

## I.

(Rezolucije, preporuke i mišljenja)

## PREPORUKE

## EUROPSKI ODBOR ZA SISTEMSKE RIZIKE

## PREPORUKA EUROPSKOG ODBORA ZA SISTEMSKE RIZIKE

od 21. ožujka 2019.

o izmjeni Preporuke ESRB/2016/14 o zatvaranju praznina u podacima o nekretninama

(ESRB/2019/3)

(2019/C 271/01)

OPĆI ODBOR EUROPSKOG ODBORA ZA SISTEMSKE RIZIKE,

uzimajući u obzir Ugovor o funkcioniranju Europske unije,

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

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

budući da:

- (1) Za provedbu okvira za praćenje razvoja događaja u sektoru nekretnina za potrebe financijske stabilnosti zahtijeva se redovito prikupljanje i distribucija na razini Unije usporedivih podataka pojedine zemlje kako bi se mogli bolje procijeniti rizici povezani s nekretninama diljem država članica i usporediti upotreba instrumenata makrobonitetne politike s ciljem rješavanja slabosti povezanih s nekretninama.
- (2) Preporuka ESRB/2016/14 Europskog odbora za sistemske rizike <sup>(3)</sup> bila je usmjerena na usklađivanje definicija i pokazatelja koji se upotrebljavaju za praćenje tržišta stambenih i poslovnih nekretnina i rješavanja postojećih praznina u raspoloživosti i uposredivosti podataka o tržištima stambenih i poslovnih nekretnina u Uniji.
- (3) Uredba (EZ) br. 223/2009 Europskog parlamenta i Vijeća <sup>(4)</sup> i Odluka Komisije 2012/504/EU <sup>(5)</sup> utvrđuju pravni okvir za europsku statistiku. S obzirom na iskustvo Komisije (Eurostata), koja je statističko tijelo Zajednice, kod dostavljanja visokokvalitetnih podataka za Europu s ciljem omogućavanja i pojednostavljenja usporedbi između država, Europski odbor za sistemske rizike (ESRB) smatra doprinos Komisije (Eurostata) okviru utvrđenom u Preporuci ESRB/2016/14 posebno važnim radi pojednostavljenja prikupljanja podataka o fizičkom tržištu poslovnih nekretnina od strane nacionalnih makrobonitetnih tijela. Raspoloživost tih podataka bi zauzvrat ubrzala provedbu okvira za praćenje rizika od strane makrobonitetnih tijela radi učinkovitog praćenja tržišta poslovnih nekretnina i na taj način olakšala utvrđivanje rizika za financijsku stabilnost koji proizlaze iz fizičkog tržišta

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

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

<sup>(3)</sup> Preporuka ESRB/2016/14 Europskog odbora za sistemske rizike od 31. listopada 2016. o zatvaranju praznina u podacima o nekretninama (SL C 31, 31.1.2017., str. 1.).

<sup>(4)</sup> Uredba (EZ) br. 223/2009 Europskog parlamenta i Vijeća o od 11. ožujka 2009. o europskoj statistici i stavljanju izvan snage Uredbe (EZ, Euratom) br. 1101/2008 Europskog parlamenta i Vijeća o dostavi povjerljivih statističkih podataka Statističkom uredu Europskih zajednica, Uredbe Vijeća (EZ) br. 322/97 o statistici Zajednice i Odluke Vijeća 89/382/EEZ, Euratom o osnivanju Odbora za statistički program Europskih zajednica (SL L 87, 31.3.2009., str. 164.).

<sup>(5)</sup> Odluka Komisije 2012/504/EU od 17. rujna 2012. o Eurostatu (SL L 251, 18.9.2012., str. 49.).

poslovnih nekretnina. Iz toga razloga, smatra se ključnim uspostavljanje zajedničkog minimalnog okvira za prikupljanje baze podataka koju zahtijevaju nacionalna makrobonitetna tijela radi učinkovitog praćenja fizičkog tržišta poslovnih nekretnina. Potreba za tim usklađenim okvirom postaje još vidljivija kada se uzme u obzir značajni opseg prekograničnog financiranja poslovnih nekretnina. U tom pogledu, potrebno je Preporuci ESRB/2016/14 dodati novu preporuku namijenjenu promicanju zajedničkog minimalnog okvira za razvoj, izradu i širenje usklađenih pokazatelja. Radi osiguranja dosljednosti i kvalitete relevantnih statističkih podataka i radi smanjenja tereta izvještavanja, Komisija (Eurostat) treba također razviti i promicati statističke standarde, izvore, metode i postupke za prikupljanje zahtijevanih statističkih podataka.

- (4) U skladu s člankom 2. Uredbe Vijeća (EU) br. 1096/2010 <sup>(6)</sup>, ESB je dužan osigurati tajništvo, čime pruža analitičku, statističku, logističku i administrativnu potporu ESRB-u. Pored toga, u skladu s člankom 5. stavkom 3. Statuta Europskog sustava središnjih banaka i Europske središnje banke, ESB prema potrebi, pomaže usklađivanju pravila i praksi koje uređuju prikupljanje, objedinjavanje i distribuciju statističkih podataka u područjima svoje nadležnosti. U tom pogledu, važno je osigurati blisku suradnju i prikladnu koordinaciju između Europskog statističkog sustava <sup>(7)</sup> i Europskog sustava središnjih banaka (ESSB). U tu svrhu, te u skladu s člankom 6. stavkom 3. Uredbe (EZ) br. 223/2009, tekuće savjetovanje i suradnja između Komisije (Eurostata) i ESB-a smatraju se osobito važnim za potrebe razvijanja zahtijevanih statističkih standarda, metoda i postupaka.
- (5) Statistički rad koji je nedavno obavio Odbor za statistiku ESSB-a, s pomoću radne skupine za nekretnine - o izvorima podataka o pokazateljima povezanim s financiranjem poslovnih nekretnina i stambenih nekretnina, naglasio je potrebu za izmjenama određenih definicija kako bi se pojednostavnilo praćenje nacionalnih makrobonitetnih tijela. Iako se potvrđuje da nije moguće u cijelosti se osloniti na Uredbu (EU) 2016/867 Europske središnje banke <sup>(8)</sup>, kojom je uveden projekt AnaCredit, a kako bi se ispunile potrebe makrobonitetnih tijela u pogledu podataka, definicije poslovnih nekretnina i stambenih nekretnina u Preporuci ESRB/2016/14 potrebno je neovisno o tome izmijeniti radi boljeg usklađivanja sa opširnijim definicijama iz Uredbe (EU) 2016/867 kako bi se pojednostavnile potrebne analize financijske stabilnosti i omogućila potpuna usporedivost između država.
- (6) Međutim, izmjene definicija utvrđenih u Preporuci ESRB/2016/14 ne bi trebale spriječiti nacionalna makrobonitetna tijela da se koriste dodatnim pokazateljima nekretnina i raščlambama, koji, na temelju definicija i parametara tih makrobonitetnih tijela, uzimaju u obzir posebnosti njihovih tržišta poslovnih i stambenih nekretnina, a koje su važne sa stajališta financijske stabilnosti. Ovo bi također osiguralo postupanje makrobonitetnih tijela u skladu s načelom proporcionalnosti kako je navedeno u Preporuci ESRB/2016/14.
- (7) Preporuka ESRB/2016/14 zahtijeva od adresata da dostavljaju izvješća ESRB-u i Vijeću o poduzetim radnjama kao odgovor na tu Preporuku ili da na odgovarajući način opravdaju svako nepostupanje u skladu s vremenskim rasporedima utvrđenim u Preporuci. U tom pogledu, adresati su ostvarili napredak u odnosu na provedbu Preporuke ESRB/2016/14 unutar preporučenih vremenskih rasporeda. Međutim, rad nekih makrobonitetnih tijela je odgođen zbog praktičnih pitanja, kao što je potreba za uspostavljanjem izvještajnih struktura, utvrđivanjem izvora podataka i rješavanjem pitanja povezanih s povjerljivošću podataka.
- (8) Kako bi se osigurala provedba Preporuke ESRB/2016/14, potrebno je produžiti određene rokove koje Preporuka određuje. Produljenjem tih rokova, nacionalnim makrobonitetnim tijelima osigurat će se više vremena radi rješavanja gore navedenih praktičnih pitanja. Nedostatak zajednički usuglašanih radnih definicija izražava posebnu zabrinutost u pogledu relevantnih pokazatelja na fizičkom tržištu poslovnih nekretnina i zajedno s operativnim ograničenjima u pogledu raspoloživosti podataka otežava točnu procjenu i usporedbu rizika na nacionalnim tržištima. Stoga se rokovi za provedbu Preporuke ESRB/2016/14 u odnosu na te pokazatelje za koje nacionalna makrobonitetna tijela nemaju relevantne informacije, moraju dodatno produžiti, kako bi se omogućilo dovoljno vremena za izradu potrebnih definicija i za prikupljanje podataka.

<sup>(6)</sup> Uredba Vijeća (EU) br. 1096/2010 od 17. studenoga 2010. o dodjeljivanju posebnih zadaća Europskoj središnjoj banci u vezi s funkcioniranjem Europskog odbora za sistemske rizike (SL L 331, 15.12.2010., str. 162.).

