liitteen III raportointimallien täyttämiseen kaikkia mahdollisia tapauksia varten. Ohjeistusta olisi pikemminkin tulkittava siten, että se kattaa tavoitemäärittelyt ja tavoitemenetelmät, ja joissakin tapauksissa poikkeamat voivat olla oikeutettuja markkinoiden tai markkinasegmenttien erityispiirteiden huomioimiseksi.

**1. Liikekiinteistön määrittelyä**

Tällä hetkellä ei ole olemassa unionin laajuista liikekiinteistön määrittelyä, joka olisi riittävän tarkka makrovakauseräilyvalvonnan tarkoituksia varten.

- a) Asetuksen (EU) N:o 575/2013 4 artiklan 1 kohdan 75 alakohdassa määritellään asuinkiinteistöt, mutta siinä ei anneta tarkkaa määrittelyä liikekiinteistöistä, joita kuvataan 126 artiklassa toimisto- tai muiksi liiketiloiksi. Mainitussa asetuksessa edellytetään myös, että kiinteistön arvon ei tulisi liikekiinteistöjen osalta riippua velallisen luottokelpoisuudesta tai hankkeen arvon kehityksestä.
- b) EPV on antanut hyödyllisen kriteerin: kiinteistön pääasiallisen käytön "tulisi liittyä taloudelliseen toimintaan" <sup>(1)</sup>. Vaikka tämä kriteeri on hyödyllinen, se ei siltikään ole riittävän tarkka makrovakauseräilyvalvontaa varten.
- c) Euroopan keskuspankin asetus (EU) 2016/867 (EKP/2016/13) <sup>(2)</sup> on toinen mahdollinen liikekiinteistön määrittelylähtökohta. Vaikka tilanteessa, jossa tämä suositus alun perin annettiin, oli rahoitusvakauseräilyvalvonnan näkökulmasta perusteltua antaa yksityiskohtaisempia määrittelyjä, tilastoinnin viimeaikainen kehitys on korostanut tarvetta sovittaa liikekiinteistön määrittely tiiviimmin yhteen asetuksen (EU) 2016/867 mukaisen määrittelylähtökohtan kanssa, jotta helpotettaisiin kansallisten makrovakauseräilyviranomaisten harjoittamaa seuranta- ja rahoitusvakauseräilyanalysointia ja mahdollistettaisiin täysi vertailukelpoisuus maiden välillä.
- d) Tietoaukkoja koskeva G20-ryhmän aloite <sup>(3)</sup> koostuu 20 suosituksesta talous- ja rahoitustilastojen parantamiseksi, ja sen käynnistämisen tarkoituksena oli parantaa talous- ja rahoitustietojen saatavuutta ja vertailukelpoisuutta finanssikriisin puhjettua vuosina 2007 ja 2008. Tietoaukkoja koskevan G20-ryhmän aloitteen toisen vaiheen (DGI-2) <sup>(4)</sup> suosituksissa II. 17 ja II. 18 korostetaan vaatimusta parantaa sekä asuinkiinteistö- että liikekiinteistötilastojen saatavuutta. Komissio (Eurostat) julkaisi tämän aloitteen perusteella vuonna 2017 raportin "*Commercial property price indicators: sources, methods and issues*" <sup>(5)</sup>, jossa esitetään liikekiinteistöjen hintaindeksihin liittyviä lähdetietoja ja menetelmiä, tarkoituksena antaa tietojen kerääjille ja käyttäjille enemmän tietoja vaihtoehtoisista tietolähteistä, mittauksista, menetelmistä ja haasteista.
- e) Baselin pankkivalvontakomitean kuulemisasiakirjassa, joka koskee standardimenetelmän käyttöä luottoriskien arvioinnissa <sup>(6)</sup>, määritellään liikekiinteistö samoin asuinkiinteistön vastakohtaksi, Asuinkiinteistösaaminen on määritely saamiseksi, jonka vakuutena on asuinkäyttöön tarkoitettua kiinteää omaisuutta, joka täyttää sovellettavien lakien ja asetusten mukaiset edellytykset kiinteistön asuinkäyttöön; siis asunto-omaisuutta. Liikekiinteistösaaminen on määritely saamiseksi, jonka vakuutena on muuta kiinteää omaisuutta kuin asunto-omaisuutta.

<sup>(1)</sup> Ks. EPV:n kysymys ID 2014\_1214 (21.11.2014).

<sup>(2)</sup> Euroopan keskuspankin asetus (EU) 2016/867, annettu 18 päivänä toukokuuta 2016, yksityiskohtaisten luotto- ja luottoriskitietojen keruusta (EKP/2016/13), (EUVL L 144, 1.6.2016, s. 44).

