

## I

(Resolucije, priporočila in mnenja)

## PRIPOROČILA

## EVROPSKI ODBOR ZA SISTEMSKA TVEGANJA

## PRIPOROČILO EVROPSKEGA ODBORA ZA SISTEMSKA TVEGANJA

z dne 21. marca 2019

o spremembi Priporočila ESRB/2016/14 o odpravljanju vrzeli v podatkih o nepremičninah

(ESRB/2019/3)

(2019/C 271/01)

SPLOŠNI ODBOR EVROPSKEGA ODBORA ZA SISTEMSKA TVEGANJA JE –

ob upoštevanju Pogodbe o delovanju Evropske unije,

ob upoštevanju Uredbe (EU) št. 1092/2010 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 24. novembra 2010 o makrobonitetnem nadzoru nad finančnim sistemom Evropske unije in ustanovitvi Evropskega odbora za sistemska tveganja <sup>(1)</sup> ter zlasti člena 3(2)(b), (d) in (f) in členov 16 do 18 Uredbe,

ob upoštevanju Sklepa ESRB/2011/1 Evropskega odbora za sistemska tveganja z dne 20. januarja 2011 o sprejetju Poslovnika Evropskega odbora za sistemska tveganja <sup>(2)</sup> in zlasti členov 18 do 20 Sklepa,

ob upoštevanju naslednjega:

- (1) Za izvajanje okvira za spremljanje gibanj v nepremičninskem sektorju za namene finančne stabilnosti je treba na ravni Unije redno zbirati in razširjati primerljive podatke po državah, tako da se lahko natančneje ocenijo tveganja v zvezi z nepremičninami v vseh državah članicah in primerja uporaba instrumentov makrobonitetne politike, ki so namenjeni za obravnavo ranljivosti v zvezi z nepremičninami.
- (2) Cilj Priporočila ESRB/2016/14 Evropskega odbora za sistemska tveganja <sup>(3)</sup> je bil harmonizirati opredelitve in kazalnike, ki se uporabljajo za spremljanje trgov stanovanjskih in poslovnih nepremičnin, ter odpraviti tedanje vrzeli v razpoložljivosti in primerljivosti podatkov o trgih stanovanjskih in poslovnih nepremičnin v Uniji.
- (3) Uredba (ES) št. 223/2009 Evropskega parlamenta in Sveta <sup>(4)</sup> ter Sklep Komisije 2012/504/EU <sup>(5)</sup> določata pravni okvir za evropsko statistiko. Glede na to, kakšne izkušnje ima statistični organ Skupnosti, tj. Komisija (Eurostat), z zagotavljanjem visokokakovostnih podatkov za Evropo, katerega cilj je omogočiti in olajšati primerjavo med državami, je po mnenju Evropskega odbora za sistemska tveganja (ESRB) prispevek Komisije (Eurostata) k pravnem okviru iz Priporočila ESRB/2016/14 posebej pomemben, da se olajša zbiranje podatkov o kazalnikih fizičnega trga poslovnih nepremičnin s strani nacionalnih makrobonitetnih organov. Če bi bili ti podatki na razpolago, bi se pri nacionalnih makrobonitetnih organih pospešilo izvajanje okvira za spremljanje tveganj,

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

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

<sup>(3)</sup> Priporočilo ESRB/2016/14 Evropskega odbora za sistemska tveganja z dne 31. oktobra 2016 o odpravljanju vrzeli v podatkih o nepremičninah (UL C 31, 31.1.2017, str. 1).

<sup>(4)</sup> Uredba (ES) št. 223/2009 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 11. marca 2009 o evropski statistiki ter razveljavitvi Uredbe (ES, Euratom) št. 1101/2008 Evropskega parlamenta in Sveta o prenosu zaupnih podatkov na Statistični urad Evropskih skupnosti, Uredbe Sveta (ES) št. 322/97 o statističnih podatkih Skupnosti in Sklepa Sveta 89/382/EGS, Euratom, o ustanovitvi Odbora za statistične programe Evropskih skupnosti (UL L 87, 31.3.2009, str. 164).