<sup>(7)</sup> Europski statistički sustav (ESS) je partnerstvo između statističkog tijela Zajednice, tj. Komisije (Eurostata), i nacionalnih statističkih ureda i drugih nacionalnih tijela koja su u svakoj državi članici odgovorna za razvoj, proizvodnju i diseminaciju europskih statistika.

<sup>(8)</sup> Uredba (EU) 2016/867 Europske središnje banke od 18. svibnja 2016. o prikupljanju granularnih podataka o kreditima i kreditnom riziku (ESB/2016/13) (SL L 144, 1.6.2016., str. 44.).

- (9) Opći odbor ne smatra da će produljenje određenih rokova utvrđenih u Preporuci ESRB/2016/14 ugroziti pravilno funkcioniranje financijskih tržišta. Pored toga, Opći odbor ne smatra da bi takvo produljenje dovelo do mogućnosti da adresati možda ne bi proveli Preporuku 2016/14.
- (10) ESB također potvrđuje da će daljnje tehničke smjernice i rad na ciljnim definicijama možda biti potrebni radi udovoljavanja specifičnostima tržišta ili tržišnih segmenata i radi osiguravanja statističke kvalitete podataka. Daljnje izmjene Preporuke ESRB/2016/14 mogu također biti potrebne radi rješavanja budućih kretanja u odnosu na te ciljne definicije i pokazatelje.
- (11) Preporuku ESRB/2016/14 trebalo bi stoga na odgovarajući način izmijeniti,

DONIO JE OVU PREPORUKU:

#### IZMJENE

Preporuka ESRB/2016/14 mijenja se kako slijedi:

1. u odjeljku 1. stavku 1., preporuka C zamjenjuje se sljedećim:

- „1. Nacionalnim makrobonitetnim tijelima preporučuje se da primijene okvir za praćenje rizika za svoj domaći sektor poslovnih nekretnina, uključujući informacije o trenutnim standardima odobravanja plasmana za kredite za kupnju poslovnih nekretnina. U tu svrhu sljedeći skup pokazatelja smatra se potrebnim za učinkovito praćenje rizika koji proizlaze iz tržišta poslovnih nekretnina:

Pokazatelji na fizičkom tržištu poslovnih nekretnina:

- (a) indeks cijena;
- (b) indeks najma;
- (c) indeks prinosa na najam
- (d) broj slobodnih nekretnina
- (e) početak izgradnje

Pokazatelji o kreditnim izloženostima poslovnih nekretnina prema financijskom sektoru:

- (f) Kreditni tokovi u vezi s poslovnim nekretninama (uključujući poslovne nekretnine u fazi razvoja ili izgradnje);
- (g) Tokovi loših kredita za poslovne nekretnine (uključujući nekretnine u fazi razvoja ili izgradnje);
- (h) tokovi rezervacija za gubitke po kreditima za kredite za poslovne nekretnine (uključujući poslovne nekretnine u fazi razvoja ili izgradnje);
- (i) tokovi rezervacija za gubitke po kreditima za kredite za poslovne nekretnine u fazi razvoja ili izgradnje (kao dio kredita za poslovne nekretnine);
- (j) stanja kreditiranja vezana uz poslovne nekretnine (uključujući poslovne nekretnine u fazi razvoja ili izgradnje);
- (k) stanja loših kredita za poslovne nekretnine (uključujući nekretnine u fazi razvoja ili izgradnje);
- (l) stanja rezervacija za gubitke po kreditima za kredite za poslovne nekretnine (uključujući poslovne nekretnine u fazi razvoja ili izgradnje);
- (m) stanja kreditiranja za poslovne nekretnine u fazi razvoja ili izgradnje (kao dio kreditiranja poslovnih nekretnina);
- (n) stanja loših kredita za poslovne nekretnine u fazi razvoja ili izgradnje (kao dio kreditiranja poslovnih nekretnina);
- (o) tokovi rezervacija za gubitke po kreditima za kredite za poslovne nekretnine u fazi razvoja ili izgradnje (kao dio kreditiranja za poslovne nekretnine);

Pokazatelji standardna kreditiranja poslovnih nekretnina:

- (p) ponderirani prosjek omjera kredita i vrijednosti nekretnine u vrijeme odobravanja kredita (LTV-O) za tokove kredita za poslovne nekretnine;

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

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

2. u Odjeljku 1. stavku 2., preporuka D zamjenjuje se sljedećim:

„2. Nacionalnim makrobonitetnim tijelima preporučuje se da prate rizike u odnosu na različite pokazatelje na temelju sljedećih informacija navedenih u Obrascima A, B i C Priloga III. ovoj Preporuci:

- (a) Za indeks cijena, indeks najma, indeks prinosa na najam, i početak izgradnje, nacionalna makrobonitetna tijela trebala bi uzeti u obzir raščlambu prema:
  - vrsti nekretnine;
  - mjesta na kojem se nekretnina nalazi.
- (b) Za tokove i stanja prilagodbi vrednovanja za investicije u poslovne nekretnine, nacionalna makrobonitetna tijela trebala bi uzeti u obzir raščlambu prema:
  - vrsti nekretnine;
  - mjestu na kojem se nekretnina nalazi;
  - vrsti investitora;
  - nacionalnosti investitora.
- (c) Za tokove kreditiranja i stanja vezana uz poslovne nekretnine i svaku raščlambu kreditiranja poslovnih nekretnina (uključujući poslovne nekretnine u fazi razvoja ili izgradnje), tj. kreditiranje na nekretnine koje drže vlasnici za potrebe svojeg poslovanja, ispunjenja određene svrhe nekretnine ili obavljanja djelatnosti, bilo da se radi o postojećoj nekretnini ili nekretnini u fazi izgradnje, kreditiranje za potrebe iznajmljivanja nekretnina, kreditiranje za nekretnine koje stvaraju prihod (osim za potrebe iznajmljivanja nekretnina); kreditiranje za poslovne nekretnine u fazi razvoja i kreditiranje za socijalne stambene nekretnine - nacionalna makrobonitetna tijela trebala bi uzeti u obzir daljnju raščlambu prema:
  - vrsti nekretnine;
  - mjestu na kojem se nekretnina nalazi;
  - vrsti zajmodavca;
  - nacionalnosti zajmodavca.
- (d) Za tokove i stanja loših kredita za poslovne nekretnine i za svaku raščlambu loših kredita za poslovne nekretnine (uključujući poslovne nekretnine u fazi razvoja ili izgradnje) tj. kreditiranje za nekretnine koje drže vlasnici za potrebe svojeg poslovanja, ispunjenja određene svrhe nekretnine ili obavljanja djelatnosti, bilo da se radi o postojećoj nekretnini ili nekretnini u fazi izgradnje, kreditiranje za potrebe iznajmljivanja nekretnina, kreditiranje za nekretnine koje stvaraju prihod (osim nekretnina namijenjenih iznajmljivanju); kreditiranje za poslovne nekretnine u fazi razvoja i kreditiranje za socijalne stambene nekretnine - nacionalna makrobonitetna tijela trebala bi uzeti u obzir daljnju raščlambu prema:
  - vrsti nekretnine;
  - mjestu na kojem se nekretnina nalazi;
  - vrsti zajmodavca;
  - nacionalnosti zajmodavca.

(e) Za tokove i stanja rezervacija za gubitke temeljem kreditiranja poslovnih nekretnina i za svaku raščlambu stanja rezervacija za gubitke temeljem kreditiranja poslovnih nekretnina (uključujući poslovne nekretnine u fazi razvoja ili izgradnje) tj. kreditiranje za nekretnine koje drže vlasnici za potrebe svojeg poslovanja, ispunjenja određene svrhe nekretnine ili obavljanja djelatnosti, bilo da se radi o postojećoj nekretnini ili nekretnini u fazi izgradnje, kreditiranje za potrebe iznajmljivanja nekretnina, kreditiranje za nekretnine koje stvaraju prihod (osim nekretnina namijenjenih iznajmljivanju); kreditiranje za poslovne nekretnine u fazi razvoja i kreditiranje za socijalne stambene nekretnine - nacionalna makrobonitetna tijela trebala bi uzeti u obzir daljnju raščlambu prema:

- vrsti nekretnine;
- mjestu na kojem se nekretnina nalazi;
- vrsti zajmodavca;
- nacionalnosti zajmodavca.

