

## I

(Rezoluții, recomandări și avize)

## RECOMANDĂRI

## COMITETUL EUROPEAN PENTRU RISC SISTEMIC

## RECOMANDAREA COMITETULUI EUROPEAN PENTRU RISC SISTEMIC

din 21 martie 2019

de modificare a Recomandării CERS/2016/14 privind acoperirea unor lacune la nivelul datelor privind bunurile imobile

(CERS/2019/3)

(2019/C 271/01)

CONSILIUL GENERAL AL COMITETULUI EUROPEAN PENTRU RISC SISTEMIC,

având în vedere Tratatul privind funcționarea Uniunii Europene,

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

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

întrucât:

- (1) Punerea în aplicare a unui cadru pentru monitorizarea evoluțiilor din sectorul imobiliar în scopuri de stabilitate financiară necesită colectarea și distribuirea periodică de date naționale comparabile la nivelul Uniunii, astfel încât să poată fi evaluate cu mai multă precizie riscurile legate de sectorul imobiliar la nivelul statelor membre și să poată fi comparată utilizarea instrumentelor de politică macroprudențială, cu scopul de a aborda vulnerabilitățile legate de sectorul imobiliar.
- (2) Recomandarea CERS/2016/14 a Comitetului european pentru risc sistemic <sup>(3)</sup> a urmărit să armonizeze definițiile și indicatorii utilizați pentru monitorizarea piețelor bunurilor imobile locative (BIL) și bunurilor imobile comerciale (BIC) și să abordeze lacunele existente în ceea ce privește disponibilitatea și comparabilitatea datelor privind piețele BIL și BIC din Uniune.
- (3) Regulamentul (CE) nr. 223/2009 al Parlamentului European și al Consiliului <sup>(4)</sup> și Decizia 2012/504/UE a Comisiei <sup>(5)</sup> stabilesc cadrul juridic de bază pentru statisticile europene. Având în vedere experiența autorității statistice a Uniunii, care este Comisia (Eurostat), în furnizarea de date de înaltă calitate pentru Europa în scopul de a permite și facilita comparații între țări, Comitetul european pentru risc sistemic (CERS) consideră că contribuția Comisiei (Eurostat) la cadrul stabilit în Recomandarea CERS/2016/14 prezintă o importanță deosebită pentru facilitarea colectării de către autoritățile naționale macroprudențiale a datelor referitoare la indicatorii

<sup>(1)</sup> JO L 331, 15.12.2010, p. 1.

<sup>(2)</sup> JO C 58, 24.2.2011, p. 4.

<sup>(3)</sup> Recomandarea CERS/2016/14 a Comitetului european pentru risc sistemic din 31 octombrie 2016 privind acoperirea unor lacune la nivelul datelor privind bunurile imobile (JO C 31, 31.1.2017, p. 1).

<sup>(4)</sup> Regulamentul (CE) nr. 223/2009 al Parlamentului European și al Consiliului din 11 martie 2009 privind statisticile europene și de abrogare a Regulamentului (CE, Euratom) nr. 1101/2008 al Parlamentului European și al Consiliului privind transmiterea de date statistice confidențiale Biroului Statistic al Comunităților Europene, a Regulamentului (CE) nr. 322/97 al Consiliului privind statisticile comunitare și a Deciziei 89/382/CEE, Euratom a Consiliului de constituire a Comitetului pentru programele statistice ale Comunităților Europene (JO L 87, 31.3.2009, p. 164).

<sup>(5)</sup> Decizia 2012/504/UE a Comisiei din 17 septembrie 2012 privind Eurostat (JO L 251, 18.9.2012, p. 49).

privind piața BIC fizică. Disponibilitatea acestor date, la rândul său, ar accelera punerea în aplicare a unui cadru de monitorizare a riscurilor de către autoritățile naționale macroprudențiale pentru a monitoriza eficace piața BIC și, astfel, ar facilita identificarea riscurilor la adresa stabilității financiare care provin din piața BIC fizică. Din acest motiv, este prin urmare considerat esențial să se instituie un cadru minim comun pentru elaborarea bazei de date necesare autorităților naționale macroprudențiale pentru a monitoriza eficace piața BIC fizică. Necesitatea unui astfel de cadru armonizat devine și mai evidentă atunci când se ia în considerare volumul semnificativ de finanțare BIC transfrontalieră. În această privință, ar trebui adăugată o nouă recomandare la Recomandarea CERS/2016/14, destinată să promoveze un cadru minim comun pentru dezvoltarea, elaborarea și difuzarea indicatorilor armonizați relevanți. Pentru a asigura coerența și calitatea datelor statistice relevante și pentru a minimiza sarcina de raportare, Comisia (Eurostat) ar trebui, de asemenea, să dezvolte și să promoveze standarde, metode și proceduri statistice pentru colectarea datelor statistice necesare.

- (4) În temeiul articolului 2 din Regulamentul (UE) nr. 1096/2010 al Consiliului<sup>(6)</sup>, BCE este obligată să asigure secretariatul CERS și, astfel, să furnizeze sprijin analitic, statistic, logistic și administrativ pentru CERS. În plus, în temeiul articolului 5.3 din Statutul Sistemului European al Băncilor Centrale și al Băncii Centrale Europene, BCE are datoria să promoveze, în cazul în care este necesar, armonizarea regulilor și practicilor privind culegerea, elaborarea și difuzarea datelor statistice din domeniile care sunt de competența sa. În această privință, este important să se asigure o cooperare strânsă și o coordonare adecvată între Sistemul Statistic European<sup>(7)</sup> și Sistemul European al Băncilor Centrale (SEBC). În acest sens și în conformitate cu articolul 6 alineatul (3) din Regulamentul (CE) nr. 223/2009, activitățile curente de consultare și cooperarea dintre Comisie (Eurostat) și BCE sunt considerate a prezenta o importanță deosebită în scopul dezvoltării standardelor, metodelor și procedurilor statistice necesare.
- (5) Activitatea statistică desfășurată cel mai recent de Comitetul de statistică al SEBC – asistat de grupul operativ al acestuia privind bunurile imobile – referitoare la sursele de date privind indicatorii legați de finanțarea BIC și BIL a evidențiat necesitatea modificării anumitor definiții, pentru a facilita activitățile de monitorizare ale autorităților naționale macroprudențiale. Deși se recunoaște că Regulamentul (UE) 2016/867 al Băncii Centrale Europene<sup>(8)</sup>, care a introdus proiectul AnaCredit, nu poate fi utilizat în mod exclusiv pentru a îndeplini cerințele în materie de date ale autorităților naționale macroprudențiale, definițiile bunurilor imobile comerciale și ale bunurilor imobile locative din Recomandarea CERS/2016/14 ar trebui totuși modificate pentru a le alinia mai strâns la definițiile mai cuprinzătoare utilizate în Regulamentul (UE) 2016/867, pentru a facilita analizele necesare ale stabilității financiare și pentru a permite o comparabilitate deplină între țări.
- (6) Cu toate acestea, modificările aduse definițiilor stabilite în Recomandarea CERS/2016/14 nu ar trebui să împiedice autoritățile naționale macroprudențiale să utilizeze indicatori imobiliari și defalcări suplimentare care, în baza definițiilor și a parametrilor acestor autorități naționale macroprudențiale, să ia în considerare particularitățile piețelor BIC și BIL naționale ale acestora și să fie relevante din perspectiva stabilității financiare. De asemenea, aceasta ar asigura respectarea de către autoritățile naționale macroprudențiale a principiului proporționalității prevăzut în Recomandarea CERS/2016/14.
- (7) Recomandarea CERS/2016/14 impune destinatarilor să raporteze CERS și Consiliului măsurile luate ca răspuns la prezenta recomandare sau să justifice în mod adecvat lipsa lor de acțiune, în conformitate cu termenele prevăzute în recomandare. În această privință, destinatarii au înregistrat progrese în sensul punerii în aplicare a Recomandării CERS/2016/14 în termenii recomandați. Cu toate acestea, activitatea anumitor autorități naționale macroprudențiale a fost întârziată de aspecte practice, precum necesitatea de a înființa structuri de raportare, identifica surse de date și aborda aspecte referitoare la confidențialitatea datelor.
- (8) Pentru a asigura punerea în aplicare a Recomandării CERS/2016/14, este prin urmare necesar să se prelungească anumite termene stabilite în aceasta. Prelungirea acestor termene va oferi autorităților naționale macroprudențiale mai mult timp pentru a soluționa aspectele practice menționate mai sus. Absența unor definiții de lucru convenite în comun constituie o preocupare deosebită în ceea ce privește indicatorii relevanți privind piața BIC fizică și, împreună cu constrângerile operaționale asupra disponibilității datelor, îngreunează evaluarea cu precizie și compararea riscurilor între piețele naționale. Prin urmare, termenii de punere în aplicare a Recomandării CERS/2016/14 în legătură cu indicatorii pentru care autoritățile naționale macroprudențiale nu dispun de informațiile relevante ar trebui prelungite, pentru a acorda suficient timp dezvoltării definițiilor necesare și colectării datelor.