<sup>(5)</sup> Sklep Komisije 2012/504/EU z dne 17. septembra 2012 o Eurostatu (UL L 251, 18.9.2012, str. 49).

namenjenega za učinkovito spremljanje trga poslovnih nepremičnin, ter s tem olajšalo ugotavljanje tveganj za finančno stabilnost, ki izvirajo s fizičnega trga poslovnih nepremičnin. Zato je ključno, da se vzpostavi skupen minimalni okvir za pripravo baze podatkov, ki jo nacionalni makrobonitetni organi potrebujejo za učinkovito spremljanje fizičnega trga poslovnih nepremičnin. Potreba po takem harmoniziranem okviru je še očitnejša, če se upošteva velik obseg čezmejnega financiranja poslovnih nepremičnin. Glede na to bi bilo treba v Priporočilo ESRB/2016/14 dodati novo priporočilo, ki bi spodbudilo nastanek skupnega minimalnega okvira za razvoj, pripravo in izkazovanje ustreznih harmoniziranih kazalnikov. Da se zagotovi skladnost in kakovost ustreznih statističnih podatkov ter čim bolj zmanjša breme poročanja, bi morala Komisija (Eurostat) prav tako razviti in spodbujati statistične standarde, metode in postopke za zbiranje potrebnih statističnih podatkov.

- (4) ECB mora v skladu s členom 2 Uredbe Sveta (EU) št. 1096/2010 <sup>(6)</sup> opravljati naloge sekretariata ESRB in s tem zagotavljati analitično, statistično, logistično in administrativno podporo ESRB. Poleg tega mora ECB v skladu s členom 5.3 Statuta Evropskega sistema centralnih bank in Evropske centralne banke, kadar je to potrebno, prispevati k harmonizaciji pravil in običajnih postopkov glede zbiranja, urejanja in razpošiljanja statističnih podatkov s področij v njeni pristojnosti. S tega vidika je pomembno zagotoviti tesno sodelovanje in ustrezno usklajevanje med Evropskim statističnim sistemom <sup>(7)</sup> in Evropskim sistemom centralnih bank (ESCB). Zato in v skladu s členom 6(3) Uredbe (ES) št. 223/2009 se šteje, da so posvetovanja v teku in sodelovanje med Komisijo (Eurostatom) in ECB posebej pomembni za razvoj potrebnih statističnih standardov, metod in postopkov.
- (5) Pri nedavnih statističnih aktivnostih Odbora za statistiko ESCB – ob pomoči njegove projektne skupine za nepremičnine – na področju virov podatkov o kazalnikih v zvezi s financiranjem poslovnih in stanovanjskih nepremičnin se je pokazala potreba po spremembah nekaterih opredelitev, da se olajša spremljanje, ki ga izvajajo nacionalni makrobonitetni organi. Čeprav je res, da se za izpolnitev potreb nacionalnih makrobonitetnih organov po podatkih ni mogoče zanašati zgolj na Uredbo Evropske centralne banke (EU) 2016/867 <sup>(8)</sup>, s katero se je uvedel projekt AnaCredit, bi bilo vendarle treba spremeniti opredelitvi poslovnih nepremičnin in stanovanjskih nepremičnin v Priporočilu ESRB/2016/14 in ju natančneje uskladiti s širšimi opredelitvami, ki se uporabljajo v Uredbi (EU) 2016/867, da se olajša potrebno analiziranje finančne stabilnosti in omogoči popolna primerljivost med državami.
- (6) Vendar pa spremembe opredelitev v Priporočilu ESRB/2016/14 nacionalnim makrobonitetnim organom ne bi smele preprečiti uporabe dodatnih nepremičninskih kazalnikov in razčlenitev, ki temeljijo na opredelitvah in metrikah teh nacionalnih makrobonitetnih organov in upoštevajo posebnosti njihovega nacionalnega trga poslovnih in stanovanjskih nepremičnin ter so pomembni z vidika finančne stabilnosti. S tem bi tudi zagotovili, da nacionalni makrobonitetni organi upoštevajo načelo sorazmernosti, kakor je določeno v Priporočilu ESRB/2016/14.
- (7) Priporočilo ESRB/2016/14 zahteva, da naslovniki poročajo ESRB in Svetu o ukrepih, ki so jih sprejeli na podlagi navedenega priporočila, ali ustrezno utemeljijo neukrepanje v skladu s časovnimi okviri, določenimi v priporočilu. Naslovniki so dosegli napredek v smeri izvajanja Priporočila ESRB/2016/14 v priporočenih časovnih okvirih. Vendar pa so se aktivnosti nekaterih nacionalnih makrobonitetnih organov upočasnile zaradi praktičnih vprašanj, na primer zaradi potrebe po vzpostavitvi strukture poročanja, določitvi virov podatkov in rešitvi vprašanj v zvezi z zaupnostjo podatkov.
- (8) Da se zagotovi izvajanje Priporočila ESRB/2016/14, je zato treba nekatere v njem določene roke podaljšati. S podaljšanjem teh rokov bodo nacionalni makrobonitetni organi pridobili več časa za rešitev zgoraj navedenih praktičnih vprašanj. Neobstoj skupno dogovorjenih delovnih opredelitev je posebej problematičen z vidika ustreznih kazalnikov fizičnega trga poslovnih nepremičnin ter skupaj z operativnimi omejitvami v zvezi z razpoložljivostjo podatkov otežuje natančno ocenjevanje in primerjanje tveganj na vseh nacionalnih trgih. Zato je treba roke za izvajanje Priporočila ESRB/2016/14, ki se nanašajo na kazalnike, za katere nacionalni makrobonitetni organi nimajo ustreznih informacij, dodatno podaljšati, da se zagotovi dovolj časa za razvoj potrebnih opredelitev in zbiranje podatkov.