Raščlambe iz točaka (a) do (e) trebaju se smatrati preporučenim minimumom. Nacionalna makrobonitetna tijela mogu dodati dodatne raščlambe ako to smatraju nužnim za potrebe financijske stabilnosti.”;

3. u Odjeljku 1. dodaje se sljedeća preporuka:

#### **„Preporuka F - Uspostavljanje zajedničkog minimalnog okvira za fizičko tržište poslovnih nekretnina**

1. Komisiji (Eurostatu) se preporučuje da predloži zakonodavstvo Unije kojim se uspostavlja zajednički minimalni okvir za razvoj, izradu i širenje baze podataka o pokazateljima na fizičkom tržištu poslovnih nekretnina navedenim u stavcima (a) do (e) potpreporuke C(1).
2. Komisiji (Eurostatu) se također preporučuje da razvije i promiče statističke standarde, izvore, metode i postupke za razvoj baze podataka o Unije kojim se uspostavlja zajednički minimalni okvir za razvoj, izradu i širenje baze podataka o pokazateljima na fizičkom tržištu poslovnih nekretnina navedenim u stavcima (a) do (e) potpreporuke C(1), naročito kako bi se osigurala kvaliteta ovog skupa pokazatelja i smanjio teret izvještavanja.”;

4. Odjeljak 2. stavak 1.1. mijenja se kako slijedi:

(a) točka (3) zamjenjuje se sljedećim:

„stambena nekretnina ili nekretnina kupljena radi davanja u najam” znači stambena nekretnina u izravnom vlasništvu fizičke osobe s primarnom svrhom davanja u najam najmoprimcima;”;

(b) točka (4) zamjenjuje se sljedećim:

„poslovna nekretnina” znači svaka nekretnina koja ostvaruje prihod, bilo postojeća ili u fazi razvoja, uključujući nekretnine namijenjene iznajmljivanju ili koje vlasnici upotrebljavaju za potrebe svojeg poslovanja, ispunjenja određene svrhe nekretnine ili obavljanja djelatnosti, bilo da se radi o postojećoj nekretnini ili nekretnini u fazi izgradnje, a koja nije klasificirana kao stambena nekretnina, a uključuje socijalne stambene nekretnine

Ako nekretnina ima mješovitu upotrebu, trebala bi se smatrati različitim nekretninama (primjerice na temelju površine namijenjene za pojedinu upotrebu) kad god je moguće napraviti takvu raščlambu, u protivnom, nekretnina se može klasificirati sukladno njenoj prevladavajućoj upotrebi;”;

(c) točka (5) zamjenjuje se sljedećim:

„kredit za poslovnu nekretninu” znači kredit odobren pravnoj osobi čiji je cilj stjecanje nekretnine koja ostvaruje prihod (ili skupa nekretnina utvrđenih kao nekretnina koje ostvaruju prihod), bio postojeće ili u fazi razvoja, ili nekretnine koje vlasnici upotrebljavaju za potrebe svojeg poslovanja, ispunjenja određene svrhe nekretnine ili obavljanja djelatnosti (ili skup tih nekretnina), bilo postojećih ili u fazi izgradnje, ili kredit koji je osiguran poslovnom nekretninom (ili skupom poslovnih nekretnina);”;

(d) umeće se sljedeća točka (16.a):

„nekretnina u fazi razvoja koja ostvaruje prihod” znači sve nekretnine u fazi izgradnje, s namjerom da osiguraju, nakon dovršetka izgradnje, prihod svom vlasniku u obliku najma ili dobiti od njene prodaje; ne uključuje rušenje zgrada ili prostore koji se raščištavaju radi moguće izgradnje u budućnosti;”;

- (e) točka (32) zamjenjuje se sljedećim:  
„nekretnina kojom se koristi vlasnik” znači svaka stambena nekretnina u vlasništvu fizičke osobe s ciljem osiguravanja stanovanja vlasniku;”;
- (f) točka (34) briše se;
- (g) umeće se sljedeća točka (36.a):  
„nekretnina namijenjena iznajmljivanju” znači svaka nekretnina u vlasništvu pravnih osoba s primarnom svrhom davanja u najam najmoprimcima;”
- (h) točka (38) zamjenjuje se sljedećim:  
„stambena nekretnina” znači svaka nekretnina koja se koristi za potrebe stanovanja, bilo postojeća ili u fazi izgradnje, stečena, izgrađena ili obnovljena od strane fizičke osobe, uključujući stambene nekretnine kupljene radi davanja u najam. Ako nekretnina ima mješovitu upotrebu, trebala bi se smatrati različitim nekretninama (primjerice na temelju površine namijenjene za pojedinu upotrebu) kad god je moguće napraviti takvu raščlambu, u protivnom, nekretnina se može klasificirati sukladno njenoj prevladavajućoj upotrebi;”;
- (i) točka (39) zamjenjuje se sljedećim:  
„kredit za stambenu nekretninu” znači kredit odobren fizičkoj osobi osiguran stambenom nekretninom neovisno o namjeni kredita;”;

5. Odjeljak 2.3. zamjenjuje se sljedećim:

### „3. Vremenski raspored za praćenje

Adresati su obvezni izvješćivati ESRB i Vijeće o poduzetim radnjama u vezi s ovom Preporukom ili na odgovarajući način opravdati svako nepostupanje u skladu sa sljedećim vremenskim rasporedom:

#### 1. Preporuka A

- (a) Nacionalna makrobonitetna tijela obvezna su do 31. prosinca 2019. dostaviti ESRB-u i Vijeću privremeno izvješće o već dostupnim informacijama, ili za koje se očekuje da će biti dostupne, za provedbu Preporuke A.
- (b) Nacionalna makrobonitetna tijela obvezna su do 31. prosinca 2020. dostaviti ESRB-u i Vijeću konačno izvješće o provedbi Preporuke A.

#### 2. Preporuka B

- (a) Nacionalna makrobonitetna tijela obvezna su do 31. prosinca 2019. dostaviti ESRB-u i Vijeću privremeno izvješće o već dostupnim informacijama, ili za koje se očekuje da će biti dostupne, za provedbu Preporuke B.
- (b) Nacionalna makrobonitetna tijela obvezna su do 31. prosinca 2020. dostaviti ESRB-u i Vijeću konačno izvješće o provedbi Preporuke B.

#### 3. Preporuka C

- (a) Nacionalna makrobonitetna tijela obvezna su do 31. prosinca 2019. dostaviti ESRB-u i Vijeću privremeno izvješće o već dostupnim informacijama, ili za koje se očekuje da će biti dostupne, za provedbu Preporuke C.
- (b) Nacionalna makrobonitetna tijela obvezna su do 31. prosinca 2021. dostaviti ESRB-u i Vijeću konačno izvješće o provedbi Preporuke C.
- (c) Kada nacionalna makrobonitetna tijela nemaju odgovarajuće informacije vezane uz pokazatelje iz točaka (a) do (e) Preporuke C(1), ta su tijela dužna dostaviti ESRB-u i Vijeću konačno izvješće o provedbi Preporuke C u odnosu na te pokazatelje najkasnije do 31. prosinca 2025.

#### 4. Preporuka D

- (a) Nacionalna makrobonitetna tijela obvezna su do 31. prosinca 2019. dostaviti ESRB-u i Vijeću privremeno izvješće o već dostupnim informacijama, ili za koje se očekuje da će biti dostupne, za provedbu Preporuke D.

- (b) Nacionalna makrobonitetna tijela obvezna su do 31. prosinca 2021. dostaviti ESRB-u i Vijeću konačno izvješće o provedbi Preporuke D.
- (c) Kada nacionalna makrobonitetna tijela nemaju odgovarajuće informacije vezane uz pokazatelje iz točke (a) Preporuke D(2), kako su utvrđeni u Obrascu A Priloga III ovoj Preporuci, ta su tijela dužna dostaviti ESRB-u i Vijeću konačno izvješće o provedbi Preporuke D u odnosu na te pokazatelje najkasnije do 31. prosinca 2025.

#### 5. Preporuka E

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

#### 6. Preporuka F

- (a) Komisija (Eurostat) je obvezna dostaviti ESRB-u i Vijeću privremeno izvješće o provedbi Preporuke F do 31. prosinca 2021.
- (b) Komisija (Eurostat) je obvezna dostaviti ESRB-u i Vijeću konačno izvješće o provedbi Preporuke F do 31. prosinca 2023.”;

- 6. Prilog I. zamjenjuje se Prilogom I. ovoj Smjernici;
- 7. Prilog II. zamjenjuje se Prilogom II. ovoj Smjernici;
- 8. Prilog III. zamjenjuje se Prilogom III. ovoj Smjernici;
- 9. Prilog IV. zamjenjuje se Prilogom IV. ovoj Smjernici;
- 10. Prilog V. zamjenjuje se Prilogom V. ovoj Uredbi;

Sastavljeno u Frankfurtu na Majni 21. ožujka 2019.

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

## PRILOG I.

Prilog I. Preporuci ESRB/2016/14 zamjenjuje se sljedećim:

## „PRILOG I.

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

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

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

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

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

**2. Preporuka B**

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

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

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

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



### 3. Preporuka C

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

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

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

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

### 4. Preporuka D

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

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

### 5. Preporuka E

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

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

### 6. Preporuka F

Smatrat će se da Komisija (Eurostat) udovoljava Preporuci F ako:

- (a) na temelju prikladnosti definicija i raščlambi za odgovarajuće pokazatelje na fizičkom tržištu poslovnih nekretnina koje se trenutno upotrebljavaju u državama članicama, predloži zakonodavstvo Unije kojim se uspostavlja zajednički minimalni okvir za razvoj, izradu i širenje baze podataka o odgovarajućim pokazateljima s ciljem usklađivanja tih pokazatelja.
  - (b) osigura usklađivanje predloženog zakonodavstva s pokazateljima i njihovim definicijama, na način kako se upotrebljavaju za potrebe nadzora i financijske stabilnosti, a kako bi se izbjeglo neopravdano povećanje tereta za izvještajne subjekte;
  - (c) osigura kvalitetu odgovarajućih pokazatelja na fizičkom tržištu poslovnih nekretnina razvijanjem statističkih standarda, izvora, metoda i postupaka za razvoj baze podataka o odgovarajućim pokazateljima;
  - (d) osigura da provedba razvijenih statističkih standarda, izvora, metoda i postupaka koji se odnose na bazu podataka o odgovarajućim pokazateljima na fizičkom tržištu poslovnih nekretnina ne dovede do neopravdanog povećanja tereta za izvještajne subjekte;
  - (e) promiče provedbu statističkih standarda, izvora, metoda i postupaka razvijenih za izradu baze podataka o odgovarajućim pokazateljima na fizičkom tržištu poslovnih nekretnina.”;
-

Prilog II. Preporuci ESRB/2016/14 zamjenjuje se sljedećim:

„PRILOG II.