<sup>(6)</sup> Regulamentul (UE) nr. 1096/2010 al Consiliului din 17 noiembrie 2010 privind acordarea unor competențe specifice Băncii Centrale Europene referitoare la funcționarea Comitetului european pentru risc sistemic (JO L 331, 15.12.2010, p. 162).

<sup>(7)</sup> Sistemul Statistic European (SSE) reprezintă parteneriatul dintre autoritatea statistică a Uniunii, care este Comisia (Eurostat), institutele naționale de statistică (INS) și alte autorități naționale responsabile din fiecare stat membru în vederea dezvoltării, elaborării și difuzării statisticilor europene.

<sup>(8)</sup> Regulamentul (UE) 2016/867 al Băncii Centrale Europene din 18 mai 2016 privind colectarea datelor cu caracter granular cu privire la credite și la riscul de credit (BCE/2016/13) (JO L 144, 1.6.2016, p. 44).

- (9) Consiliul general nu consideră că prelungirea anumitor termene stabilite în Recomandarea CERS/2016/14 va periclita buna funcționare a piețelor financiare. În plus, Consiliul general nu consideră că această prelungire ar conduce în consecință la posibilitatea ca destinatarii să nu pună în aplicare Recomandarea CERS/2016/14.
- (10) De asemenea, CERS recunoaște că pot fi necesare orientări și activități tehnice suplimentare privind definițiile și indicatorii de referință, pentru a ține cont de aspectele specifice ale piețelor sau segmentelor de piață și pentru a asigura calitatea statistică a datelor. Prin urmare, pot fi, de asemenea, necesare modificări suplimentare ale Recomandării CERS/2016/14 pentru a aborda evoluții viitoare referitoare la definițiile și indicatorii de referință.
- (11) Prin urmare, Recomandarea CERS/2016/14 ar trebui modificată în mod corespunzător,

ADOPTĂ PREZENTA RECOMANDARE:

#### MODIFICĂRI

Recomandarea CERS/2016/14 se modifică după cum urmează:

1. În secțiunea 1, punctul 1 din Recomandarea C se înlocuiește cu următorul text:

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

Indicatori privind piața BIC fizică:

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

Indicatori privind expunerile sistemului financiar față de creditele BIC:

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

Indicatori privind normele de creditare BIC:

- (p) media ponderată a LTV-O pentru fluxurile de credite BIC;

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

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

2. În secțiunea 1, punctul 2 din Recomandarea D se înlocuiește cu următorul text:

„2. Se recomandă ca autoritățile naționale macroprudențiale să monitorizeze riscurile în legătură cu respectivii indicatori pe baza următoarelor informații, astfel cum se precizează în modelele A, B și C din anexa III la prezenta recomandare:

- (a) Pentru indicele prețurilor, indicele chiriilor, indicele randamentului chiriilor, ratele neocupării și construcțiile noi, autoritățile naționale macroprudențiale ar trebui să ia în considerare o defalcare pe:
  - tip de imobil;
  - amplasarea imobilului.
- (b) Pentru fluxurile și stocurile de ajustări ale evaluării investițiilor BIC, autoritățile naționale macroprudențiale ar trebui să ia în considerare o defalcare pe:
  - tip de imobil;
  - amplasarea imobilului;
  - tip de investitor;
  - naționalitatea investitorului.
- (c) Pentru fluxurile și stocurile de creditare BIC și pentru fiecare dintre defalcările creditării pentru BIC (inclusiv imobile BIC în dezvoltare sau construcție) – respectiv, creditare pentru imobile deținute de proprietari în scopul îndeplinirii activității, obiectivului sau operațiunilor acestora, existente sau în construcție; creditare pentru locuințe de închiriat; creditare pentru bunuri imobile generatoare de venituri (altele decât locuințele de închiriat); creditare pentru imobile BIC în dezvoltare; și creditare pentru locuințe sociale – autoritățile naționale macroprudențiale ar trebui să ia în considerare o defalcare suplimentară pe:
  - tip de imobil;
  - amplasarea imobilului;
  - tip de creditor;
  - naționalitatea creditorului.
- (d) Pentru fluxurile și stocurile de credite BIC neperformante și pentru fiecare dintre defalcările creditelor BIC neperformante (inclusiv imobile BIC în dezvoltare sau construcție) – respectiv, creditare pentru imobile deținute de proprietari în scopul îndeplinirii activității, obiectivului sau operațiunilor acestora, existente sau în construcție; creditare pentru locuințe de închiriat; creditare pentru bunuri imobile generatoare de venituri (altele decât locuințele de închiriat); creditare pentru imobile BIC în dezvoltare; și creditare pentru locuințe sociale – autoritățile naționale macroprudențiale ar trebui să ia în considerare o defalcare suplimentară pe:
  - tip de imobil;
  - amplasarea imobilului;
  - tip de creditor;
  - naționalitatea creditorului.

(e) Pentru fluxurile și stocurile de provizioane pentru pierderi din credite la creditarea BIC și pentru fiecare dintre defalcările provizioanelor pentru pierderi din credite la creditarea BIC (inclusiv imobile BIC în dezvoltare sau construcție) – respectiv, creditare pentru imobile deținute de proprietari în scopul îndeplinirii activității, obiectivului sau operațiunilor acestora, existente sau în construcție; creditare pentru locuințe de închiriat; creditare pentru bunuri imobile generatoare de venituri (altele decât locuințele de închiriat); creditare pentru imobile BIC în dezvoltare; și creditare pentru locuințe sociale – autoritățile naționale macroprudențiale ar trebui să ia în considerare o defalcare suplimentară pe:

- tip de imobil;
- amplasarea imobilului;
- tip de creditor;
- naționalitatea creditorului.

Defalcările menționate la literele (a)-(e) de mai sus trebuie considerate drept minimul recomandat. Autoritățile naționale macroprudențiale pot adăuga defalcările suplimentare pe care le consideră necesare în scopuri de stabilitate financiară.”

3. În secțiunea 1, se adaugă următoarea recomandare:

**„Recomandarea F – Instituirea unui cadru minim comun pentru piața fizică a bunurilor imobile comerciale**

1. Se recomandă Comisiei (Eurostat) să propună dispoziții legislative la nivelul Uniunii care să instituie un cadru minim comun pentru dezvoltarea, elaborarea și difuzarea unei baze de date referitoare la indicatorii privind piața BIC fizică menționați la literele (a)-(e) din subrecomandarea C(1).
2. De asemenea, se recomandă Comisiei (Eurostat) să dezvolte și să promoveze standarde, surse, metode și proceduri statistice pentru elaborarea bazei de date referitoare la indicatorii privind piața BIC fizică menționați la literele (a)-(e) din subrecomandarea C(1), în special pentru a asigura calitatea acestui set de indicatori și pentru a minimiza sarcina de raportare.”

4. Secțiunea 2 punctul 1 subpunctul 1 se modifică după cum urmează:

(a) punctul 3 se înlocuiește cu următorul text:

„locuință sau imobil cumpărat în vederea închirierii» înseamnă orice BIL deținut direct de o persoană fizică în primul rând pentru închirierea către chiriași;”;

(b) punctul 4 se înlocuiește cu următorul text:

„bunuri imobile comerciale» (BIC) înseamnă orice bunuri imobile generatoare de venituri, existente sau în dezvoltare, inclusiv locuințe de închiriat; sau bunuri imobile utilizate de proprietari în scopul îndeplinirii activității, obiectivului sau operațiunilor acestora, existente sau în construcție; care nu sunt clasificate ca BIL; și includ locuințele sociale.

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

(c) punctul 5 se înlocuiește cu următorul text:

„credit pentru un bun imobil comercial (BIC)» înseamnă un credit acordat unei entități juridice destinat dobândirii unui bun imobil generator de venituri (sau a unui grup de bunuri imobile definite ca bunuri imobile generatoare de venituri), existent sau în dezvoltare, sau a unui bun imobil utilizat de proprietari în scopul îndeplinirii activității, obiectivului sau operațiunilor acestora (sau unui grup de astfel de bunuri imobile), existent sau în construcție, sau garantat de un bun imobil comercial (sau de un grup de bunuri imobile comerciale);”;

(d) se introduce următorul punct 16a:

„bunuri imobile generatoare de venituri în dezvoltare» înseamnă toate imobilele în construcție și destinate să furnizeze, la finalizare, un venit proprietarului acestuia sub formă de chirii sau profituri din vânzarea acestora, fără să fie incluse clădirile în curs de demolare sau terenurile curățate pentru dezvoltări posibile în viitor;”;

- (e) punctul 32 se înlocuiește cu următorul text:  
„locuință sau imobil ocupat de proprietar» înseamnă orice bun imobil locativ deținut de o persoană fizică cu scopul asigurării unui adăpost proprietarului acestuia;”;
- (f) punctul 34 se elimină;
- (g) se introduce următorul punct 36a:  
„locuințe de închiriat» înseamnă orice bun imobil care este deținut de entități juridice în primul rând pentru închirierea către chiriași;”;
- (h) punctul 38 se înlocuiește cu următorul text:  
„bun imobil locativ» (BIL) înseamnă orice bun imobil, disponibil în scopuri de locuire, existent sau în construcție, dobândit, construit sau renovat de o persoană fizică, inclusiv locuințe cumpărate în vederea închirierii. În cazul în care un imobil are o utilizare mixtă, ar trebui luat în considerare ca reprezentând imobile diferite (de exemplu, în funcție de suprafețele destinate fiecărei utilizări) atunci când este fezabilă această defalcare; în caz contrar, imobilul poate fi clasificat în funcție de utilizarea dominantă a acestuia;”;
- (i) punctul 39 se înlocuiește cu următorul text:  
„credit pentru un bun imobil locativ (BIL)» înseamnă un credit acordat unei persoane fizice garantat cu un bun imobil locativ, indiferent de scopul creditului;”.