<sup>(3)</sup> Finanssimarkkinoiden vakauseräilyvalvontaryhmä ja Kansainvälinen valuuttarahasto, *The financial crisis and information gaps – report to the G-20 finance ministers and central bank governors*, 29.10.2009

<sup>(4)</sup> Finanssimarkkinoiden vakauseräilyvalvontaryhmä ja Kansainvälinen valuuttarahasto, *Sixth Progress Report on the Implementation of the G-20 Data Gaps Initiative*, syyskuu 2015.

<sup>(5)</sup> "*Commercial property price indicators: sources, methods and issues*", *Statistical Reports 2017* painos, Eurostat, Euroopan unionin julkaisutoimisto, 2017.

<sup>(6)</sup> Baselin pankkivalvontakomitea, *Revisions to the Standardised Approach to credit risk – second consultative document*, joulukuu 2015.

Edellä mainittujen määritelmien rajoituksista johtuen tässä suosituksessa esitetään liikekiinteistöille erityisesti makrovaikautuksen valvontaan soveltuva työmääritelmä. Siinä määritellään liikekiinteistöillä tarkoitettavan mitä tahansa valmista tai kehitysvaiheessa olevaa tuloa tuottavaa kiinteistöä, ml. vuokra-asuntotoiminta; tai valmista tai rakenteilla olevaa kiinteistöä, jota kiinteistön omistajat käyttävät liiketoimintansa, tehtävänsä tai toimintansa harjoittamista varten ja jota ei luokitella asuinkiinteistöksi; ml. sosiaalinen asuntotarjonta.

On kyseenalaista, tulisiko kehitysvaiheessa olevat kiinteistöt katsoa liikekiinteistöiksi. Tältä osin kansalliset käytännöt vaihtelevat. Useiden jäsenvaltioiden kokemusten mukaan viimeaikainen finanssikriisi on kuitenkin osoittanut, miten tärkeää rahoitusvakauden näkökulmasta on seurata tähän taloudelliseen toimintaan liittyviä sijoituksia ja niiden rahoitusta.

Tuloa tuottavalla kiinteistöllä määritellään tarkoitettavan kaikkea kiinteää omaisuutta, joka tuottaa tuloa vuokran tai myyntivoiton muodossa. Tästä syystä sekä sijoitusasuntotoiminta että vuokra-asuntotoiminta ovat tuloa tuottavan kiinteistön alaryhmiä.

Sijoitusasuntotoiminnalla viitataan kiinteään omaisuuteen, joka on suoraan luonnollisten henkilöiden omistuksessa ja joka on ensisijaisesti tarkoitettu vuokrattavaksi vuokralaisille. Sijoitusasuntotoiminta sijoittuu asuinkiinteistö- ja liikekiinteistötoiminnan välimaastoon. Kun tätä toimintaa kuitenkin tyypillisesti harjoittavat muut kuin ammattimaiset vuokrantajat osa-aikaisesti pienellä kiinteistösalkulla, toiminnan voidaan rahoitusvakauden valvonnan näkökulmasta tulkita kuuluvan pikemminkin asuinkiinteistösektorille kuin liikekiinteistösektorille. Tästä syystä sijoitusasuntotoiminta luokitellaan asuinkiinteistöihin ja jätetään siis automaattisesti liikekiinteistön määritelmän ulkopuolelle, vaikka sitä edelleen pidetään tuloa tuottavana kiinteistönä. Koska siihen liittyvät riskit ovat ominaispiirteiltään erilaisia, kansallisille makrovaikautusviranomaisille suositetaan kaikesta huolimatta näiden osamarkkinoiden kehityksen seuraamista erikseen, mikäli tämä toiminta edustaa merkittävää riskilähdettä tai merkittävää osuutta koko asuinkiinteistöluotonannon kannasta tai virroista. Tästä syystä mukaan on otettu myös asuinkiinteistölainojen erittely, jotta voidaan erottaa sijoitusasuntolainat ja omistusasuntolainat toisistaan. Myös rakenteilla olevan sijoitusasunnon on katsottava olevan asuinkiinteistö. Samalla tavoin asuntojen, joita rakennetaan omistajien asuinkäyttöön, on katsottava olevan asuinkiinteistöjä.

Vuokra-asuntotoiminnalla viitataan oikeushenkilöiden (kuten ammattimaisten sijoittajien) omistamaan kiinteistöön, joka on tarkoitettu vuokrattavaksi vuokralaisille. Tällaisen omaisuuden on katsottava olevan myös tuloa tuottava kiinteistö, joten se luokitellaan liikekiinteistöksi. Myös rakenteilla olevat vuokra-asunnot luokitellaan liikekiinteistöksi ja erityisesti kehitysvaiheessa oleviksi tuloa tuottaviksi kiinteistöiksi. Vuokra-asuntotoiminnan rahoituksen erillisellä seurannalla voi myös olla merkitystä rahoitusvakauden valvonnan näkökulmasta. Tästä syystä tällaisia lainoja varten on otettu mukaan erilliset erittelyt.