## INDIKATIVNI OBRASCI ZA POKAZATELJE GRAĐEVINSKOG SEKTORA STAMBENIH NEKRETNINA

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

Obrasci za stambene nekretnine

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

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

nv = iznos u nacionalnoj valuti

# = broj ugovora

y = godina(e)

Avg = prosjek odgovarajućeg omjera

o/w = od toga.

### JEDNOVARIJANTNA RASPODJELA

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

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

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

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

TOKOVI
Avg (u %)
Avg (u %)
Avg (u %)
Avg (u %)
Avg (u %)
Avg (u %)
Avg (u %)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TOKOVI
Avg
nv,#
nv,#

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

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

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

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

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

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

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

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

## ZAJEDNIČKA RASPODJELA

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

TOKOVI
Početno razdoblje fiksiranja kamatne stope
o/w ≤ 1y
o/w ] 1y; 5y]
o/w ] 5y; 10y]
o/w > 10y

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

TOKOVI
Omjer vrijednosti kredita i imovine kod odobrenja (LTV-O);
LTV-O ≤ 80 %
LTV-O ]80 %90 %]
LTV-O ]90 %110 %]
LTV-O >110 %

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

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

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

(\*\*) Krediti za stambene nekretnine unutar domaćeg financijskog sustava vilo koje države članice mogu biti kolateralizirani stambenim nekretninama koje se nalaze na inozemnim područjima. Potrebno je dodati redak za svako takvo inozemno područje koje se smatra bitnim za potrebe financijske stabilnosti.

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

Dodatni obrasci za države sa značajnim rizikom ili tržištem kupoprodaje s namjerom najma

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

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

nv = iznos u nacionalnoj valuti

# = broj ugovora

y = godina(e)

Avg = prosjek odgovarajućeg omjera

o/w = od toga.

### KUPOPRODAJNI KREDITI S NAMJEROM NAJMA

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<b>Omjer servisiranja kredita i prihoda kod odobrenja (LSTI-O)</b>
]30 % ; 40 %]
]40 % ; 50 %]
]50 % ; 60 %]
>60 %
Nije dostupno

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

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

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

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

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

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

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

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

(\*\*) Krediti za stambene nekretnine unutar domaćeg financijskog sustava vilo koje države članice mogu biti kolateralizirani stambenim nekretninama koje se nalaze na inozemnim područjima. Potrebno je dodati redak za svako takvo inozemno područje koje se smatra bitnim za potrebe financijske stabilnosti.”.

Prilog III. Preporuci ESRB/2016/14 zamjenjuje se sljedećim:

„PRILOG III.

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

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

**Pokazatelji za fizičko tržište**

	Pokazatelj	Učestalost	Raščlamba	
			Vrsta nekretnine <sup>(1)</sup>	Mjesto na kojem se nekretnina nalazi <sup>(2)</sup>
<b>Fizičko tržište</b>	Indeks cijena poslovnih nekretnina	Tromjesečno	I	I
	Indeks najma;	Tromjesečno	I	I
	Indeks prinosa na najam	Tromjesečno	I	I
	Broj slobodnih nekretnina	Tromjesečno	R	R
	Početak izgradnje	Tromjesečno	#	#

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

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

I = Indeks

O = Omjer

# = kvadratni metar

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

**Pokazatelji izloženosti**

	Pokazatelj	Učestalost	Raščlamba					Ukupno
			Vrsta nekretnine <sup>(1)</sup>	Mjesto na kojem se nekretnina nalazi <sup>(2)</sup>	Vrsta investitora <sup>(3)</sup> <sup>(8)</sup>	Vrsta davalca kredita <sup>(4)</sup>	Investitor <sup>(5)</sup> / nacionalnost davalca kredita <sup>(6)</sup>	
<b>Tokovi <sup>(9)</sup></b>	Investicije u poslovne nekretnine <sup>(8)</sup>	Tromjesečno	nv	nv	nv		nv	<b>nv</b>
	— od kojih izravno držanje poslovnih nekretnina	Tromjesečno	nv	nv	nv		nv	<b>nv</b>

Pokazatelj	Učestalost	Raščlamba					Ukupno
		Vrsta nekretnine <sup>(1)</sup>	Mjesto na kojem se nekretnina nalazi <sup>(2)</sup>	Vrsta investitora <sup>(3)</sup> <sup>(8)</sup>	Vrsta davatelja kredita <sup>(4)</sup>	Investitor <sup>(8)</sup> / nacionalnost davatelja kredita <sup>(5)</sup>	
— od kojih neizravno držanje poslovnih nekretnina	Tromjesečno			nv		nv	<b>nv</b>
Prilagodbe vrednovanja za investicije u poslovne nekretnine	Tromjesečno	nv	nv	nv		nv	<b>nv</b>
Kreditiranja poslovnih nekretnina (uključujući poslovne nekretnine u fazi razvoja ili izgradnje);	Tromjesečno	nv	nv		nv	nv	<b>nv</b>
— od kojih krediti za stjecanje nekretnina koje vlasnici upotrebljavaju za potrebe svojeg poslovanja, ispunjenja određene svrhe nekretnine ili obavljanja djelatnosti bilo postojećih ili u fazi izgradnje	Tromjesečno	nv	nv		nv	nv	<b>nv</b>
— od kojih krediti za stjecanje nekretnina namijenjenih iznajmljivanju	Tromjesečno	nv	nv		nv	nv	<b>nv</b>
— od kojih krediti za stjecanje nekretnina koje stvaraju prihod (osim nekretnina namijenjenih iznajmljivanju)	Tromjesečno	nv	nv		nv	nv	<b>nv</b>
— od kojih krediti za stjecanje poslovnih nekretnina u fazi razvoja	Tromjesečno	nv	nv		nv	nv	<b>nv</b>
— od kojih krediti za stjecanje nekretnina koje se drže za potrebe socijalnog stanovanja	Tromjesečno	nv	nv		nv	nv	<b>nv</b>
Loši krediti za poslovne nekretnine (uključujući nekretnine u fazi razvoja ili izgradnje);	Tromjesečno	nv	nv		nv	nv	<b>nv</b>
— od kojih krediti za stjecanje nekretnina koje vlasnici upotrebljavaju za potrebe svojeg poslovanja, ispunjenja određene svrhe nekretnine ili obavljanja djelatnosti bilo postojećih ili u fazi izgradnje	Tromjesečno	nv	nv		nv	nv	<b>nv</b>

Pokazatelj	Učestalost	Raščlamba					Ukupno
		Vrsta nekretnine <sup>(1)</sup>	Mjesto na kojem se nekretnina nalazi <sup>(2)</sup>	Vrsta investitora <sup>(3)</sup> <sup>(8)</sup>	Vrsta davatelja kredita <sup>(4)</sup>	Investitor <sup>(8)</sup> / nacionalnost davatelja kredita <sup>(5)</sup>	
— od kojih krediti za stjecanje nekretnina namijenjenih iznajmljivanju	Tromjesečno	nv	nv		nv	nv	<b>nv</b>
— od kojih krediti za stjecanje nekretnina koje stvaraju prihod (osim nekretnina namijenjenih iznajmljivanju)	Tromjesečno	nv	nv		nv	nv	<b>nv</b>
— od kojih krediti za stjecanje poslovnih nekretnina u fazi razvoja	Tromjesečno	nv	nv		nv	nv	<b>nv</b>
— od kojih krediti za stjecanje nekretnina koje se drže za potrebe socijalnog stanovanja	Tromjesečno	nv	nv		nv	nv	<b>nv</b>
Rezervacije za gubitke po kreditima za poslovne nekretnine (uključujući poslovne nekretnine u fazi razvoja ili izgradnje);	Tromjesečno	nv	nv		nv	nv	<b>nv</b>
— od kojih krediti za stjecanje nekretnina koje vlasnici upotrebljavaju za potrebe svojeg poslovanja, ispunjenja određene svrhe nekretnine ili obavljanja djelatnosti bilo postojećih ili u fazi izgradnje	Tromjesečno	nv	nv		nv	nv	<b>nv</b>
— od kojih krediti za stjecanje nekretnina namijenjenih iznajmljivanju	Tromjesečno	nv	nv		nv	nv	<b>nv</b>
— od kojih krediti za stjecanje nekretnina koje stvaraju prihod (osim nekretnina namijenjenih iznajmljivanju)	Tromjesečno	nv	nv		nv	nv	<b>nv</b>
— od kojih krediti za stjecanje poslovnih nekretnina u fazi razvoja	Tromjesečno	nv	nv		nv	nv	<b>nv</b>
— od kojih krediti za stjecanje nekretnina koje se drže za potrebe socijalnog stanovanja	Tromjesečno	nv	nv		nv	nv	<b>nv</b>