5. Secțiunea 2 punctul 3 se înlocuiește cu următorul text:

### „3. Calendar pentru măsurile adoptate în urma recomandării

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

#### 1. *Recomandarea A*

- (a) Până la 31 decembrie 2019, autoritățile naționale macroprudențiale trebuie să transmită CERS și Consiliului un raport interimar privind informațiile deja disponibile sau cu privire la care se anticipează că vor fi disponibile pentru punerea în aplicare a Recomandării A.
- (b) Până la 31 decembrie 2020, autoritățile naționale macroprudențiale trebuie să transmită CERS și Consiliului un raport final cu privire la punerea în aplicare a Recomandării A.

#### 2. *Recomandarea B*

- (a) Până la 31 decembrie 2019, autoritățile naționale macroprudențiale trebuie să transmită CERS și Consiliului un raport interimar privind informațiile deja disponibile sau cu privire la care se anticipează că vor fi disponibile pentru punerea în aplicare a Recomandării B.
- (b) Până la 31 decembrie 2020, autoritățile naționale macroprudențiale trebuie să transmită CERS și Consiliului un raport final cu privire la punerea în aplicare a Recomandării B.

#### 3. *Recomandarea C*

- (a) Până la 31 decembrie 2019, autoritățile naționale macroprudențiale trebuie să transmită CERS și Consiliului un raport interimar privind informațiile deja disponibile sau cu privire la care se anticipează că vor fi disponibile pentru punerea în aplicare a Recomandării C.
- (b) Până la 31 decembrie 2021, autoritățile naționale macroprudențiale trebuie să transmită CERS și Consiliului un raport final cu privire la punerea în aplicare a Recomandării C.
- (c) Atunci când autoritățile naționale macroprudențiale nu dispun de informațiile relevante în legătură cu indicatorii menționați la literele (a)-(e) din Recomandarea C punctul 1, aceste autorități trebuie să transmită CERS și Consiliului un raport final cu privire la punerea în aplicare a Recomandării C în legătură cu acești indicatori cel mai târziu la 31 decembrie 2025.

#### 4. *Recomandarea D*

- (a) Până la 31 decembrie 2019, autoritățile naționale macroprudențiale trebuie să transmită CERS și Consiliului un raport interimar privind informațiile deja disponibile sau cu privire la care se anticipează că vor fi disponibile pentru punerea în aplicare a Recomandării D.

- (b) Până la 31 decembrie 2021, autoritățile naționale macroprudențiale trebuie să transmită CERS și Consiliului un raport final cu privire la punerea în aplicare a Recomandării D.
- (c) Atunci când autoritățile naționale macroprudențiale nu dispun de informațiile relevante în legătură cu indicatorii menționați la litera (a) din Recomandarea D punctul 2, astfel cum se precizează în modelul A din anexa III la prezenta recomandare, aceste autorități trebuie să transmită CERS și Consiliului un raport final cu privire la punerea în aplicare a Recomandării D în legătură cu acești indicatori cel mai târziu la 31 decembrie 2025.

5. *Recomandarea E*

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

6. *Recomandarea F*

- (a) Se solicită Comisiei (Eurostat) ca, până la 31 decembrie 2021, să transmită CERS și Consiliului un raport interimar cuprinzând o primă evaluare a punerii în aplicare a Recomandării F.
- (b) Se solicită Comisiei (Eurostat) ca, până la 31 decembrie 2023, să transmită CERS și Consiliului un raport final cu privire la punerea în aplicare a Recomandării F.”

- 6. Anexa I se înlocuiește cu anexa I la prezenta recomandare.
- 7. Anexa II se înlocuiește cu anexa II la prezenta recomandare.
- 8. Anexa III se înlocuiește cu anexa III la prezenta recomandare.
- 9. Anexa IV se înlocuiește cu anexa IV la prezenta recomandare.
- 10. Anexa V se înlocuiește cu anexa V la prezenta recomandare.

Adoptată la Frankfurt pe Main, 21 martie 2019.

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

## ANEXA I

Anexa I la Recomandarea CERS/2016/14 se înlocuiește cu următorul text:

## „ANEXA I

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

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

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

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

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

**2. Recomandarea B**

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

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

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

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



### 3. Recomandarea C

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

- (a) evaluează dacă indicatorii relevanți pentru expunerile BIC naționale sunt luați în considerare sau puși în aplicare în cadrul de monitorizare a riscurilor pentru sectorul BIC din jurisdicția acestora;
- (b) asigură includerea indicatorilor privind piața BIC fizică, a indicatorilor privind expunerile față de riscul de credit ale sistemului financiar și a indicatorilor privind normele de creditare în cadrul de monitorizare a riscurilor;
- (c) evaluează măsura în care investițiile reprezintă o sursă semnificativă de finanțare pentru sectorul BIC național;
- (d) în cazurile în care investițiile sunt considerate o sursă semnificativă de finanțare pentru sectorul BIC național, evaluează progresul realizat privind utilizarea indicatorilor suplimentari pentru monitorizarea riscului prevăzuți în Recomandarea C punctul 2;
- (e) evaluează progresul realizat privind utilizarea, cel puțin, a indicatorilor prevăzuți în Recomandarea C punctul 1 și, după caz, în Recomandarea C punctul 2;
- (f) evaluează dacă informațiile privind acești indicatori (deja disponibile sau anticipate a fi disponibile) sunt suficient de reprezentative pentru piața BIC națională.

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

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

### 4. Recomandarea D

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

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

**5. Recomandarea E**

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

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

**6. Recomandarea F**

Se va considera că Comisia (Eurostat) respectă Recomandarea F atunci când aceasta:

- (a) în baza adecvării definițiilor și defalcărilor pentru indicatorii relevanți privind piața BIC fizică care sunt utilizați în prezent în statele membre, propune dispoziții legislative la nivelul Uniunii care instituie un cadru minim comun pentru dezvoltarea, producția și difuzarea unei baze de date referitoare la indicatorii relevanți, în vederea armonizării acestor indicatori;
  - (b) asigură alinierea legislației propuse cu indicatorii și definițiile acestora, astfel cum sunt utilizate în scopuri de supraveghere sau stabilitate financiară, pentru a evita o creștere nejustificată a sarcinii entităților raportoare;
  - (c) asigură calitatea indicatorilor relevanți privind piața BIC fizică prin dezvoltarea de standarde, surse, metode și proceduri statistice pentru elaborarea bazei de date referitoare la indicatorii relevanți;
  - (d) se asigură că punerea în aplicare a standardelor, surselor, metodelor și procedurilor statistice dezvoltate legate de baza de date referitoare la indicatorii relevanți privind piața BIC fizică nu conduce la o creștere nejustificată a sarcinii entităților raportoare;
  - (e) promovează punerea în aplicare a standardelor, surselor, metodelor și procedurilor statistice dezvoltate pentru elaborarea bazei de date referitoare la indicatorii relevanți privind piața BIC fizică.”
-

Anexa II la Recomandarea CERS/2016/14 se înlocuiește cu următorul text:

„ANEXA II

### MODELE ORIENTATIVE PENTRU INDICATORII PRIVIND SECTORUL IMOBILIAR LOCATIV

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

Modele pentru bunuri imobile locative

FLUXURI = volume de producție nouă de credite BIL în perioada de raportare, astfel cum sunt considerate de către creditor. Autoritățile naționale macroprudențiale care pot distinge între creditele BIL cu adevărat noi și cele renegociate au opțiunea de a identifica creditele renegociate ca o defalcare separată.  
 STOCURI = Date pentru stocurile de credite BIL la data raportării (de exemplu, sfârșitul anului)  
 umn = valoarea în moneda națională  
 # = număr de contracte  
 a = an(i)  
 Med = media raportului respectiv  
 d/c = din care

#### DISTRIBUȚIE UNIVARIATĂ

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

Sumarul portofoliului de credite BIL
d/c imobil în teritorii individuale (**)
d/c ≤ 1a perioadă inițială fixă a ratei dobânzii
d/c ] 1a; 5a] perioadă inițială fixă a ratei dobânzii
d/c ] 5a; 10a] perioadă inițială fixă a ratei dobânzii
d/c > 10a perioadă inițială fixă a ratei dobânzii
d/c renegociate (opțional)

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

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

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

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

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

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

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

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

STOCURI
Med (în%)
umn, #
umn, #

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

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

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

FLUXURI
Med
umn, #
umn, #

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

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

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

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

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

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

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

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

**DISTRIBUȚIE MULTIVARIATĂ**

FLUXURI
<b>LTV-O ≤ 80%</b>
Scadență la inițiere
≤ 20a
]20a ; 25a]
> 25a
<b>LTV-O ]80%-90%]</b>
Scadență la inițiere
≤ 20a
]20a ; 25a]
> 25a
<b>LTV-O ]90%-110%]</b>
Scadență la inițiere
≤ 20a
]20a ; 25a]
> 25a