Liikekiinteistön määritelmään sisältyy myös muu tuloa tuottava kiinteistö kuin sijoitusasuntotoiminta ja vuokra-asuntotoiminta, riippumatta siitä, onko se valmis vai rakenteilla. Esimerkkejä tällaisista muista tuloa tuottavan kiinteistön tyypeistä ovat vuokratut toimistorakennukset tai vuokratut liiketilat. Jos tällaiset tuloa tuottavan kiinteistön tyypit ovat rakenteilla, niitä pidetään kehitysvaiheessa olevana tuloa tuottavana kiinteistönä, joka luokitellaan liikekiinteistöksi.

Kiinteistö, jota omistajat käyttävät liiketoimintansa, tehtävänsä tai toimintansa harjoittamista varten, sisältää liiketilat samoin kuin erityiskiinteistöt, kuten kirkot, yliopistot, museot jne. On kyseenalaista, pitäisikö kiinteistö, joka omistajat käyttävät liiketoimintansa, tehtävänsä tai toimintansa harjoittamista varten, luokitella liikekiinteistöksi vai toisentyypiseksi kiinteistöksi. Tältä osin kansalliset käytännöt vaihtelevat, koska tällaiseen kiinteistöön liittyviä riskejä voidaan joissain jäsenvaltioissa tarkastella eri tavoin kuin liikekiinteistöihin liittyviä riskejä. Vaikka tunnustetaan, että riskit saattavat vaihdella jäsenvaltiosta toiseen, on myös tärkeää seurata tällaisia riskejä rahoitusvakauden valvonnan näkökulmasta. Tästä syystä kiinteistö, jota omistajat käyttävät liiketoimintansa, tehtävänsä tai toimintansa harjoittamista varten, on otettu liikekiinteistön määritelmään. Jotta voitaisiin ottaa huomioon eri kiinteistömarkkinoiden rahoituksen erityispiirteet eri jäsenvaltioissa, mukaan on otettu myös erilliset erittelyt, jotta kyetään seuraamaan erikseen tämäntyyppiseen rahoitukseen liittyviä riskejä. Kiinteistöjä, joita omistajat käyttävät liiketoimintansa, tehtävänsä tai toimintansa harjoittamista varten, pitäisi myös pitää liikekiinteistönä sekä rakentamisvaiheessa että niiden valmistuttua.

Sosiaalinen asuntotarjonta on monimutkainen segmentti kiinteistömarkkinoilla, sillä sen muodot voivat vaihdella eri jäsenvaltioiden välillä ja yksittäisen maan sisällä. Koska sosiaalista asuntotarjontaa eivät yleensä rakenna, osta eivätkä kunnosta luonnolliset henkilöt, sitä ei luokitella asuinkiinteistöksi vaan liikekiinteistöksi. Joissain maissa on kuitenkin rahoitusvakauden näkökulmasta tärkeää seurata tällaisesta omaisuudesta aiheutuvia riskejä erikseen. Tästä syystä tällaisia

lainoja varten on lisätty erilliset erittelyt. Lisäksi valtion suoraan omistaman sosiaalisen asuntotarjonnan on katsottava olevan omistuksessa hallituksen tarkoitusta varten, joten se luokitellaan liikekiinteistöksi. Rakenteilla oleva sosiaalinen asuntotarjonta luokitellaan myös liikekiinteistöksi, ja sitä pidetään kehitysvaiheessa olevana tuloa tuottavana kiinteistönä.

Mitä tahansa muuta rakenteilla olevaa kiinteistöä on pidettävä joko asuinkiinteistönä tai liikekiinteistönä 2 jakson 1 kohdan 1 alakohdassa olevien 4 ja 38 alakohdan yleisten määritelmien mukaisesti.

## 2. Liikekiinteistöjen tietolähteet

### 2.1 Fyysisten liikekiinteistömarkkinoiden indikaattorit

Fyysisten liikekiinteistömarkkinoiden indikaattorit voidaan saada

- a) julkisista lähteistä, kuten kansallisilta tilastolaitoksilta tai kiinteistörekisteristä; tai
- b) yksityisen sektorin tietopalvelu yrityksiltä, jotka kattavat liikekiinteistömarkkinoiden merkittävän osan.