	Pokazatelj	Učestalost	Raščlamba					Ukupno
			Vrsta nekretnine <sup>(1)</sup>	Mjesto na kojem se nekretnina nalazi <sup>(2)</sup>	Vrsta investitora <sup>(3)</sup> <sup>(8)</sup>	Vrsta davatelja kredita <sup>(4)</sup>	Investitor <sup>(8)</sup> / nacionalnost davatelja kredita <sup>(5)</sup>	
<b>Stanja</b> <sup>(7)</sup>	Investicije u poslovne nekretnine <sup>(8)</sup>	Godišnje	nv	nv	nv		nv	<b>nv</b>
	— od kojih izravno držanje poslovnih nekretnina	Godišnje	nv	nv	nv		nv	<b>nv</b>
	— od kojih neizravno držanje poslovnih nekretnina	Godišnje			nv		nv	<b>nv</b>
	Prilagodbe vrednovanja za investicije u poslovne nekretnine	Godišnje	nv	nv	nv		nv	<b>nv</b>
	Kreditiranja poslovnih nekretnina (uključujući poslovne nekretnine u fazi razvoja ili izgradnje);	Godišnje	nv	nv		nv	nv	<b>nv</b>
	— od kojih loši krediti za poslovne nekretnine	Godišnje	nv	nv		nv	nv	<b>nv</b>
	— od kojih krediti za stjecanje nekretnina koje vlasnici upotrebljavaju za potrebe svojeg poslovanja, ispunjenja određene svrhe nekretnine ili obavljanja djelatnosti bilo postojećih ili u fazi izgradnje	Godišnje	nv	nv		nv	nv	<b>nv</b>
	— od kojih krediti za stjecanje nekretnina namijenjenih iznajmljivanju	Godišnje	nv	nv		nv	nv	<b>nv</b>
	— od kojih krediti za stjecanje nekretnina koje stvaraju prihod (osim nekretnina namijenjenih iznajmljivanju)	Godišnje	nv	nv		nv	nv	<b>nv</b>
	— od kojih krediti za stjecanje nekretnina koje se drže za potrebe socijalnog stanovanja	Godišnje	nv	nv		nv	nv	<b>nv</b>



Pokazatelj	Učestalost	Raščlamba					Ukupno
		Vrsta nekretnine <sup>(1)</sup>	Mjesto na kojem se nekretnina nalazi <sup>(2)</sup>	Vrsta investitora <sup>(3)</sup> <sup>(8)</sup>	Vrsta davatelja kredita <sup>(4)</sup>	Investitor <sup>(8)</sup> / nacionalnost davatelja kredita <sup>(5)</sup>	
Rezervacije za gubitke po kreditima za kreditiranje poslovnih nekretnina	Godišnje	nv	nv		nv	nv	<b>nv</b>
— od kojih loši krediti za poslovne nekretnine	Godišnje	nv	nv		nv	nv	<b>nv</b>
— od kojih krediti za stjecanje nekretnina koje vlasnici upotrebljavaju za potrebe svojeg poslovanja, ispunjenja određene svrhe nekretnine ili obavljanja djelatnosti bilo postojećih ili u fazi izgradnje	Godišnje	nv	nv		nv	nv	<b>nv</b>
— od kojih krediti za stjecanje nekretnina namijenjenih iznajmljivanju	Godišnje	nv	nv		nv	nv	<b>nv</b>
— od kojih krediti za stjecanje nekretnina koje stvaraju prihod (osim nekretnina namijenjenih iznajmljivanju)	Godišnje	nv	nv		nv	nv	<b>nv</b>
— od kojih krediti za stjecanje nekretnina koje se drže za potrebe socijalnog stanovanja	Godišnje	nv	nv		nv	nv	<b>nv</b>
Kreditiranja za poslovne nekretnine u fazi razvoja (kao dio kreditiranja poslovnih nekretnina);	Godišnje	nv	nv		nv	nv	<b>nv</b>
— od kojih loši krediti	Godišnje	nv	nv		nv	nv	<b>nv</b>

Pokazatelj	Učestalost	Raščlamba					Ukupno
		Vrsta nekretnine <sup>(1)</sup>	Mjesto na kojem se nekretnina nalazi <sup>(2)</sup>	Vrsta investitora <sup>(3)</sup> <sup>(8)</sup>	Vrsta davatelja kredita <sup>(4)</sup>	Investitor <sup>(8)</sup> / nacionalnost davatelja kredita <sup>(5)</sup>	
Rezervacije za gubitke po kreditima za poslovne nekretnine u fazi razvoja	Godišnje	nv	nv		nv	nv	nv

<sup>(1)</sup> vrsta nekretnine raščlanjuje se na urede, trgovine na malo, industrijske nekretnine, stambene nekretnine i drugo kada je relevantno za pokazatelje.

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

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

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

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

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

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

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

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

I = iznos u nacionalnoj valuti

### 3. Obrazac C: pokazatelji o standardima kreditiranja

#### Pokazatelji standarda kreditiranja <sup>(1)</sup>

Pokazatelj	Učestalost	Ponderirani prosjek omjera
<b>Tokovi</b> <sup>(2)</sup> Omjer vrijednosti kredita i imovine kod odobrenja (LTV-O);	Tromjesečno	R
— krediti za stjecanje nekretnina koje vlasnici upotrebljavaju za potrebe svojeg poslovanja, ispunjenja određene svrhe nekretnine ili obavljanja djelatnosti bilo postojećih ili u fazi izgradnje	Tromjesečno	R
— krediti za stjecanje nekretnina namijenjenih iznajmljivanju	Tromjesečno	R
— krediti za stjecanje nekretnina koje stvaraju prihod (osim nekretnina namijenjenih iznajmljivanju)	Tromjesečno	R
— krediti za stjecanje poslovnih nekretnina u fazi razvoja	Tromjesečno	R
— krediti za stjecanje nekretnina koje se drže za potrebe socijalnog stanovanja	Tromjesečno	R

	Pokazatelj	Učestalost	Ponderirani prosjek omjera
	<p>Omjer pokrića kamata kod odobrenja (ICR-O)</p> <p>— krediti za stjecanje nekretnina koje vlasnici upotrebljavaju za potrebe svojeg poslovanja, ispunjenja određene svrhe nekretnine ili obavljanja djelatnosti bilo postojećih ili u fazi izgradnje</p> <p>— krediti za stjecanje nekretnina namijenjenih iznajmljivanju</p> <p>— krediti za stjecanje nekretnina koje stvaraju prihod (osim nekretnina namijenjenih iznajmljivanju)</p> <p>— krediti za stjecanje poslovnih nekretnina u fazi razvoja</p> <p>— krediti za stjecanje nekretnina koje se drže za potrebe socijalnog stanovanja</p>	<p>Tromjesečno</p> <p>Tromjesečno</p> <p>Tromjesečno</p> <p>Tromjesečno</p> <p>Tromjesečno</p> <p>Tromjesečno</p>	<p>R</p> <p>R</p> <p>R</p> <p>R</p> <p>R</p> <p>R</p>
	<p>Omjer pokrivenosti otplate duga po kreditu kod odobrenja (DSCR-O);</p> <p>— krediti za stjecanje nekretnina koje vlasnici upotrebljavaju za potrebe svojeg poslovanja, ispunjenja određene svrhe nekretnine ili obavljanja djelatnosti bilo postojećih ili u fazi izgradnje</p> <p>— krediti za stjecanje nekretnina namijenjenih iznajmljivanju</p> <p>— krediti za stjecanje nekretnina koje stvaraju prihod (osim nekretnina namijenjenih iznajmljivanju)</p> <p>— krediti za stjecanje poslovnih nekretnina u fazi razvoja</p> <p>— krediti za stjecanje nekretnina koje se drže za potrebe socijalnog stanovanja</p>	<p>Tromjesečno</p> <p>Tromjesečno</p> <p>Tromjesečno</p> <p>Tromjesečno</p> <p>Tromjesečno</p> <p>Tromjesečno</p>	<p>R</p> <p>R</p> <p>R</p> <p>R</p> <p>R</p> <p>R</p>