Raportul serviciul împrumutului/venituri la inițiere (LSTI-O)		
≤ 30%	]30% ; 50%]	> 50%
umn, #	umn, #	umn, #
umn, #	umn, #	umn, #
umn, #	umn, #	umn, #
umn, #	umn, #	umn, #
umn, #	umn, #	umn, #
umn, #	umn, #	umn, #
umn, #	umn, #	umn, #
umn, #	umn, #	umn, #
umn, #	umn, #	umn, #

FLUXURI
<b>Perioadă inițială fixă a ratei dobânzii</b>
d/c ≤ 1a
d/c ] 1a; 5a]
d/c ] 5a; 10a]
d/c > 10a

Raportul serviciul împrumutului/venituri la inițiere (LSTI-O)		
≤ 30%	]30% ; 50%]	> 50%
umn, #	umn, #	umn, #
umn, #	umn, #	umn, #
umn, #	umn, #	umn, #
umn, #	umn, #	umn, #

FLUXURI
<b>Raportul împrumut/garanții la inițiere (LTV-O)</b>
LTV-O ≤ 80%
LTV-O ]80% ; 90%]
LTV-O ]90% ; 110%]
LTV-O >110%

Raportul datorii/venituri la inițiere (DTI-O)		
≤ 4	]4 ; 6]	> 6
umn, #	umn, #	umn, #
umn, #	umn, #	umn, #
umn, #	umn, #	umn, #
umn, #	umn, #	umn, #

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

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

(\*\*) Creditele BIL acordate în sistemul financiar național al oricărui stat membru pot fi garantate cu imobile BIL situate în teritorii străine. Ar trebui adăugat un rând pentru fiecare astfel de teritoriu străin care este considerat important în scopuri de stabilitate financiară.

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

Modele suplimentare pentru țări cu risc sau piață semnificativă de imobile cumpărate în vederea închirierii

FLUXURI = volume de producție nouă de credite BIL în perioada de raportare, astfel cum sunt considerate de către creditor. Autoritățile naționale macroprudențiale care pot distinge între creditele BIL cu adevărat noi și cele renegotiate au opțiunea de a identifica creditele renegotiate ca o defalcare separată.  
 STOCURI = Date pentru stocurile de credite BIL la data raportării (de exemplu, sfârșitul anului)  
 umn = valoarea în moneda națională  
 # = număr de contracte  
 a = an(i)  
 Med = media raportului respectiv  
 d/c = din care

### ÎMPRUMUTURI PENTRU IMOBILE CUMPĂRATE ÎN VEDEREA ÎNCHIRIERII

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



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

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

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

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

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

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

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

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

**ÎMPRUMUTURI PENTRU IMOBILE OCUPATE DE PROPRIETARI**

<b>Sumarul împrumuturilor pentru imobile ocupate de proprietari</b>	<b>FLUXURI</b>	<b>Raportul serviciul împrumutului/venituri la inițiere (LSTI-O)</b>	<b>FLUXURI</b>
Credite acordate	umn, #	<b>MEDIE PONDERATĂ</b>	Med (în%)
d/c cumpărători pentru prima dată	umn, #	d/c cumpărători pentru prima dată	Med (în%)
d/c credite în monedă străină	umn, #	d/c credite în monedă străină	Med (în%)
d/c cu amortizare completă	umn, #	d/c cu amortizare completă	Med (în%)
d/c cu amortizare parțială	umn, #	d/c cu amortizare parțială	Med (în%)
d/c fără amortizare (*)	umn, #	d/c fără amortizare (*)	Med (în%)
d/c imobil în teritorii individuale (**)	umn, #	d/c imobil în teritorii individuale (**)	Med (în%)
d/c ≤ 1a perioadă inițială fixă a ratei dobânzii	umn, #	d/c ≤ 1a perioadă inițială fixă a ratei dobânzii	Med (în%)
d/c ] 1a; 5a] perioadă inițială fixă a ratei dobânzii	umn, #	d/c ] 1a; 5a] perioadă inițială fixă a ratei dobânzii	Med (în%)
d/c ] 5a; 10a] perioadă inițială fixă a ratei dobânzii	umn, #	d/c ] 5a; 10a] perioadă inițială fixă a ratei dobânzii	Med (în%)
d/c > 10a perioadă inițială fixă a ratei dobânzii	umn, #	d/c > 10a perioadă inițială fixă a ratei dobânzii	Med (în%)
		<b>DISTRIBUȚIE</b>	
<b>Raportul împrumut/garanții curent (LTV-C)</b>	<b>FLUXURI</b>	≤10%	umn, #
<b>MEDIE PONDERATĂ</b>	Med (în%)	]10% ; 20%]	umn, #
d/c cumpărători pentru prima dată	Med (în%)	]20% ; 30%]	umn, #

Raportul împrumut/garanții curent (LTV-C)	FLUXURI
d/c credite în monedă străină	Med (în%)
d/c cu amortizare completă	Med (în%)
d/c cu amortizare parțială	Med (în%)
d/c fără amortizare (*)	Med (în%)
d/c imobil în teritorii individuale (**)	umn, #
<b>DISTRIBUȚIE</b>	
≤ 50%	umn, #
]50% ; 60%]	umn, #
]60% ; 70%]	umn, #
]70% ; 80%]	umn, #
]80% ; 90%]	umn, #
]90% ; 100%]	umn, #
]100% ; 110%]	umn, #
> 110%	umn, #
Nu este disponibilă	umn, #

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

Raportul serviciul împrumutului/venituri la inițiere (LSTI-O)
]30% ; 40%]
]40% ; 50%]
]50% ; 60%]
> 60%
Nu este disponibilă

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

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

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

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

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

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

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

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

(\*\*) Creditele BIL acordate în sistemul financiar național al oricărui stat membru pot fi garantate cu imobile BIL situate în teritorii străine. Ar trebui adăugat un rând pentru fiecare asemenea teritoriu străin care este considerat important în scopuri de stabilitate financiară.”

Anexa III la Recomandarea CERS/2016/14 se înlocuiește cu următorul text:

„ANEXA III

### MODELE ORIENTATIVE PENTRU INDICATORII PRIVIND SECTORUL IMOBILIAR COMERCIAL

#### 1. Modelul A: indicatori privind piața fizică

##### Indicatorii pieței fizice

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

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

<sup>(2)</sup> Amplasarea imobilului este defalcată în amplasări primare naționale și amplasări secundare naționale.

I = Indice

R = Raport

# = metri pătrați

#### 2. Modelul B: indicatori privind expunerile sistemului financiar

##### Indicatorii expunerilor

	Indicator	Frecvență	Defalcare				Total	
			Tip de imobil <sup>(1)</sup>	Amplasarea imobilului <sup>(2)</sup>	Tip de investitor <sup>(3)</sup> <sup>(8)</sup>	Tip de creditor <sup>(4)</sup>		Naționalitatea investitorului <sup>(8)</sup> / creditorului <sup>(9)</sup>
Fluxuri <sup>(6)</sup>	Investiții în BIC <sup>(8)</sup>	Trimestrial	mn	mn	mn		mn	<b>mn</b>
	— din care dețineri BIC directe	Trimestrial	mn	mn	mn		mn	<b>mn</b>

Indicator	Frecvență	Defalcare					Total
		Tip de imobil <sup>(1)</sup>	Amplasarea imobilului <sup>(2)</sup>	Tip de investitor <sup>(3)</sup> <sup>(8)</sup>	Tip de creditor <sup>(4)</sup>	Naționalitatea investitorului <sup>(8)</sup> / creditorului <sup>(9)</sup>	
— din care dețineri BIC indirecte	Trimestrial			mn		mn	<b>mn</b>
Ajustări ale evaluării investițiilor BIC	Trimestrial	mn	mn	mn		mn	<b>mn</b>
Creditare pentru BIC (inclusiv imobile BIC în dezvoltare sau construcție)	Trimestrial	mn	mn			mn	<b>mn</b>
— din care credite pentru dobândirea de imobile deținute de proprietari în scopul desfășurării afacerii, obiectivului sau activității acestora, existente sau în construcție	Trimestrial	mn	mn			mn	<b>mn</b>
— din care credite pentru dobândirea de locuințe de închiriat	Trimestrial	mn	mn			mn	<b>mn</b>
— din care credite pentru dobândirea de bunuri imobile generatoare de venituri (altele decât locuințe de închiriat)	Trimestrial	mn	mn			mn	<b>mn</b>
— din care credite pentru dobândirea de imobile BIC în dezvoltare	Trimestrial	mn	mn			mn	<b>mn</b>
— din care credite pentru dobândirea de imobile deținute pentru locuințe sociale	Trimestrial	mn	mn			mn	<b>mn</b>
Credite BIC neperformante (inclusiv imobile BIC în dezvoltare sau construcție)	Trimestrial	mn	mn			mn	<b>mn</b>
— din care credite pentru dobândirea de imobile deținute de proprietari în scopul desfășurării afacerii, obiectivului sau activității acestora, existente sau în construcție	Trimestrial	mn	mn			mn	<b>mn</b>