EJRK:n liikekiinteistöjä ja EU:n rahoitusvakautta koskevassa raportissa esitetään yleiskuvaus käytettävissä olevista hintaindekseistä ja mahdollisista tietolähteistä (7).

### 2.2 Rahoitusjärjestelmän liikekiinteistösaamia koskevat indikaattorit

Tieto markkinaosapuolten, vähintään rahoitussektorin, saamisista voidaan kerätä valvontaraportoinnista. EKP ja EIOPA keräävät jo nyt osan kansallisen tason tiedoista. Nämä tiedot eivät kuitenkaan ole kovin yksityiskohtaisia. Uudet valvontaraportointimallit pankeille, eli taloudellisen informaation raportointi (FINREP) ja vakavaraisuusraportointi (COREP), vakuutusentantajille Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin 2009/139/EY (8) mukaan ja sijoitusrahastoille Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin 2011/61/EU (9) mukaan voivat antaa yksityiskohtaisempaa tietoa rahoituslaitosten liikekiinteistösaamisista.

Euroopan yhteisön tilastollisessa toimialaluokituksessa (NACE rev 2.0) täsmennetyt luokitukset voivat olla välillisesti hyödyllisiä arvioitaessa rahoituslaitosten liikekiinteistösaamia, sillä niistä vallitsee laaja yhteisymmärrys unionin toimielinten kesken ja niitä käytetään pankkeihin ja vakuutusyhtiöihin sovellettavissa lakisäätteissä raportointimalleissa. Tässä yhteydessä merkitystä näyttäisi olevan kahdella jaksolla:

- a) F jakso: rakentaminen, pois lukien maa- ja vesirakentaminen; ja
- b) L jakso: kiinteistöalan toiminta, pois lukien kiinteistönvälitys.

NACE-luokitusta käytettäessä suurin haittapuoli on se, että sen kohteena ovat talouden sektorit eivätkä lainat. Esimerkiksi kiinteistöyhtiölle ajoneuvojen ostamiseen myönnetty laina raportoidaan L jaksossa, vaikka kyse ei ole liikekiinteistölainasta.

### 2.3 Yksityisen sektorin tietojen käyttö

Kun kansalliset makrovakausviranomaiset käyttävät yksityisen sektorin tietojen toimittajalta saatuja tietoja liikekiinteistöjä koskevien indikaattorien kokoamiseksi, niiden edellytetään panevan merkille tietojen ulottuvuutta ja määritelmiä koskevat erot verrattuna tämän suosituksen vaatimuksiin. Niiden tulisi myös pystyä antamaan tiedot toimittajan käyttämisestä, taustalla olevista menetelmistä sekä otoksen kattavuudesta. Yksityisen sektorin toimittajalta saatujen tietojen tulisi olla edustavia yleisiin markkinoihin ja suosituksessa D täsmennettyihin merkityksellisiin erittelyihin nähden.

- a) kiinteistön tyyppi;
- b) kiinteistön sijaintipaikka;
- c) sijoittajan tyyppi ja kansallisuus;
- d) lainantajan tyyppi ja kansallisuus.

(7) EJRK:n "Report on Commercial Real Estate and Financial Stability in the EU" joulukuuta 2015, erityisesti liitteessä II oleva 2.2 kohta.

(8) Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi 2009/138/EY, annettu 25 päivänä marraskuuta 2009, vakuutus- ja jälleenvakuutus toiminnan aloittamisesta ja harjoittamisesta (Solvenssi II) (EUVL L 335, 17.12.2009, s. 1).

(9) Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi 2011/61/EU, annettu 8 päivänä kesäkuuta 2011, vaihtoehtoisten sijoitusrahastojen hoitajista ja direktiivin 2003/41/EY ja 2009/65/EY sekä asetuksen (EY) N:o 1060/2009 ja (EU) N:o 1095/2010 muuttamisesta (EUVL L 174, 1.7.2011, s. 1).

### 3. Indikaattorien merkitykselliset erittelyt

Kun kansalliset makrovakausranomaiset käyttävät suosituksessa D esitettyjä merkityksellisiä erittelyjä seurantaraportteihin, niiden tulisi pystyä esittämään arvio näiden erittelyjen merkityksestä liikekiinteistömarkkinoiden kannalta, ottaen myös huomioon suhteellisuusperiaatteen.

”Kiinteistön tyyppi” viittaa liikekiinteistön ensisijaiseen käyttötarkoitukseen. Liikekiinteistöindikaattorien osalta tämän erittelyn tulisi sisältää seuraavat luokat:

- a) asuinkiinteistöt eli usean talouden yksiköt;
- b) kaupalliseen tarkoitukseen käytetyt kiinteistöt kuten hotellit, ravintolat ja ostoskeskukset;
- c) toimistot kuten kiinteistöt, joita pääasiassa käytetään ammatti- tai liiketoiminnan tiloina;
- d) teollisuuskiinteistöt kuten kiinteistöt, joita käytetään tuotantoon, valmistukseen, jakeluun ja logistiikkaan;
- e) liikekiinteistöjen muut tyypit.