	Pokazatelj	Učestalost	Ponderirani prosjek omjera
Stanja <sup>(?)</sup>	Trenutni omjer vrijednosti kredita i imovine (LTV-C);	Godišnje	R
	— krediti za stjecanje nekretnina koje vlasnici upotrebljavaju za potrebe svojeg poslovanja, ispunjenja određene svrhe nekretnine ili obavljanja djelatnosti bilo postojećih ili u fazi izgradnje	Godišnje	R
	— krediti za stjecanje nekretnina namijenjenih iznajmljivanju	Godišnje	R
	— krediti za stjecanje nekretnina koje stvaraju prihod (osim nekretnina namijenjenih iznajmljivanju)	Godišnje	R
	— krediti za stjecanje poslovnih nekretnina u fazi razvoja	Godišnje	R
	— krediti za stjecanje nekretnina koje se drže za potrebe socijalnog stanovanja	Godišnje	R
	Trenutni omjer pokrića kamata kod odobrenja (ICR-O)	Godišnje	R
	— krediti za stjecanje nekretnina koje vlasnici upotrebljavaju za potrebe svojeg poslovanja, ispunjenja određene svrhe nekretnine ili obavljanja djelatnosti bilo postojećih ili u fazi izgradnje	Godišnje	R
	— krediti za stjecanje nekretnina namijenjenih iznajmljivanju	Godišnje	R
	— krediti za stjecanje nekretnina koje stvaraju prihod (osim nekretnina namijenjenih iznajmljivanju)	Godišnje	R
	— krediti za stjecanje poslovnih nekretnina u fazi razvoja	Godišnje	R
	— krediti za stjecanje nekretnina koje se drže za potrebe socijalnog stanovanja	Godišnje	R

	Pokazatelj	Učestalost	Ponderirani prosjek omjera
	Trenutni omjer pokrića kamata kod odobrenja (DSCR-C)	Godišnje	R
	— krediti za stjecanje nekretnina koje vlasnici upotrebljavaju za potrebe svojeg poslovanja, ispunjenja određene svrhe nekretnine ili obavljanja djelatnosti bilo postojećih ili u fazi izgradnje	Godišnje	R
	— krediti za stjecanje nekretnina namijenjenih iznajmljivanju	Godišnje	R
	— krediti za stjecanje nekretnina koje stvaraju prihod (osim nekretnina namijenjenih iznajmljivanju)	Godišnje	R
	— krediti za stjecanje poslovnih nekretnina u fazi razvoja	Godišnje	R
	— krediti za stjecanje nekretnina koje se drže za potrebe socijalnog stanovanja	Godišnje	R

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

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

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

R = Omjer”.

## PRILOG IV.

Prilog IV. Preporuci ESRB/2016/14 zamjenjuje se sljedećim:

## „PRILOG IV.

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

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

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

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

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

2. Za potrebe izračuna, „L”:

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

3. Za potrebe izračuna, „V”:

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

(1) U slučaju nekretnina čija je izgradnja u tijeku, LTV-O se u danom trenutku n može izračunati kao:

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

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

- (b) Ne uzima u obzir vrijednost planirane obnove ili građevinskih radova.
- (c) U slučaju nekretnine koja je još uvijek u izgradnji, „V” odgovara ukupnoj vrijednosti nekretnine do izvještajnog datuma (odgovara povećanju vrijednosti zbog napretka građevinskih radova). „V” se procjenjuje nakon isplate svake nove tranše, dozvoljavajući izračunavanje ažuriranog LTV-O.
- (d) Nije prilagođen za prisustvo drugih smanjenja kreditnih rizika.
- (e) Ne uključuje troškove i naknade povezane kreditom za stambenu nekretninu.
- (f) Ne izračunava se kao „dugoročna vrijednost”. Dok bi korištenje dugoročne vrijednosti moglo biti opravdano procikličnošću „V”, LTV-O ima za cilj obuhvatiti standarde kreditiranja u vrijeme odobravanja kredita. Stoga, ako u trenutku kada je kredit za stambenu nekretninu odobren, a LTV-O zabilježen, „V” nije predstavljao vrijednost imovine u vrijeme odobravanja kako je iskazano u evidencijama davatelja kredita, ne bi na odgovarajući način obuhvatio trenutnu kreditnu politiku davatelja kredita koji se odnosi na LTV-O.
4. Pored izračuna LTV-O u skladu s metodom opisanom u gornjim stavcima 2. i 3., nacionalna makrobonitetna tijela mogu također, ako to smatraju potrebnim radi zadovoljavanja posebnosti svojih tržišta, izračunati LTV-O odbijanjem iz definicije „V” u stavku 3., cjelokupnog nepodmirenog iznosa kredita za stambene nekretnine, neovisno o tome jesu li isplaćeni, a koji su osigurani „prethodnim teretima” na nekretnini, umjesto uključivanja tih kredita u izračun „L” kako je opisano u stavku 2.
5. Ako se kreditna tržišta za nekretnine koje se kupuju radi davanja u najam i nekretnine kojima se koristi vlasnik promatraju odvojeno, primjenjuje se definicija LTV-O, uz sljedeće iznimke:
- (a) za kredite za kupnju radi davanja u najam
- „L” uključuje samo kredite ili tranše kredita, osigurane od strane korisnika kredita nekretninama u trenutku odobravanja kredita, u vezi s kreditom za nekretninu kupljenu radi davanja u najam.
  - „V” uključuje samo vrijednost u vrijeme odobravanja kredita za kupnju imovine radi davanja u najam.
- (b) za kredite za nekretnine kojima se koristi vlasnik:
- „L” uključuje samo kredite ili tranše kredita, osigurane od strane korisnika kredita nekretninama u trenutku odobravanja kredita, u vezi s kreditom za nekretninu kupljenu radi davanja u najam.
  - „V” uključuje samo vrijednost u vrijeme odobravanja kredita za nekretninu kojom se koristi vlasnik.
6. Nacionalna makrobonitetna tijela trebala bi obratiti pažnju na činjenicu da su omjeri LTV-a procikličke prirode i stoga trebaju pažljivo promatrati takve omjere u svakom okviru promatranja rizika. Ona bi također mogla provjeriti korištenje dodatnih parametara kao što su kredit i dugoročna vrijednost, gdje se vrijednost prilagođava u skladu s dugoročnim razvojem indeksa tržišne cijene.

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

1. LTV-C definiran je kako slijedi

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

2. Za potrebe izračuna, „LC”:

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

2. primjenjuje se odgovarajući korektivni faktor, određen od strane nacionalnog makrobonitetnog tijela, radi odražavanja tržišnih rizika i/ili rizika treće strane povezane s osnovnim investicijama
3. Za potrebe izračuna, „VC”:
  - (a) Odražava promjene u vrijednosti „V”, kako je utvrđena u odjeljku 1(3), od posljednje procjene nekretnine. Trenutna vrijednost nekretnine treba biti procijenjena od strane neovisnog vanjskog ili unutarnjeg procjenitelja. Ako takva procjena nije dostupna, trenutna vrijednost nekretnine može se procijeniti korištenjem granularnog indeksa vrijednosti nekretnine (npr. na temelju transakcijskih podataka). Ako takav indeks vrijednosti nekretnine također nije dostupan, može se koristiti granularni indeks cijene nekretnine nakon primjene prikladno odabranog sniženja radi odražavanja smanjenja vrijednosti nekretnine. Svaka vrijednost nekretnine ili indeks cijene trebao bi biti dovoljno diferenciran prema zemljopisnoj lokaciji nekretnine i vrsti nekretnine.
  - (b) Prilagođen je promjenama u prethodnim teretima na nekretnini.
  - (c) Računa se godišnje.
4. Ako se tržište kredita za stambene nekretnine za nekretnine koje se kupuju radi davanja u najam i tržište nekretnina kojima se koristi vlasnik prate odvojeno, primjenjuje se definicija LTV-C uz sljedeće iznimke:
  - (a) za kredite za kupnju radi davanja u najam:
    - „LC” uključuje samo kredite ili tranše kredita, koje je osigurao korisnik kredita na nekretnini u trenutku odobravanja kredita, povezane s kreditom za kupnju radi davanja u najam.
    - „VC” se odnosi na tekuću vrijednost nekretnine kupljene radi davanja u najam.
  - (b) za kredite za nekretnine kojima se koristi vlasnik:
    - „LC” uključuje samo kredite ili tranše kredita, koje je korisnik kredita osigurao na nekretninama u trenutku odobravanja kredita, u odnosu na kredit za kupnju nekretnine kojom se koristi vlasnik.
    - „VC” uključuje samo sadašnju vrijednost nekretnine koju koristi vlasnik.

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

1. LTI-O definiran je kao:

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

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

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

Za potrebe ove definicije:

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



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

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

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

- (a) za kredite za kupnju radi davanja u najam
  - „L” uključuje samo kredite ili tranše kredita, osigurane od strane korisnika kredita nekretninama u trenutku odobravanja kredita, u vezi s kreditom za nekretninu kupljenu radi davanja u najam.
- (b) za kredite za nekretnine kojima se koristi vlasnik:
  - „L” uključuje samo kredite ili tranše kredita, osigurane od strane korisnika kredita, na nekretninama u trenutku odobravanja kredita, u vezi s nekretninom kojom se koristi vlasnik.
  - Ako korisnik kredita ima kredit za nekretninu kojom se koristi vlasnik i kredit za nekretninu kupljenu radi davanja u najam, samo se prihod od nekretnine kupljene radi davanja u najam umanjeno za troškove otplate kredita za nekretninu kupljenu radi davanja u najam može koristiti radi potpore plaćanja kredita za nekretninu koju koristi vlasnik. U ovom slučaju, prva najbolja definicija „raspoloživog prihoda” je:

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

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

1. DTI-O definiran je kao:

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

- 2. Za potrebe izračuna „D” uključuje ukupan dug korisnika kredita, neovisno o tome je li osiguran nekretninom, uključujući sve nepodmirene financijske kredite, tj. kredite koje su odobrile banke i drugi davatelji kredita za stambene nekretnine, i drugi zajmodavci u trenutku odobravanja kredita za stambenu nekretninu.
- 3. Za potrebe izračuna „I” ima isto značenje kao u odjeljku 3(4).