Indicator	Frecvență	Defalcare					Total
		Tip de imobil <sup>(1)</sup>	Amplasarea imobilului <sup>(2)</sup>	Tip de investitor <sup>(3)</sup> <sup>(8)</sup>	Tip de creditor <sup>(4)</sup>	Naționalitatea investitorului <sup>(8)</sup> / creditorului <sup>(7)</sup>	
— din care credite pentru dobândirea de locuințe de închiriat	Trimestrial	mn	mn		mn	mn	<b>mn</b>
— din care credite pentru dobândirea de bunuri imobile generatoare de venituri (altele decât locuințe de închiriat)	Trimestrial	mn	mn		mn	mn	<b>mn</b>
— din care credite pentru dobândirea de imobile BIC în dezvoltare	Trimestrial	mn	mn		mn	mn	<b>mn</b>
— din care credite pentru dobândirea de imobile deținute pentru locuințe sociale	Trimestrial	mn	mn		mn	mn	<b>mn</b>
Provizioane pentru pierderile din credite la creditarea BIC (inclusiv imobile BIC în dezvoltare sau construcție)	Trimestrial	mn	mn		mn	mn	<b>mn</b>
— din care credite pentru dobândirea de imobile deținute de proprietari în scopul desfășurării afacerii, obiectivului sau activității acestora, existente sau în construcție	Trimestrial	mn	mn		mn	mn	<b>mn</b>
— din care credite pentru dobândirea de locuințe de închiriat	Trimestrial	mn	mn		mn	mn	<b>mn</b>
— din care credite pentru dobândirea de bunuri imobile generatoare de venituri (altele decât locuințe de închiriat)	Trimestrial	mn	mn		mn	mn	<b>mn</b>
— din care credite pentru dobândirea de imobile BIC în dezvoltare	Trimestrial	mn	mn		mn	mn	<b>mn</b>
— din care credite pentru dobândirea de imobile deținute pentru locuințe sociale	Trimestrial	mn	mn		mn	mn	<b>mn</b>

	Indicator	Frecvență	Defalcare					Total
			Tip de imobil <sup>(1)</sup>	Amplasarea imobilului <sup>(2)</sup>	Tip de investitor <sup>(3)</sup> <sup>(6)</sup>	Tip de creditor <sup>(4)</sup>	Naționalitatea investitorului <sup>(5)</sup> / creditorului <sup>(7)</sup>	
<b>Stocuri</b> <sup>(7)</sup>	Investiții în BIC <sup>(8)</sup>	Anual	mn	mn	mn		mn	<b>mn</b>
	— din care dețineri BIC directe	Anual	mn	mn	mn		mn	<b>mn</b>
	— din care dețineri BIC indirecte	Anual			mn		mn	<b>mn</b>
	Ajustări ale evaluării investițiilor BIC	Anual	mn	mn	mn		mn	<b>mn</b>
	Creditare pentru BIC (inclusiv imobile BIC în dezvoltare sau construcție)	Anual	mn	mn		mn	mn	<b>mn</b>
	— din care credite BIC neperformante	Anual	mn	mn		mn	mn	<b>mn</b>
	— din care credite pentru dobândirea de imobile deținute de proprietari în scopul desfășurării afacerii, obiectivului sau activității acestora, existente sau în construcție	Anual	mn	mn		mn	mn	<b>mn</b>
	— din care credite pentru dobândirea de locuințe de închiriat	Anual	mn	mn		mn	mn	<b>mn</b>
	— din care credite pentru dobândirea de bunuri imobile generatoare de venituri (altele decât locuințe de închiriat)	Anual	mn	mn		mn	mn	<b>mn</b>
	— din care credite pentru dobândirea de imobile deținute pentru locuințe sociale	Anual	mn	mn		mn	mn	<b>mn</b>



Indicator	Frecvență	Defalcare					Total
		Tip de imobil <sup>(1)</sup>	Amplasarea imobilului <sup>(2)</sup>	Tip de investitor <sup>(3)</sup> <sup>(8)</sup>	Tip de creditor <sup>(4)</sup>	Naționalitatea investitorului <sup>(8)</sup> / creditorului <sup>(9)</sup>	
Provizioane pentru pierderi din credite la creditarea BIC	Anual	mn	mn		mn	mn	<b>mn</b>
— din care credite BIC neperformante	Anual	mn	mn		mn	mn	<b>mn</b>
— din care credite pentru dobândirea de imobile deținute de proprietari în scopul desfășurării afacerii, obiectivului sau activității acestora, existente sau în construcție	Anual	mn	mn		mn	mn	<b>mn</b>
— din care credite pentru dobândirea de locuințe de închiriat	Anual	mn	mn		mn	mn	<b>mn</b>
— din care credite pentru dobândirea de bunuri imobile generatoare de venituri (altele decât locuințe de închiriat)	Anual	mn	mn		mn	mn	<b>mn</b>
— din care credite pentru dobândirea de imobile deținute pentru locuințe sociale	Anual	mn	mn		mn	mn	<b>mn</b>
Credite pentru imobile BIC în dezvoltare (ca parte din creditarea BIC)	Anual	mn	mn		mn	mn	<b>mn</b>
— din care credite neperformante	Anual	mn	mn		mn	mn	<b>mn</b>

Indicator	Frecvență	Defalcare					Total
		Tip de imobil <sup>(1)</sup>	Amplasarea imobilului <sup>(2)</sup>	Tip de investitor <sup>(3)</sup> <sup>(8)</sup>	Tip de creditor <sup>(4)</sup>	Naționalitatea investitorului <sup>(5)</sup> / creditorului <sup>(6)</sup>	
Provizioane pentru pierderile din credite la creditarea pentru imobile BIC în dezvoltare	Anual	mn	mn		mn	mn	<b>mn</b>

<sup>(1)</sup> Tipul de imobil este defalcat în birouri, comerț cu amănuntul, industrial, locativ și altele, atunci când este relevant pentru indicator.

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

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

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

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

<sup>(6)</sup> Fluxurile sunt pe bază brută pentru investiții, creditare și credite neperformante (sunt acoperite numai creditele/investițiile noi, fără a lua în considerare rambursările sau reducerile sumelor existente).  
Fluxurile sunt pe bază netă pentru ajustările evaluării investițiilor și provizioanele pentru pierderile din credite.

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

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

mn = valoarea în moneda națională

### 3. Modelul C: indicatori privind normele de creditare

#### Indicatorii normelor de creditare <sup>(1)</sup>

	Indicator	Frecvență	Media ponderată a raporturilor
<b>Fluxuri</b> <sup>(2)</sup>	Raportul împrumut/garanții la inițiere (LTV-O)	Trimestrial	R
	— credite pentru dobândirea de imobile deținute de proprietari în scopul desfășurării afacerii, obiectivului sau activității acestora, existente sau în construcție	Trimestrial	R
	— credite pentru dobândirea de locuințe de închiriat	Trimestrial	R
	— credite pentru dobândirea de bunuri imobile generatoare de venituri (altele decât locuințe de închiriat)	Trimestrial	R
	— credite pentru dobândirea de imobile BIC în dezvoltare	Trimestrial	R
	— credite pentru dobândirea de imobile deținute pentru locuințe sociale	Trimestrial	R

	Indicator	Frecvență	Media ponderată a raporturilor
	Rata de acoperire a dobânzilor la inițiere (ICR-O)	Trimestrial	R
	— credite pentru dobândirea de imobile deținute de proprietari în scopul desfășurării afacerii, obiectivului sau activității acestora, existente sau în construcție	Trimestrial	R
	— credite pentru dobândirea de locuințe de închiriat	Trimestrial	R
	— credite pentru dobândirea de bunuri imobile generatoare de venituri (altele decât locuințe de închiriat)	Trimestrial	R
	— credite pentru dobândirea de imobile BIC în dezvoltare	Trimestrial	R
	— credite pentru dobândirea de imobile deținute pentru locuințe sociale	Trimestrial	R
	Rata de acoperire a serviciului datoriei la inițiere (DSCR-O)	Trimestrial	R
	— credite pentru dobândirea de imobile deținute de proprietari în scopul desfășurării afacerii, obiectivului sau activității acestora, existente sau în construcție	Trimestrial	R
	— credite pentru dobândirea de locuințe de închiriat	Trimestrial	R
	— credite pentru dobândirea de bunuri imobile generatoare de venituri (altele decât locuințe de închiriat)	Trimestrial	R
	— credite pentru dobândirea de imobile BIC în dezvoltare	Trimestrial	R
	— credite pentru dobândirea de imobile deținute pentru locuințe sociale	Trimestrial	R