Jos kiinteistöä käytetään useaan eri tarkoitukseen, sitä tulisi tarkastella erillisinä kiinteistöinä (esimerkiksi kuhunkin käyttöön osoitetun pinta-alan perusteella) aina kun tällaiset erittelyn tekeminen on mahdollista; muussa tapauksessa kiinteistö voidaan luokitella sen pääasiallisen käytön mukaan.

”Kiinteistön sijainti” viittaa maantieteelliseen jaotteluun (esim. alueittain) tai kiinteistömarkkinoiden alamarkkinoihin, ja siihen tulisi sisältyä myös ”paras sijainti” ja ”muut sijainnit”. Parhaaksi sijainniksi katsotaan yleisesti sijainti tiettyjen markkinoiden parhailla paikoilla, mikä myös heijastuu vuokratuottoon (tyypillisesti markkinoiden alhaisin). Toimistorakennusten osalta tämä voi tarkoittaa keskeistä sijaintia suuressa kaupungissa. Kaupallisten rakennusten osalta tämä voi kaupungin kävelykeskustaan tai keskeisellä paikalla olevaan kauppakeskukseen. Logistiikkarakennusten osalta tämä voi viitata sijaintiin, jossa on tarvittava infrastruktuuri ja palvelut ja josta on erinomaiset yhteydet liikenneverkkoihin.

”Kiinteistön alue” viittaa alueeseen, jolla sijaitsee kiinteistö, joka on annettu vakuudeksi minkä tahansa jäsenvaltion kotimaisessa rahoitusjärjestelmässä myönnetystä lainasta. Tämän erittelyn pitäisi sisältää seuraavat alaryhmät:

- a) kotimaan alue;
- b) ulkomainen alue eriteltynä yksittäisiin maihin, joita jäsenvaltion kansalliset makrovakausranomaiset pitävät rahoitusvakauden valvonnan näkökulmasta tärkeinä.

”Sijoittajan tyyppi” viittaa yleisluonteisiin sijoittajaryhmiin, joita ovat muun muassa

- a) pankit;
- b) vakuutuslaitokset;
- c) eläkerahastot;
- d) sijoitusrahastot;
- e) kiinteistöyritykset;
- f) muut.

On todennäköistä, että saatavissa on tietoja vain kirjatuista lainanottajista tai sijoittajista. Kansallisten makrovakausranomaisien tulisi kuitenkin olla tietoisia siitä, että kirjattu lainanottaja tai sijoittaja ei välttämättä ole sama kuin perimmäinen lainanottaja tai sijoittaja, johon rahoitusriski liittyy. Viranomaisia kannustetaan sen vuoksi seuraamaan myös perimmäistä lainanottajaa tai sijoittajaa koskevia tietoja aina kun se on mahdollista esimerkiksi markkinaosapuolilta saatujen tietojen avulla. Näin viranomaiset voivat saada paremman käsityksen markkinaosapuolten menettelyistä ja riskeistä.

”Lainanantajan tyyppi” viittaa yleisluonteisiin lainanantajien ryhmiin, joita ovat muun muassa

- a) pankit, roskapankit mukaan luettuina;
- b) vakuutuslaitokset;
- c) eläkerahastot.

Kansallisten makrovakausranomaisien voi olla tarpeen sopeuttaa sijoittajien ja lainanantajien luetteloa paikallisen liikekiinteistösektorin ominaispiirteiden huomioon ottamiseksi.

”Kansallisuus” viittaa maahan, jossa markkinaosapuoli on perustettu. Sijoittajien ja lainantajien kansallisuus tulisi eritellä vähintään kolmeen ryhmään seuraavien maantieteellisten luokkien mukaan:

- a) kotimaa;
- b) muut Euroopan talousalueen maat;
- c) ulkomaat.

Kansallisten makrovakausviranomaisien tulisi olla tietoisia siitä, että kirjatun sijoittajan tai lainantajan kansallisuus ei välttämättä ole sama kuin perimmäisen sijoittajan tai lainantajan, johon lopullinen riski liittyy. Viranomaisia kannustetaan sen vuoksi seuraamaan myös perimmäistä lainantajan tai sijoittajan kansallisuutta esimerkiksi markkinaosapuolilta saatujen tietojen avulla.