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

1. LSTI-O definira se kao:

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

- 2. Za potrebe izračuna „LS” je godišnji trošak otplate duga kredita za stambenu nekretninu, definiran kao „L” u odjeljku 1(2) u trenutku odobravanja kredita.

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

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

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

1. DSTI-O definira se:

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

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

#### 7. Omjer pokrića kamate (ICR)

1. ICR definira se:

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

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

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

1. LTR-O definira se:

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

2. Za potrebe izračuna:
  - (a) „kredit zbog kupnje radi davanja u najam” ima isto značenje kao „L” u odjeljku 1(2), ali je ograničen na kredite za stambene nekretnine kojima se financira nekretnina koja se kupuje radi davanja u najam;

- (b) „neto godišnji prihod od najma” je godišnji prihod od najma nastao od nekretnine kupljene radi davanja od najam umanjen za operativne troškove radi održavanja vrijednosti nekretnine, ali koji uključuje sve poreze;
- (c) „bruto godišnji prihod od najma” je godišnji prihod nastao od iznajmljivanja nekretnine kupljene radi davanja u najam korisnicima najma, koji uključuje sve operativne troškove radi održavanja vrijednosti nekretnina i poreze.

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

---

## PRILOG V.

Prilog V. Preporuci ESRB/2016/14 zamjenjuje se sljedećim:

## „PRILOG V.

**SMJERNICE O DEFINICIJAMA I POKAZATELJIMA**

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

**1. Definicije poslovne nekretnine**

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

- (a) Uredba (EU) br. 575/2013 definira stambene nekretnine u članku 4. stavku 1. točki 75., ali ne daje preciznu definiciju poslovne nekretnine osim one kojom je opisana kao „uredi ili druge poslovne prostorije” u članku 126. Ova Uredba također zahtijeva da vrijednost nekretnine ne smije biti ovisna o kreditnoj kvaliteti korisnika kredita ili provedbi osnovnog projekta u odnosu na poslovnu nekretninu.
- (b) EBA je osigurala korisni dodatni kriterij: pretežita svrha nekretnine „trebala bi biti povezana s gospodarskom aktivnošću” <sup>(1)</sup>. Iako koristan, ovaj kriterij ipak nije dovoljno precizan za makrobonitetne potrebe.
- (c) Uredba (EU) 2016/867 Europske središnje banke (ESB/2016/13) <sup>(2)</sup> drugi je mogući izvor definicije poslovne nekretnine. Dok je pretpostavka na temelju koje je ova Preporuka prvotno izdana, opravdavala donošenje detaljnijih informacija za potrebe financijske stabilnosti, najnovija kretanja u statistici ukazala su na potrebu za boljim usklađivanjem definicije poslovnih nekretnina s onom u Uredbi (EU) 2016/867 kako bi se olakšale aktivnosti praćenja i financijske analize nacionalnih makrobonitetnih tijela i omogućila potpuna usporedivost između država.
- (d) Inicijativa skupine G20 <sup>(3)</sup> o prazninama u podacima je skup 20 preporuka o poboljšanju ekonomske i financijske statistike koja je objavljena radi poboljšanja mogućnosti i usporedivosti ekonomskih i financijskih podataka nakon izbijanja financijske krize 2007. - 2008. Preporuke II.17. i II.18. Druge faze Inicijative skupine G20 o prazninama u podacima (DGI-2) <sup>(4)</sup> naglašavaju zahtjev za poboljšanjem raspoloživosti statističkih podataka o stambenim i poslovnim nekretninama. Postupajući na temelju ove inicijative, Komisija (Eurostat) objavila je sljedeće izvješće „Pokazatelji cijena poslovnih nekretnina: izvori, metode i pitanja” <sup>(5)</sup> koja prikazuje podatke o izvornim podacima i metodologijama u odnosu na indekse cijena poslovnih nekretnina, s ciljem boljeg informiranja sastavljača podataka i korisnika o alternativnim izvorima podataka, mjerenju, metodama i bitnim pitanjima.
- (e) Dokument o savjetovanju o revizijama standardiziranog pristupa kreditnom riziku Bazelskog odbora za nadzor banaka <sup>(6)</sup> također definira poslovne nekretnine kao suprotnost stambenim nekretninama. Izloženost stambene nekretnine definirana je kao izloženost osigurana nekretninom koja ima narav stambenog objekta i zadovoljava sve primjenjive zakone i propise koji omogućuju da nekretnina bude korištena za potrebe stanovanja, tj. kao stambena nekretnina. Izloženost poslovne nekretnine se onda definira kao izloženost osigurana nekretninom koja nije stambena nekretnina.

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

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

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

<sup>(4)</sup> Odbor za financijsku stabilnost i Međunarodni monetarni fond, Izvješće o napretku provedbe Inicijative skupine G-20 o prazninama u podacima, rujan 2015.

<sup>(5)</sup> „Pokazatelji cijena poslovnih nekretnina: izvori, metode i pitanja”, Statistička izvješća, izdanje iz 2017., Eurostat, Ured za publikacije Europske unije, 2017.

<sup>(6)</sup> Bazelski odbor za nadzor banaka, Revizije standardiziranog pristupa kreditnom riziku - drugi dokument o savjetovanju, prosinac 2015.

U pogledu ograničenja gore navedenih definicija, ova Preporuka daje radnu definiciju poslovne nekretnine posebno za makrobonitetne potrebe. Preporuka definira poslovne nekretnine kao svaku nekretninu koja ostvaruje prihod, bilo postojeću ili u fazi razvoja, uključujući nekretnine namijenjene iznajmljivanju ili koje vlasnici upotrebljavaju za potrebe svojeg poslovanja, ispunjenja određene svrhe nekretnine ili obavljanja djelatnosti, bilo da se radi o postojećoj nekretnini ili nekretnini u fazi izgradnje, a koja nije klasificirana kao stambena nekretnina, a uključuje socijalne stambene nekretnine.

O pitanju treba li nekretninu u izgradnji smatrati poslovnom nekretninom može se raspravljati. Nacionalne prakse razlikuju se u vezi s tim pitanjem. Međutim, iskustvo brojnih država članica tijekom nedavne financijske krize pokazalo je da je važno za potrebe financijske stabilnosti pratiti investicije i financiranje ove gospodarske aktivnosti.

Nekretnine koje stvaraju prihod definirane su kao nekretnine koje stvaraju prihod od davanja u najam ili od dobiti od prodaje nekretnine. Stoga su kupnja stambene nekretnine radi davanja u najam i nekretnine namijenjene iznajmljivanju obje potkategorije nekretnina koje stvaraju prihod.

Kupnja stambene nekretnine radi davanja u najam odnosi se na sve nekretnine u izravnom vlasništvu fizičke osobe s primarnom svrhom davanja u najam najmoprimcima. Kupnja stambene nekretnine radi davanja u najam je granična kategorija između stambenih nekretnina i poslovnih nekretnina. Međutim, budući da se ova aktivnost tipično poduzima povremeno od strane neprofesionalnih najmodavaca s malim portfeljem nekretnina, ovo se može za potrebe financijske stabilnosti tumačiti kao da pripada više sektoru stambenih nekretnina nego sektoru poslovnih nekretnina. Iz tog razloga, kupnja stambene nekretnine radi davanja u najam klasificirana pod stambene nekretnine, te je automatski isključena iz poslovnih nekretnina, iako se i dalje smatra kategorijom nekretnina koje stvaraju prihod. Međutim, zbog njegove određene karakteristike rizika, nacionalnim makrobonitetnim tijelima preporučuje se da prate napredak u ovom području, koristeći brojne dodatne i posebne pokazatelje, ako bi ova aktivnost predstavljala značajan izvor rizika ili značajan udio stanja ili tokova ukupnog kreditiranja kupnje stambenih nekretnina. Iz tog razloga, raščlamba kredita za stambene nekretnine je također uključena radi razlikovanja kupoprodajnih kredita s namjerom najma i kredita za kupnju nekretnina kojima se koristi vlasnik. Kupnja stambene nekretnine radi davanja u najam, koja je u fazi izgradnje, također se smatra stambenom nekretninom. Slično tome, stambeni prostori koji se izgrađuju s ciljem da se koriste za stanovanje od strane vlasnika, također se smatraju stambenim nekretninama.

Nekretnine namijenjene iznajmljivanju odnose se na nekretnine u vlasništvu pravnih osoba (kao što su profesionalni investitori) s ciljem iznajmljivanja najmoprimcima. Te se nekretnine također smatraju nekretninama koje stvaraju prihod, te su klasificirane kao poslovne nekretnine. Pored toga, nekretnine namijenjene iznajmljivanju u fazi izgradnje, također su klasificirane kao poslovne nekretnine, a posebno kao nekretnine u fazi razvoja koje stvaraju prihod. Odvojeno praćenje financiranja nekretnina namijenjenih iznajmljivanju može također biti važno za potrebe financijske stabilnosti. Iz tog razloga, uključene su odvojene raščlambe za te vrste kredita.