	Indicator	Frecvență	Media ponderată a raporturilor
Stocuri <sup>(3)</sup>	Raportul împrumut/garanții curent (LTV-C)	Anual	R
	— credite pentru dobândirea de imobile deținute de proprietari în scopul desfășurării afacerii, obiectivului sau activității acestora, existente sau în construcție	Anual	R
	— credite pentru dobândirea de locuințe de închiriat	Anual	R
	— credite pentru dobândirea de bunuri imobile generatoare de venituri (altele decât locuințe de închiriat)	Anual	R
	— credite pentru dobândirea de imobile BIC în dezvoltare	Anual	R
	— credite pentru dobândirea de imobile deținute pentru locuințe sociale	Anual	R
	Rata de acoperire a dobânzilor curentă (ICR-C)	Anual	R
	— credite pentru dobândirea de imobile deținute de proprietari în scopul desfășurării afacerii, obiectivului sau activității acestora, existente sau în construcție	Anual	R
	— credite pentru dobândirea de locuințe de închiriat	Anual	R
	— credite pentru dobândirea de bunuri imobile generatoare de venituri (altele decât locuințe de închiriat)	Anual	R
	— credite pentru dobândirea de imobile BIC în dezvoltare	Anual	R
	— credite pentru dobândirea de imobile deținute pentru locuințe sociale	Anual	R

	Indicator	Frecvență	Media ponderată a raporturilor
	Rata de acoperire a serviciului datoriei curente (DSCR-C)	Anual	R
	— credite pentru dobândirea de imobile deținute de proprietari în scopul desfășurării afacerii, obiectivului sau activității acestora, existente sau în construcție	Anual	R
	— credite pentru dobândirea de locuințe de închiriat	Anual	R
	— credite pentru dobândirea de bunuri imobile generatoare de venituri (altele decât locuințe de închiriat)	Anual	R
	— credite pentru dobândirea de imobile BIC în dezvoltare	Anual	R
	— credite pentru dobândirea de imobile deținute pentru locuințe sociale	Anual	R

(<sup>1</sup>) Excluzi imobilele în dezvoltare, care pot fi monitorizate utilizând raportul împrumut/costuri (LTC).

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

(<sup>3</sup>) Date privind stocurile pentru stocurile de credite BIC la data raportării.

R = Raport

## ANEXA IV

Anexa IV la Recomandarea CERS/2016/14 se înlocuiește cu următorul text:

„ANEXA IV

### ORIENTĂRI PRIVIND METODELE DE MĂSURARE ȘI CALCULARE A INDICATORILOR

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

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

1. LTV-O se definește astfel:

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

2. Pentru calcul, «L»:

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

3. Pentru calcul, «V»:

- (a) Se calculează pe baza valorii imobilului la inițiere, măsurată ca cea mai mică valoare dintre următoarele:
  1. valoarea tranzacției, de exemplu, înregistrată într-un act notarial; și
  2. valoarea evaluată de un evaluator extern sau intern independent.

În cazul în care este disponibilă o singură valoare, ar trebui utilizată această valoare.

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

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

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

- (b) Nu ține cont de valoarea lucrărilor de renovare sau construcție planificate.
- (c) În cazul imobilelor încă în construcție, «V» reprezintă valoarea totală a imobilului până la data raportării (ținând cont de creșterea valorii datorată progresului lucrărilor de construcție). «V» este evaluată la acordarea oricărei tranșe noi de împrumut, permițând calcularea unei LTV-O actualizate.
- (d) Nu se ajustează pentru prezența altor factori de diminuare a riscului de credit.
- (e) Nu include costurile și comisioanele aferente creditului BIL.
- (f) Nu se calculează ca «valoare pe termen lung». În timp ce utilizarea valorii pe termen lung ar putea fi justificată de caracterul prociclic al «V», LTV-O urmărește capturarea normelor de creditare la inițiere. Prin urmare, dacă, în momentul în care un credit BIL este acordat și LTV-O este înregistrată, «V» nu a reprezentat valoarea activului la inițiere, astfel cum este înregistrată în înregistrările creditorului, aceasta nu ar captura în mod adecvat politica de creditare efectivă a creditorului în ceea ce privește LTV-O.
4. În plus față de calcularea LTV-O în conformitate cu metoda descrisă la punctele 2 și 3 de mai sus, autoritățile naționale macroprudențiale pot, de asemenea, dacă consideră necesar pentru a ține cont de aspectele specifice ale piețelor acestora, să calculeze LTV-O prin deducerea din definiția «V» de la punctul 3 soldul total de credite BIL, acordate efectiv sau nu, care sunt garantate cu ipotecă cu rang superior asupra imobilului, în loc ca acestea să fie incluse în calcularea «L» descris la punctul 2.
5. În cazul în care piețele creditelor pentru imobilele cumpărate în vederea închirierii și pentru cele ocupate de proprietari se monitorizează separat, se aplică definiția LTV-O, sub rezerva următoarelor excepții:
- (a) în ceea ce privește împrumuturile pentru imobilele cumpărate în vederea închirierii:
- «L» include numai împrumuturile sau tranșele de împrumut garantate de debitor cu bunul imobil în momentul inițierii care sunt legate de împrumutul pentru imobilul cumpărat în vederea închirierii;
  - «V» include numai valoarea la inițiere a imobilului cumpărat în vederea închirierii.
- (b) în ceea ce privește împrumuturile pentru imobile ocupate de proprietari:
- «L» include numai împrumuturile sau tranșele de împrumut garantate de debitor cu bunul imobil în momentul inițierii care sunt legate de împrumutul pentru imobilul ocupat de proprietar;
  - «V» include numai valoarea la inițiere a imobilului ocupat de proprietar.
6. Autoritățile naționale macroprudențiale ar trebui să acorde atenție faptului că rapoartele LTV au o natură prociclică și, prin urmare, ar trebui să fie prudente cu privire la acestea în orice cadru de monitorizare a riscurilor. De asemenea, acestea ar putea avea în vedere și utilizarea unor parametri suplimentari, precum raportul împrumut/valoare pe termen lung (*loan-to-long-term-value*), unde valoarea garanției se ajustează în conformitate cu evoluția pe termen lung a unui indice al prețurilor de piață.

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

1. LTV-C este definit astfel:

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

2. Pentru calcul, «LC»:

- (a) Se măsoară ca soldul creditului (creditelor) – definit ca «L» în secțiunea 1 punctul 2 – la data raportării, ținând cont de rambursări de capital, restructurări de credite, noi plăți de capital, dobânzi acumulate și, în cazul creditelor în monedă străină, modificări ale cursului de schimb.
- (b) Se ajustează pentru a ține cont de economiile acumulate într-un vehicul de investiții destinat rambursării principalului creditului. Economii acumulate pot fi deduse din «LC» numai după îndeplinirea următoarelor condiții:
- 1) economiile acumulate sunt constituite drept garanție reală necondiționată față de creditor, cu scopul explicit de a rambursa principalul creditului la datele contractuale stabilite; și

2) este aplicată o marjă corespunzătoare de ajustare a valorii, determinată de autoritatea națională macroprudențială, pentru a reflecta riscurile de piață și/sau aferente terților asociate investițiilor subiacente.

3. Pentru calcul, «VC»:

(a) Reflectă modificările valorii «V», astfel cum este definită în secțiunea 1 punctul 3, de la cea mai recentă evaluare a imobilului. Valoarea curentă a imobilului ar trebui evaluată de un evaluator extern sau intern independent. Dacă o astfel de evaluare nu este disponibilă, valoarea curentă a imobilului poate fi estimată utilizând un indice granular al valorilor bunurilor imobile (de exemplu, pe baza datelor privind tranzacțiile). În cazul în care nu este disponibil un astfel de indice al valorilor bunurilor imobile, poate fi utilizat un indice granular al prețurilor bunurilor imobile, după aplicarea unei reduceri a valorii alese în mod adecvat pentru a ține cont de deprecierea imobilului. Orice indice al valorilor sau prețurilor bunurilor imobile ar trebui să fie suficient de diferențiat în funcție de localizarea geografică a imobilului și de tipul de imobil.

(b) Se ajustează pentru modificări ale garanției reale anterioare asupra imobilului.

(c) Se calculează anual.

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

(a) în ceea ce privește împrumuturile pentru imobile cumpărate în vederea închirierii:

— «LC» include numai împrumuturile sau tranșele de împrumut garantate de debitor cu bunul imobil în momentul inițierii care sunt legate de împrumutul pentru imobilul cumpărat în vederea închirierii.

— «VC» se referă la valoarea curentă a imobilului cumpărat în vederea închirierii.

(b) în ceea ce privește împrumuturile pentru imobile ocupate de proprietari:

— «LC» include numai împrumuturile sau tranșele de împrumut garantate de debitor cu bunul imobil în momentul inițierii care sunt legate de împrumutul pentru imobilul ocupat de proprietar.

— «VC» include numai valoarea curentă a imobilului ocupat de proprietar.

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

1. LTI-O este definit astfel:

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

2. Pentru calcul, «L» are sensul prevăzut în secțiunea 1 punctul 2.

3. Pentru calcul, «I» este venitul disponibil anual total al debitorului, astfel cum este înregistrat de furnizorul de credit în momentul inițierii creditului BIL.

4. La determinarea «venitului disponibil» al unui debitor, destinatarii sunt încurajați să respecte definiția (1) în cea mai mare măsură posibilă și cel puțin definiția (2):

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

În sensul prezentei definiții:

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



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

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

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

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

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

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

1. DTI-O este definit astfel:

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

- 2. Pentru calcul, «D» include datoriile totale ale debitorului, garantate sau nu de bunuri imobile, inclusiv toate împrumuturile financiare curente, respectiv cele acordate de furnizorul creditului BIL și de alți creditori, în momentul inițierii creditului BIL.
- 3. Pentru calcul, «I» are sensul prevăzut în secțiunea 3 punctul 4.