Edellä suosituksessa D(2) tarkoitettuja erittelyjä on pidettävä vähimmäissuosituksena. Mikään ei kuitenkaan estä kansallisia makrovakausviranomaisia käyttämästä ylimääräisiä erittelyjä, joita ne pitävät rahoitusvakauden valvonnan näkökulmasta tarpeellisina sen vuoksi, että ne perustuvat niiden omiin määritelmiin ja mittareihin ja niissä otetaan huomioon niiden kansallisten liikekiinteistömarkkinoiden erityispiirteet. Kansalliset makrovakausviranomaiset voivat näiden ylimääräisten erittelyjen osalta päättää seurata ja ryhmitellä näitä markkinasegmenttejä siten kuin pitävät asianmukaisena kansallisten liikekiinteistömarkkinoidensa kannalta. Lisäksi silloin, jos kansalliset maksuvakausviranomaiset katsovat, että liikekiinteistöjen ja asuinkiinteistöjen tietyt alaryhmät eivät ole merkityksellisiä rahoitusvakauden valvonnan näkökulmasta, ne voivat päättää olla seuraamatta riskejä, joita aiheutuu tämällyyppisistä kiinteistöistä ja/tai niiden rahoituksesta. Tällaisissa tapauksissa kansallisten maksuvakausviranomaisien toimettomuutta on pidettävä perusteltuna sillä edellytyksellä, että tästä esitetään riittävä selvitys.

#### 4. Fyysisiä markkinoita koskevien indikaattorien laskentamenetelmät

Liikekiinteistön hinta viittaa hintaan laadun pysyessä muuttumattomana, eli kiinteistön markkina-arvoon, jossa ei huomioida laadun muutoksia kuten arvon aleneminen (ja vanhentuminen) tai arvonnkorotukset (esim. peruskorjaukset).

Eurostatin käynnistämään työhön perustuvan ohjeistuksen mukaan hintatiedot tulisi kerätä todellisista transaktioista. Tapauksissa, joissa näitä tietoja ei ole saatavissa ja/tai ne eivät ole kovin edustavia, arvio voidaan perustaa arviokirjaan tai arvostustietoihin, kunhan nämä tiedot heijastavat senhetkistä markkinahintaa, eivätkä jonkinlaista kestävän hinnan mittaamenetelmää.

#### 5. Rahoitusjärjestelmän liikekiinteistösaamisia koskeva arviointi

Rahoitusjärjestelmän liikekiinteistösaamiset koostuvat lainoista, joita antavat yleensä pankit ja joskus myös vakuuslaitokset, sekä sijoituksista, joita yleensä tekevät vakuutuslaitokset, eläkerahastot ja sijoitusrahastot. Sijoituksilla voidaan viitata sekä liikekiinteistöjen suoraan hallintaan, kuten liikekiinteistön omistusoikeuteen, että liikekiinteistöjen välilliseen hallintaan esimerkiksi arvopapereiden ja sijoitusrahastojen välityksellä. Jos lainantaja tai sijoittaja käyttää erillisyhtiötä liikekiinteistöjen rahoitustekniikkana, tällaista lainantoa tai sijoitustoimintaa tulisi pitää liikekiinteistöihin kohdistuvana suorana lainantona tai tällaisten kiinteistöjen suorina omistuksina (ns. jaottelumenetelmä).

Arvioitaessa näitä järjestelmän saamia kokonaisuutena, kansallisten makrovakausviranomaisien tulisi olla tietoisia kaksinkertaisen laskennan riskistä. Sijoittajat voivat sijoittaa liikekiinteistöihin suoraan ja välillisesti. Esimerkiksi eläkerahastot ja vakuuslaitokset sijoittavat liikekiinteistöihin usein välillisesti.

Voi myös olla vaikeaa saada oikea kuva ulkomaisten markkinaosapuolten saamisista, jotka voivat muodostaa huomattavan osan markkinoista<sup>(10)</sup>. On suositeltavaa seurata näiden markkinaosapuolten toimia, sillä ne ovat tärkeitä liikekiinteistömarkkinoiden toiminnan kannalta.

Koska liikekiinteistötoiminnasta johtuvat tappiot kohdistuvat usein pankkien liikekiinteistöihin kohdistuvaan lainantoon, kansallisia makrovakausviranomaisia kannustetaan kiinnittämään seurannassaan erityistä huomiota tähän toimintaan.

#### 6. LTV:n laskentamenetelmät

Liitteessä IV esitetään menetelmä LTV-O:n ja LTV-C:n laskemiseksi. Laskettaessa näitä suhdelukuja liikekiinteistöjen osalta on kuitenkin otettava huomioon useita erityispiirteitä.