Nekretnine koje stvaraju prihod, osim kategorije kupnje stambene nekretnine radi davanja u najam i nekretnina namijenjenih iznajmljivanju, također su uključene u definiciju poslovnih nekretnina, bilo da se radi o postojećim nekretninama ili nekretninama u fazi izgradnje. Primjeri tih drugih vrsta nekretnina koje stvaraju prihod uključuju iznajmljene poslovne zgrade i iznajmljene poslovne prostore. Kada su u fazi izgradnje, te vrste nekretnina koje stvaraju prihod smatraju se nekretninama u fazi razvoja koje stvaraju prihod, a što se klasificira kao poslovna nekretnina.

Nekretnine koje upotrebljavaju vlasnici nekretnine za potrebe svojeg poslovanja, ispunjenja određene svrhe nekretnine ili obavljanja djelatnosti, uključuje poslovne prostorije, kao i nekretnine sui generis kao što su crkve, sveučilišta, muzeji itd. O pitanju trebaju li se nekretnine koje upotrebljavaju vlasnici nekretnine za potrebe svojeg poslovanja, ispunjenja određene svrhe nekretnine ili obavljanja djelatnosti, klasificirati kao poslovne nekretnine ili kao neka druga vrsta nekretnine, može se raspravljati. Nacionalne prakse razlikuju se u vezi s tim pitanjem, budući da se rizici povezani s tim nekretninama mogu u nekim državama članicama smatrati različitim od rizika povezanih s poslovnim nekretninama. Neovisno o tome, iako se rizici u državama članicama mogu razlikovati, također je važno pratiti te rizike za potrebe financijske stabilnosti. Iz toga razloga, nekretnine koje upotrebljavaju vlasnici nekretnine za potrebe svojeg poslovanja, ispunjenja određene svrhe nekretnine ili obavljanja djelatnosti, uključene su u definiciju poslovnih nekretnina. Pored toga, kako bi se uzelo u obzir posebnosti financiranja različitih tržišta nekretnina u državama članicama, odvojene raščlambe su također uključene kako bi se odvojeno pratili rizici povezani s tom vrstom financiranja. Nekretnine koje upotrebljavaju vlasnici nekretnine za potrebe svojeg poslovanja, ispunjenja određene svrhe nekretnine ili obavljanja djelatnosti, trebaju se također smatrati poslovnim nekretninama za vrijeme faze izgradnje i nakon dovršetka izgradnje.

Socijalne stambene nekretnine složen su segment tržišta nekretnina, budući da mogu imati različite oblike diljem i unutar država članica. Budući da socijalne stambene nekretnine obično nisu izgrađene, stečene ili obnovljene od strane fizičkih osoba, one se ne klasificiraju kao stambene nekretnine nego kao poslovne nekretnine. Međutim, u nekim državama, s obzirom na pitanja financijske stabilnosti, važno je pratiti rizike koji proizlaze iz ove vrste nekretnina pod posebnom raščlambom. Iz tog razloga, dodatne raščlambe nadodane su za ove vrste kredita. Pored toga, smatra se da su

socijalne stambene nekretnine koje su u izravnom vlasništvu države, u njezinom vlasništvu za potrebe ispunjenja svrhe državne vlasti te se stoga klasificiraju kao poslovne nekretnine. Socijalne stambene nekretnine koje su još u fazi izgradnje se također klasificiraju kao poslovne nekretnine, budući da se smatraju nekretninama fazi razvoja koje stvaraju prihod.

Sve ostale nekretnine u fazi izgradnje trebaju se smatrati stambenim ili poslovnim nekretninama u skladu s općim definicijama u točkama (4) odnosno (38) odjeljka 2 stavka 2 točke(1).

## 2. Izvori podataka o poslovnim nekretninama

### 2.1. Pokazatelji fizičkog tržišta poslovnih nekretnina

Pokazatelji poslovnih nekretnina na fizičkom tržištu mogu se dobiti putem:

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

Izveštaj ESRB-a o poslovnim nekretninama i financijskoj stabilnosti u EU osigurava pregled dostupnih indeksa cijena i moguće izvore podataka (?).

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

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

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

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

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

### 2.3. Korištenje podataka privatnog sektora

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

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

(?) ESRB, „Izvešće o poslovnim nekretninama i financijskoj stabilnosti u EU”, prosinac 2015., posebno Prilog II., Odjeljak 2.2.

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

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

### 3. Relevantne raščlambe pokazatelja

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

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

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

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

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

„Područje nekretnine” odnosi se na područje na kojem se nalazi nekretnina koja služi kao kolateral za kredit koji je odobren unutar financijskog sustava bilo koje države članice. Ova raščlamba treba uključivati sljedeće potkategorije:

- (a) domaće područje;
- (b) inozemno područje raščlanjeno na pojedinačne države koje nacionalna makrobonitetna tijela države članice smatraju bitnim za potrebe financijske stabilnosti.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Raščlambe utvrđene u Preporuci D(2) smatraju se preporučenim minimumom. Međutim, nacionalna makrobonitetna tijela mogu upotrebljavati bilo koje dodatne raščlambe koje na temelju svojih vlastitih definicija i parametara, te uzimajući u obzir posebnosti svojih nacionalnih tržišta poslovnih nekretnina, mogu smatrati bitnim za potrebe financijske stabilnosti. U odnosu na te dodatne raščlambe, nacionalna makrobonitetna tijela mogu pratiti i kategorizirati te tržišne segmente na način koji smatraju primjerenim za svoja nacionalna tržišta poslovnih nekretnina. Osim toga, kada se određene potkategorije poslovnih ili stambenih nekretnina ne smatraju bitnim za potrebe financijske stabilnosti, nacionalna makrobonitetna tijela mogu odlučiti da neće pratiti rizike koji proizlaze iz tih vrsta nekretnina i/ili iz njihova financiranja. U takvim slučajevima, nedjelovanje od strane nacionalnih makrobonitetnih tijela smatrat će se opravdanim pod uvjetom da se dostave dostatna obrazloženja.

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

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

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

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

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

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

Također može biti teže obuhvatiti izloženosti sudionika na stranim tržištima koji čine značajan dio tržišta<sup>(10)</sup>. Budući da su ovi tržišni sudionici važni za funkcioniranje tržišta poslovnih nekretnina, savjetuje se praćenje njihovih aktivnosti.

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

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

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

<sup>(10)</sup> ESRB, „Izvjješće o poslovnim nekretninama i financijskoj stabilnosti u EU”, prosinac 2015., posebno odjeljak 2.3 i polje 1.



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

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

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

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

Omjer Pokrića kamate (ICR) i omjer pokrića otplate duga (DSCR) odnose se na prihod od najma koji donosi nekretnina koja ostvaruje prihod ili skup nekretnina ili na novčani tok koji je ostvaren od poslovanja, ispunjenja određene svrhe nekretnine ili obavljanja djelatnosti od strane vlasnika nekretnine ili skupa nekretnina, umanjen za poreze i operativne troškove, koji moraju nastati korisniku kredita radi održavanja vrijednosti nekretnine, a u slučaju novčanog toka - prilagođen za ostale troškove i koristi izravne povezane s upotrebom nekretnine.

Omjer pokrića kamate (ICR) definira se:

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

Za potrebe izračuna ICR-a:

- (a) „neto godišnji prihod” uključuje godišnji prihod od najma nastao od davanja u najam nekretnina najmoprimcima ili godišnji novčani tok koji je ostvaren od poslovanja, ispunjenja određene svrhe nekretnine ili obavljanja djelatnosti od strane vlasnika nekretnine umanjen za poreze i sve operativne troškove radi održavanja vrijednosti nekretnine, a u slučaju novčanog toka - prilagođen za ostale troškove i koristi izravne povezane s upotrebom nekretnine.
- (b) „godišnji troškovi kamate” su godišnji troškovi kamate povezani s kreditom osiguranim poslovnom nekretninom ili skupom nekretnina.

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

Omjer pokrića otplate duga (DSCR) definira se:

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

Za potrebe izračuna DSCR-a:

- (a) „neto godišnji prihod” je godišnji prihod od najma nastao od davanja u najam nekretnina najmoprimcima ili godišnji novčani tok koji je ostvaren od poslovanja, ispunjenja određene svrhe nekretnine ili obavljanja djelatnosti od strane vlasnika nekretnine umanjen za poreze i sve operativne troškove radi održavanja vrijednosti nekretnine, a u slučaju novčanog toka - prilagođen za ostale troškove i koristi izravne povezane s upotrebom nekretnine.
- (b) „godišnja otplata duga” je godišnja otplata duga povezana s kreditom osiguranim poslovnom nekretninom ili skupom nekretnina.

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

#### 8. **Dodatni pokazatelji relevantni za nekretnine u fazi razvoja koje ostvaruju prihod**

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

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

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

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

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

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

---

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