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

1. LSTI-O este definit astfel:

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

- 2. Pentru calcul, «LS» reprezintă costurile anuale cu serviciul datoriei aferente creditului BIL, definit ca «L» în secțiunea 1 punctul 2, în momentul inițierii creditului.

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

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

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

1. DSTI-O este definit astfel:

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

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

#### 7. Rata de acoperire a dobânzilor (ICR)

1. ICR este definită astfel:

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

2. Pentru calcul:

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

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

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

1. LTR-O este definit astfel:

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

2. Pentru calcul:

- (a) «împrumut pentru un imobil cumpărat în vederea închirierii» are același sens ca «L» în secțiunea 1 punctul 2, dar se limitează la creditele BIL care finanțează imobilele cumpărate în vederea închirierii;

- (b) «veniturile anuale nete din chirii» reprezintă veniturile anuale din chirii obținute din imobilul cumpărat în vederea închirierii, cu scăderea cheltuielilor de exploatare necesare pentru menținerea valorii imobilului, dar înainte de deducerea impozitelor;
- (c) «veniturile anuale brute din chirii» reprezintă veniturile anuale din chirii obținute din închirierea imobilului cumpărat în vederea închirierii, înainte de deducerea oricăror cheltuieli de exploatare pentru menținerea valorii imobilului și a impozitelor.

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

---

## ANEXA V

Anexa V la Recomandarea CERS/2016/14 se înlocuiește cu următorul text:

## «ANEXA V

**ORIENTĂRI REFERITOARE LA DEFINIȚII ȘI INDICATORI**

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

**1. Definiții ale bunurilor imobile comerciale**

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

- (a) Regulamentul (UE) nr. 575/2013 definește BIL la articolul 4 alineatul (1) punctul 75, dar nu oferă o definiție precisă a BIC, altfel decât descriindu-le drept «birouri sau alte sedii comerciale» la articolul 126. De asemenea, acest regulament impune ca valoarea imobilului să nu depindă de calitatea creditului debitorului sau de randamentul proiectului-suport în ceea ce privește BIC.
- (b) ABE a oferit un criteriu suplimentar util: scopul dominant al imobilului «ar trebui să fie legat de o activitate economică»<sup>(1)</sup>. Deși util, acest criteriu nu este totuși suficient de precis în scopuri macroprudențiale.
- (c) Regulamentul (UE) 2016/867 al Băncii Centrale Europene (BCE/2016/13)<sup>(2)</sup> este altă sursă posibilă a definiției BIC. Deși premisa care a stat la baza adoptării inițiale a prezentei recomandări a justificat adoptarea unor definiții mai detaliate în scopuri de stabilitate financiară, evoluțiile statistice recente au evidențiat necesitatea alinierii mai strânse a definiției BIC cu cea din Regulamentul (UE) 2016/867, pentru a facilita activitățile de monitorizare și analizele financiare ale autorităților naționale macroprudențiale și pentru a permite o comparabilitate deplină între țări.
- (d) Inițiativa G20 privind lacunele datelor<sup>(3)</sup> este un set de 20 de recomandări privind ameliorarea statisticilor economice și financiare care a fost lansat pentru a îmbunătăți disponibilitatea și comparabilitatea datelor economice și financiare în urma crizei financiare din 2007-2008. Recomandările II.17 și II.18 din cea de a doua fază a Inițiativei G20 privind lacunele datelor (DGI-2)<sup>(4)</sup> evidențiază necesitatea de a îmbunătăți disponibilitatea statisticilor bunurilor imobile locative și comerciale. Ca urmare a acestei inițiative, în 2017 Comisia (Eurostat) a publicat raportul *Commercial property price indicators: sources, methods and issues* («Indicatorii prețurilor bunurilor imobile comerciale: surse, metode și probleme»)<sup>(5)</sup>, care aduce contribuții în ceea ce privește datele sursă și metodologiile referitoare la indicii prețurilor bunurilor imobile comerciale, în scopul mai bune informări a celor care elaborează statistici și a utilizatorilor acestora cu privire la surse de date și metode de măsurare alternative, precum și cu privire la problemele existente.
- (e) De asemenea, documentul consultativ al Comitetului de la Basel pentru supraveghere bancară referitor la revizuirile abordării standardizate pentru riscul de credit<sup>(6)</sup> definește BIC drept opusul BIL. O expunere BIL este definită ca o expunere garantată cu un bun imobil care are natura unei locuințe și care respectă toate legile și reglementările aplicabile care permit imobilului să fie ocupat în scop de locuire, respectiv să fie un bun imobil locativ. O expunere BIC este definită în continuare ca o expunere garantată de un bun imobil care nu este un bun imobil locativ.

<sup>(1)</sup> A se vedea întrebarea ABE ID 2014\_1214 din 21 noiembrie 2014.

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

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

<sup>(4)</sup> Consiliul pentru Stabilitate Financiară și Fondul Monetar Internațional, *Sixth Progress Report on the Implementation of the G-20 Data Gaps Initiative* («Al șaselea raport intermediar privind punerea în aplicare a Inițiativei G20 privind lacunele datelor»), septembrie 2015.

<sup>(5)</sup> *Commercial property price indicators: sources, methods and issues* («Indicatorii prețurilor bunurilor imobile comerciale: surse, metode și probleme»), *Statistical Reports*, ediția 2017, Eurostat, Oficiul pentru Publicații al Uniunii Europene, 2017.

<sup>(6)</sup> Comitetul de la Basel pentru supraveghere bancară, *Revisions to the Standardised Approach to credit risk – second consultative document* («Revizuirile ale abordării standardizate pentru riscul de credit – al doilea document consultativ»), decembrie 2015.

Având în vedere limitările definițiilor stabilite mai sus, prezenta recomandare oferă o definiție de lucru a BIC în mod specific în scopuri macroprudențiale. Aceasta definește BIC ca un bun imobil generator de venituri, existent sau în dezvoltare, inclusiv locuințe de închiriat; sau bunuri imobile utilizate de proprietari în scopul îndeplinirii activității, obiectivului sau operațiunilor acestora, existente sau în construcție; care nu sunt clasificate ca BIL; și include locuințele sociale.

Este de discutat dacă imobilele în dezvoltare ar trebui considerate BIC. În această privință, practicile naționale variază. Totuși, experiența mai multor state membre în cursul crizei financiare recente a demonstrat cât este de important în scopuri de stabilitate financiară să se monitorizeze investițiile în această activitate economică și finanțarea acesteia.

Bunurile imobile generatoare de venituri sunt definite ca toate bunurile imobile cu venituri generate din chirii sau cu profituri din vânzarea acestora. Prin urmare, atât locuințele cumpărate în vederea închirierii, cât și locuințele de închiriat sunt subcategoriile ale bunurilor imobile generatoare de venituri.

Locuințele cumpărate în vederea închirierii se referă la orice bunuri imobile deținute direct de persoane fizice, cu scopul primar de a le da în chirie. Locuințele cumpărate în vederea închirierii reprezintă un domeniu intermediar între BIL și BIC. Totuși, deoarece această activitate este desfășurată în general de proprietari neprofesioniști, pe bază de timp parțial de lucru și cu un portofoliu imobiliar mic, poate fi interpretată în scopuri de stabilitate financiară ca ținând mai mult de sectorul BIL decât de sectorul BIC. Din acest motiv, locuințele cumpărate în vederea închirierii sunt clasificate drept BIL și, prin urmare, sunt excluse automat din definiția BIC, chiar dacă sunt totuși considerate bunuri imobile generatoare de venituri. Cu toate acestea, din cauza caracteristicilor sale distincte de risc, se recomandă ca autoritățile naționale macroprudențiale să monitorizeze evoluțiile din această subpiață într-o defalcare separată, în cazul în care această activitate reprezintă o sursă semnificativă de riscuri sau o cotă semnificativă a totalului stocurilor sau fluxurilor de creditare BIL. Din acest motiv, a fost inclusă și o defalcare a creditelor BIL, pentru a distinge între împrumuturi pentru imobile cumpărate în vederea închirierii și împrumuturi pentru imobile ocupate de proprietari. Locuințele cumpărate în vederea închirierii care sunt în construcție sunt considerate, de asemenea, BIL. În mod similar, locuințele care sunt construite pentru a fi utilizate în scopuri de locuire de către proprietari sunt considerate, de asemenea, imobile BIL.

Locuințele de închiriat se referă la bunuri imobile care sunt deținute de entități juridice (precum investitori profesioniști) în scopul de a le da în chirie. Aceste imobile sunt, de asemenea, considerate bunuri imobile generatoare de venituri și, ca atare, sunt clasificate drept BIC. În plus, locuințele de închiriat care sunt în construcție sunt, de asemenea, clasificate drept BIC, în special drept bunuri imobile generatoare de venituri în dezvoltare. Monitorizarea separată a finanțării locuințelor de închiriat poate fi relevantă și în scopuri de stabilitate financiară. Din acest motiv, au fost incluse defalcări separate pentru aceste tipuri de credite.