<sup>(10)</sup> EJRK, ”Report on Commercial Real Estate and Financial Stability in the EU”, joulukuu 2015, erityisesti 2.3 kohta ja kehikko 1.



Jos kyse on syndikoidusta lainasta, LTV-O olisi laskettava kaikkien lainanottajalle myönnettyjen lainojen alkuperäisen määrän ja kiinteistön alkuperäisen arvon suhdelukuna. Jos kyse on useista kiinteistöistä, LTV-O tulisi laskea alkuperäisten lainamäärien ja kyseessä olevien kiinteistöjen yhteenlasketun arvon suhdelukuna.

Koska liikekiinteistösektorilla kiinteistöjen määrä on paljon pienempi ja kiinteistöt ovat paljon heterogeenisempia kuin asuinkiinteistösektorilla, on tarkoituksenmukaisempaa käyttää LTV-C:n laskennassa yksittäisiä kiinteistöjä koskevia arvioita kuin arvo- tai hintaindeksiä.

Lopuksi on todettava, että kansallisten makrovakausriskien on tarpeen seurata LTV:n jakaumaa keskittyen erityisesti lainoihin, joiden riski on korkein eli joiden LTV on korkein, sillä tappiot johtuvat usein tällaisesta ns. häntäriskistä.

## 7. Korkokatteen (ICR) ja velanhoitokatteen (DSCR) laskennassa käytettävät menetelmät

Korkokatteella (ICR) ja velanhoitokatteella (DSCR) viitataan tuloa tuottavasta kiinteistöistä tai kiinteistöistä kertyneisiin vuokratuloihin tai kassavirtaan, jota kertyy kiinteistön tai kiinteistöjen omistajien liiketoiminnan, tehtävän tai toiminnan harjoittamisesta ja josta on vähennetty verot ja käyttökustannukset, joita lainanottajalle aiheutuu kiinteistön arvon ylläpitämisestä ja – kun kyseessä on kassavirta – jota on oikaistu muilla omaisuuden käyttöön välittömästi liittyvillä kustannuksilla ja hyödyillä.

ICR määritellään seuraavasti:

$$ICR = \frac{\text{Vuokratulon vuotuinen nettomäärä}}{\text{Vuotuiset korkokulut}}$$

ICR:ää laskettaessa

- a) "vuokratulon vuotuinen nettomäärä" kattaa vuotuisen vuokratulon, joka kertyy vuokrakiinteistön vuokraamisesta vuokralaisille, tai vuotuisen kassavirran, jota kertyy kiinteistön omistajien liiketoiminnan, tehtävän tai toiminnan harjoittamisesta, ja josta on vähennetty verot ja kiinteistön arvon ylläpitämisen edellyttämät käyttökustannukset ja – kun kyseessä on kassavirta – jota on oikaistu muilla omaisuuden käyttöön välittömästi liittyvillä kustannuksilla ja hyödyillä.
- b) "vuotuiset korkokulut" ovat siihen lainaan, jonka vakuutena liikekiinteistö tai -kiinteistöt ovat, liittyvät vuotuiset korkokulut.

ICR:n tarkoituksena on mitata, kuinka suuressa määrin kiinteistön kerryttämä tulo riittää kattamaan korkokulut, joita lainanottajalle aiheutuu kyseisen kiinteistön hankkimisesta. ICR:ää olisi näin ollen analysoitava kiinteistökohtaisesti.

DSCR määritellään seuraavasti:

$$DSCR = \frac{\text{Vuokratulon vuotuinen nettomäärä}}{\text{Vuotuiset velanhoitokulut}}$$

DSCR:ää laskettaessa

- a) "vuokratulon vuotuinen nettomäärä" on vuotuinen vuokratulo, joka kertyy vuokrakiinteistön vuokraamisesta vuokralaisille, tai vuotuinen kassavirta, joka kertyy kiinteistön omistajien liiketoiminnan, tehtävän tai toiminnan harjoittamisesta, ja josta on vähennetty kaikki verot ja kiinteistön arvon ylläpitämisen edellyttämät käyttökustannukset ja – kun kyseessä on kassavirta – jota on oikaistu muilla omaisuuden käyttöön välittömästi liittyvillä kustannuksilla ja hyödyillä.
- b) "vuotuiset velanhoitokulut" ovat siihen lainaan, jonka vakuutena liikekiinteistö tai -kiinteistöt ovat, liittyvät vuotuiset velanhoitokulut.