Bunurile imobile generatoare de venituri, altele decât locuințele cumpărate în vederea închirierii și locuințele de închiriat sunt, de asemenea, incluse în definiția BIC, existente sau în construcție. Exemple de astfel de alte tipuri de bunuri imobile generatoare de venituri includ clădirile de birouri închiriate și sediile comerciale închiriate. Atunci când sunt în construcție, aceste tipuri de bunuri imobile generatoare de venituri sunt considerate bunuri imobile generatoare de venituri în dezvoltare, care sunt clasificate drept BIC.

Bunurile imobile utilizate de proprietari în scopul îndeplinirii activității, obiectivului sau operațiunilor acestora includ sedii comerciale, precum și bunuri imobile de natură *sui generis*, precum biserici, universități, muzee etc. Este de discutat dacă bunurile imobile utilizate de proprietari în scopul îndeplinirii activității, obiectivului sau operațiunilor acestora ar trebui clasificate drept BIC sau alt tip de bunuri imobile. În această privință, practicile naționale variază, deoarece riscurile asociate acestor bunuri imobile, în anumite state membre, pot fi considerate diferite de riscurile asociate BIC. Cu toate acestea, recunoscând totodată că riscurile pot varia la nivelul statelor membre, este, de asemenea, importantă monitorizarea acestor riscuri în scopuri de stabilitate financiară. Din acest motiv, bunurile imobile utilizate de proprietari în scopul îndeplinirii activității, obiectivului sau operațiunilor acestora au fost incluse în definiția BIC. În plus, pentru a ține cont de particularitățile finanțării diferitelor piețe imobiliare la nivelul statelor membre, sunt incluse și defalcări separate pentru a monitoriza separat riscurile legate de aceste tipuri de finanțare. Bunurile imobile utilizate de proprietari în scopul îndeplinirii activității, obiectivului sau operațiunilor acestora ar trebui, de asemenea, considerate BIC atât în cursul etapei de construcție, cât și la finalizare.

Locuințele sociale reprezintă un segment complex al pieței imobiliare, putând lua forme diverse în diferite state membre și chiar în același stat membru. Întrucât locuințele sociale în general nu sunt construite, dobândite sau renovate de persoane fizice, nu sunt clasificate drept BIL, ci drept BIC. Cu toate acestea, în anumite țări, având în vedere considerente de stabilitate financiară, este important să se monitorizeze riscurile care decurg din acest tip de proprietate într-o defalcare separată. Din acest motiv, pentru aceste tipuri de credite au fost adăugate defalcări separate. În plus, locuințele sociale

deținute direct de stat sunt considerate a fi deținute în scopul îndeplinirii obiectivului administrației și, prin urmare, sunt de asemenea clasificate drept BIC. Locuințele sociale încă în construcție sunt, de asemenea, clasificate drept BIC, întrucât sunt considerate bunuri imobile generatoare de venituri în dezvoltare.

Orice alte imobile în construcție ar trebui considerate drept fie BIL, fie BIC, în conformitate cu definițiile generale de la punctele 4 și, respectiv, 38 din secțiunea 2 punctul 1 subpunctul 1.

## 2. Surse de date privind bunurile imobile comerciale

### 2.1. Indicatori privind piața BIC fizică

Indicatorii BIC privind piața fizică pot fi obținuți din:

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

Raportul CERS privind bunurile imobile comerciale și stabilitatea financiară în UE oferă o prezentare generală a indicilor prețurilor disponibili și a posibilelor surse de date (7).

### 2.2. Indicatori privind expunerea față de BIC a sistemului financiar

Expunerile participanților pe piață, cel puțin cele ale sectorului financiar, pot fi colectate din activitatea de raportare în scopuri de supraveghere. Anumite date sunt deja colectate de BCE și AEAPO la nivel național. Totuși acestea nu sunt foarte detaliate. Modelele noi de raportare în scopuri de supraveghere pentru bănci, respectiv raportare financiară (FIN-REP) și raportare comună (COREP), pentru asigurători în temeiul Directivei 2009/138/CE a Parlamentului European și a Consiliului (8) și pentru fonduri de investiții în temeiul Directivei 2011/61/UE a Parlamentului European și a Consiliului (9) pot oferi informații cu grad de granularitate mai mare privind expunerile față de BIC ale instituțiilor financiare.

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

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

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

### 2.3. Utilizarea datelor din sectorul privat

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

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

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

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

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

### 3. Defalcări relevante ale indicatorilor

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

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

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

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

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

«Teritoriul imobilului» se referă la teritoriul în care este situat imobilul care servește drept garanție reală pentru un credit acordat în sistemul financiar național al oricărui stat membru. Această defalcare ar trebui să includă următoarele subcategorii:

- (a) teritoriul național;
- (b) teritoriul străin defalcat în țări individuale pe care autoritățile naționale macroprudențiale le consideră importante în scopuri de stabilitate financiară.

«Tip de investitor» se referă la categorii generale de investitori, precum:

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

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

«Tip de creditor» se referă la categorii generale de creditori, precum:

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

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

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

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

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

Defalcările stabilite în Recomandarea D punctul 2 sunt considerate drept minimul recomandat. Cu toate acestea, autoritățile naționale macroprudențiale nu sunt împiedicate să utilizeze orice defalcări suplimentare pe care, pe baza propriilor definiții sau parametri și ținând seama de particularitățile piețelor BIC naționale ale acestora, le pot considera necesare în scopuri de stabilitate financiară. În ceea ce privește aceste defalcări suplimentare, autoritățile naționale macroprudențiale pot alege să monitorizeze și să clasifice aceste segmente de piață după cum consideră necesar pentru piețele BIC naționale ale acestora. În plus, atunci când anumite subcategorii de BIC sau BIL nu sunt considerate relevante în scopuri de stabilitate financiară, autoritățile naționale macroprudențiale pot alege să nu monitorizeze riscurile care decurg din aceste tipuri de imobile și/sau din finanțarea acestora. În astfel de cazuri, lipsa de acțiune a autorităților naționale macroprudențiale va fi considerată justificată, cu condiția furnizării unor explicații suficiente.

#### 4. Metode pentru calcularea indicatorilor pieței fizice

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

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

#### 5. Evaluarea expunerilor sistemului financiar față de bunurile imobile comerciale

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

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

De asemenea, poate fi mai dificilă capturarea expunerilor participanților străini pe piață, care pot constitui o parte semnificativă a pieței<sup>(10)</sup>. Deoarece acești participanți pe piață sunt importanți pentru funcționarea pieței BIC, se recomandă monitorizarea activității lor.

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

#### 6. Metode pentru calcularea LTV

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

<sup>(10)</sup> CERS, *Report on Commercial Real Estate and Financial Stability in the EU* («Raport privind bunurile imobile comerciale și stabilitatea financiară în UE»), decembrie 2015, în special secțiunea 2.3 și caseta 1.



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

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

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

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

Rata de acoperire a dobânzilor (ICR) și rata de acoperire a serviciului datoriei (DSCR) se referă la veniturile din chirii generate de un bun imobil sau un grup de bunuri imobile generatoare de venituri sau la fluxul de numerar generat de îndeplinirea activității, obiectivului sau operațiunilor proprietarilor unui imobil sau grup de imobile, cu scăderea impozitelor și a cheltuielilor de exploatare care trebuie suportate de debitor pentru menținerea valorii imobilului și – în cazul fluxului de numerar – ajustat pentru alte costuri și beneficii legate direct de utilizarea imobilului.

ICR este definită astfel:

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

Pentru calcularea ICR:

- (a) «veniturile anuale nete» includ veniturile anuale din închirierea imobilului sau fluxul de numerar anual generat de îndeplinirea activității, obiectivului sau operațiunilor proprietarilor imobilului, cu scăderea impozitelor și a cheltuielilor de exploatare pentru menținerea valorii imobilului și – în cazul fluxului de numerar – ajustat pentru alte costuri și beneficii legate direct de utilizarea imobilului.
- (b) «cheltuielile anuale cu dobânzile» sunt cheltuielile anuale cu dobânzile asociate creditului garantat de imobilul sau grupul de imobile BIC.

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

DSCR este definită astfel:

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

Pentru calcularea DSCR:

- (a) «veniturile anuale nete» sunt veniturile anuale din închirierea imobilului sau fluxul de numerar anual generat de îndeplinirea activității, obiectivului sau operațiunilor proprietarilor imobilului, cu scăderea impozitelor și a cheltuielilor de exploatare pentru menținerea valorii imobilului și – în cazul fluxului de numerar – ajustat pentru alte costuri și beneficii legate direct de utilizarea imobilului.
- (b) «serviciul anual al datoriei» este serviciul anual al datoriei asociat creditului garantat de imobilul sau de grupul de imobile BIC.

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

## 8. Indicatorsi suplimentari relevanți pentru bunurile imobile generatoare de venituri în dezvoltare

Pentru bunurile imobile generatoare de venituri în dezvoltare, în locul raportului împrumut/garanții la inițiere, autoritățile naționale macroprudențiale pot monitoriza în schimb raportul împrumut/costuri (LTC). LTC reprezintă valoarea inițială a tuturor creditelor acordate raportată la costurile aferente construcției imobilului până la finalizare.

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

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

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

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

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

---

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