DSCR:n tarkoituksena on arvioida sen kokonaisvelkataakan painoa, jonka kiinteistö aiheuttaa lainanottajalle. Siten nimitäjä kattaa korkokulujen lisäksi myös lainan kuolettamisen eli pääoman takaisinmaksun. Tällaiseen indikaattoriin liittyvä olennainen kysymys on se, pitäisikö se laskea kiinteistökohtaisesti vain lainanottajakohtaisesti. Liikekiinteistörahoitusta tarjotaan tyypillisesti ilman takautumisoikeutta (non-recourse), jolloin lainan lainanantajalla on oikeus takaisinmaksuun vain kiinteistön tuottamasta tulosta eikä lainanottajan muista tuloista tai omaisuudesta. Sen vuoksi on realistisempaa ja tarkoituksenmukaisempaa laskea DSCR kiinteistökohtaisesti. Lisäksi keskittyminen lainanottajan kokonaistuloihin aiheuttaisi merkittäviä konsolidointikysymyksiä, minkä johdosta olisi vaikeampaa määrittää mittari, joka on jäsenvaltioiden kesken vertailukelpoinen.

## 8. Kehitysvaiheessa olevan omaisuuden kannalta merkitykselliset täydentävät indikaattorit

Kehitysvaiheessa olevien tuloa tuottavien kiinteistöjen osalta kansalliset makrovakausriskinomaiset voivat alullepanohetken LTV:n sijasta seurata lainan osuutta kustannuksista (LTC). LTC edustaa kaikkien myönnettyjen lainojen alkuperäistä määrää suhteessa kiinteistön valmiiksi rakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin.

Lisäksi kansallisten makrovakausriskinomaisten tulisi seurannassaan keskittyä kaikkein riskialteimpiin kehityspiirteisiin, kuten niihin, joissa suhdeluvut ennen vuokrausta tai myyntiä ovat erittäin alhaiset. Vielä rakenteilla olevan rakennuksen osalta vuokrausta edeltävä suhdeluku on pinta-alan, jonka kiinteistön kehittäjä on jo vuokrannut lainan liikkeeseenlaskuhetkellä, suhde kiinteistön valmistuessa käytettävissä olevaan kokonaispinta-alaan; samoin myyntiä edeltävä suhdeluku on pinta-alan, jonka kiinteistön kehittäjä on jo myynyt lainan liikkeeseenlaskuhetkellä, suhde kiinteistön valmistuessa käytettävissä olevaan kokonaispinta-alaan.

## 9. Euroopan valvontaviranomaisten vuosittain julkaisemat tiedot liikekiinteistösaamisista

Euroopan valvontaviranomaisia suositetaan julkistamaan lakisääteisten raportointimallien perusteella saatavissa olevien tietojen perusteella vähintään vuosittain aggregoidut ja yksittäistä laitosta koskevat tiedot niiden valvonnan piiriin kuuluvien laitosten saamisista unionin eri maiden kansallisilta liikekiinteistömarkkinoilta. Tietojen julkaisemisen odotetaan parantavan kansallisten makrovakausriskinomaisten tietämystä muiden jäsenvaltioiden yhteisöjen toiminnasta niiden kotimaisilla liikekiinteistömarkkinoilla. Jos julkistettujen tietojen laajuuden tai laadun osalta ilmenee ongelmia, tietoihin tulisi liittää asianmukaiset kommentit.

Yleisesti Euroopan valvontaviranomaisten tulisi tarjota unionin kansallisille makrovakausriskinomaisille mahdollisuus arvioida kaikkien unionin rahoituslaitosten saamia sen kansallisilta markkinoilta. Tämä merkitsee sitä, että unionin kaikilta rahoituslaitoksilta kerätyt tiedot tulisi aggregoida maakohtaisesti.

Julkistaessaan tällaisia aggregoituja tietoja Euroopan valvontaviranomaisten tulisi hyödyntää lakisääteisistä raportointimalleista saatavia tietoja, joissa luottosaamiset ja/tai (suorat tai epäsuorat) sijoitukset on eritelty maantieteellisesti. Kun raportointimalleissa on NACE-koodien<sup>(1)</sup> mukainen erittely, liikekiinteistöjen osalta voidaan viitata F ja L jaksoihin, vaikka tarkkaan ottaen tietyt alaryhmät olisi jätettävä ulkopuolelle tässä suosituksessa hyväksytyyn liikekiinteistön määrittelyn johdosta.

---

<sup>(1)</sup> Euroopan parlamentin ja neuvoston asetus (EY) N:o 1893/2006, annettu 20 päivänä joulukuuta 2006, tilastollisen toimialaluokituksen NACE Rev. 2 vahvistamisesta sekä neuvoston asetuksen (ETY) N:o 3037/90 ja tiettyjen eri tilastoaloja koskevien yhteisön asetusten muuttamisesta (EUVL L 393, 30.12.2006, s. 1).”