<sup>(6)</sup> Uredba Sveta (EU) št. 1096/2010 z dne 17. novembra 2010 o dodelitvi posebnih nalog Evropski centralni banki v zvezi z delovanjem Evropskega odbora za sistemska tveganja (UL L 331, 15.12.2010, str. 162).

<sup>(7)</sup> Evropski statistični sistem (ESS) je partnerstvo med statističnim organom Skupnosti, tj. Komisijo (Eurostatom), ter nacionalnimi statističnimi uradi (NSU) in drugimi nacionalnimi organi, ki so v vsaki državi članici odgovorni za razvoj, pripravo in izkazovanje evropske statistike.

<sup>(8)</sup> Uredba Evropske centralne banke (EU) 2016/867 z dne 18. maja 2016 o zbiranju podrobnih podatkov o kreditih in kreditnem tveganju (ECB/2016/13) (UL L 144, 1.6.2016, str. 44).

- (9) Splošni odbor meni, da podaljšanje nekaterih rokov iz Priporočila ESRB/2016/14 ne bo ogrozilo pravilnega delovanja finančnih trgov. Splošni odbor tudi meni, da se zaradi tega podaljšanja ne bo odprla možnost, da naslovniki Priporočila ESRB/2016/14 ne bi izvedli.
- (10) ESRB se tudi zaveda, da bodo za upoštevanje posebnosti trgov ali segmentov trga in zagotovitev statistične kakovosti podatkov morda potrebne dodatne tehnične smernice in aktivnosti v zvezi s ciljnim opredelitvami in kazalniki. Zato bo treba morda tudi Priporočilo ESRB/2016/14 dodatno spremeniti, da se bo upošteval prihodnji razvoj v zvezi s temi ciljnim opredelitvami in kazalniki.
- (11) Zato je treba Priporočilo ESRB/2016/14 ustrezno spremeniti –

SPREJEL NASLEDNJE PRIPOROČILO:

SPREMEMBE

Priporočilo ESRB/2016/14 se spremeni:

- (1) v oddelku 1 se odstavek 1 priporočila C nadomesti z naslednjim:

„1. Nacionalnim makrobonitetnim organom se priporoča, da izvedejo okvir za spremljanje tveganj za njihov domači sektor poslovnih nepremičnin. Za ta namen se za učinkovito spremljanje tveganj, ki izvirajo s trga poslovnih nepremičnin, priporoča naslednji sklop kazalnikov:

kazalniki fizičnega trga poslovnih nepremičnin:

- (a) indeks cen;
- (b) indeks dajanja v najem;
- (c) indeks donosa dajanja v najem;
- (d) stopnje nezasedenosti;
- (e) začete gradnje;

kazalniki kreditnih izpostavljenosti finančnega sistema do poslovnih nepremičnin:

- (f) tokovi posojil za poslovne nepremičnine (vključno s poslovnimi nepremičninami v razvoju ali gradnji);
- (g) tokovi nedonosnih posojil za poslovne nepremičnine (vključno s poslovnimi nepremičninami v razvoju ali gradnji);
- (h) tokovi rezervacij za izgube pri posojilih za poslovne nepremičnine (vključno s poslovnimi nepremičninami v razvoju ali gradnji);
- (i) tokovi rezervacij za izgube pri posojilih za poslovne nepremičnine v razvoju ali gradnji (kot del posojil za poslovne nepremičnine);
- (j) stanja posojil za poslovne nepremičnine (vključno s poslovnimi nepremičninami v razvoju ali gradnji);
- (k) stanja nedonosnih posojil za poslovne nepremičnine (vključno s poslovnimi nepremičninami v razvoju ali gradnji);
- (l) stanja rezervacij za izgube pri posojilih za poslovne nepremičnine (vključno s poslovnimi nepremičninami v razvoju ali gradnji);
- (m) stanja posojil za poslovne nepremičnine v razvoju ali gradnji (kot del posojil za poslovne nepremičnine);
- (n) stanja nedonosnih posojil za poslovne nepremičnine v razvoju ali gradnji (kot del posojil za poslovne nepremičnine);
- (o) stanja rezervacij za izgube pri posojilih za poslovne nepremičnine v razvoju ali gradnji (kot del posojil za poslovne nepremičnine);

kazalniki posojilnih standardov za poslovne nepremičnine:

- (p) tehtano povprečje razmerja med posojilom in vrednostjo nepremičnine ob nastanku za tokove posojil za poslovne nepremičnine;

- (q) tehtano povprečje sedanjega razmerja med posojilom in vrednostjo nepremičnine (LTV-C) za stanja posojil za poslovne nepremičnine;
- (r) tehtano povprečje stopnje kritja obresti ob nastanku (ICR-O) za tokove posojil za poslovne nepremičnine ter tehtano povprečje sedanje stopnje kritja obresti (ICR-C) za stanja posojil za poslovne nepremičnine;
- (s) tehtano povprečje stopnje kritja odplačila dolga ob nastanku (DSCR-O) za tokove posojil za poslovne nepremičnine in tehtano povprečje sedanje stopnje kritja odplačila dolga (DSCR-C) za stanja posojil za poslovne nepremičnine.

Informacije o teh kazalnikih se morajo nanašati na dajalce kreditov na posamični podlagi ter morajo biti dovolj reprezentativne za domači trg poslovnih nepremičnin.“;

(2) v oddelku 1 se odstavek 2 priporočila D nadomesti z naslednjim:

„2. Nacionalnim makrobonitetnim organom se priporoča, da spremljajo tveganja v zvezi z različnimi kazalniki na podlagi naslednjih informacij, kakor je določeno v predlogah A, B in C Priloge III k temu priporočilu:

- (a) Za indeks cen, indeks dajanja v najem, indeks donosa dajanja v najem, stopnje nezasedenosti in začete gradnje nacionalni makrobonitetni organi upoštevajo razčlenitev po:
  - vrsti nepremičnine,
  - lokaciji nepremičnine.
- (b) Za tokove in stanja prilagoditev vrednotenja naložb v poslovne nepremičnine nacionalni makrobonitetni organi upoštevajo razčlenitev po:
  - vrsti nepremičnine,
  - lokaciji nepremičnine,
  - vrsti vlagatelja,
  - državi sedeža vlagatelja.
- (c) Za tokove in stanja posojil za poslovne nepremičnine ter vsako razčlenitev posojil za poslovne nepremičnine (vključno s poslovnimi nepremičninami v razvoju ali gradnji) – tj. posojil za nepremičnine, ki jih lastniki uporabljajo za poslovanje, uresničevanje svojega namena ali opravljanje dejavnosti, obstoječih ali v gradnji; posojil za najemna stanovanja; posojil za nepremičnine, ki ustvarjajo dohodek (razen najemnih stanovanj); posojil za poslovne nepremičnine v razvoju in posojil za socialna stanovanja – nacionalni makrobonitetni organi upoštevajo dodatno razčlenitev po:
  - vrsti nepremičnine,
  - lokaciji nepremičnine,
  - vrsti posojilodajalca,
  - državi sedeža posojilodajalca.
- (d) Za tokove in stanja nedonosnih posojil za poslovne nepremičnine ter vsako razčlenitev nedonosnih posojil za poslovne nepremičnine (vključno s poslovnimi nepremičninami v razvoju ali gradnji) – tj. posojil za nepremičnine, ki jih lastniki uporabljajo za poslovanje, uresničevanje svojega namena ali opravljanje dejavnosti, obstoječih ali v gradnji; posojil za najemna stanovanja; posojila za nepremičnine, ki ustvarjajo dohodek (razen najemnih stanovanj); posojil za poslovne nepremičnine v razvoju in posojil za socialna stanovanja – nacionalni makrobonitetni organi upoštevajo dodatno razčlenitev po:
  - vrsti nepremičnine,
  - lokaciji nepremičnine,
  - vrsti posojilodajalca,
  - državi sedeža posojilodajalca.

- (e) Za tokove in stanja rezervacij za izgube pri posojilih za poslovne nepremičnine ter vsako razčlenitev rezervacij za izgube pri posojilih za poslovne nepremičnine (vključno s poslovnimi nepremičninami v razvoju ali gradnji) – tj. posojilih za nepremičnine, ki jih lastniki uporabljajo za poslovanje, uresničevanje svojega namena ali opravljanje dejavnosti, obstoječih ali v gradnji; posojilih za najemna stanovanja; posojilih za nepremičnine, ki ustvarjajo dohodek (razen najemnih stanovanj); posojilih za poslovne nepremičnine v razvoju in posojilih za socialna stanovanja – nacionalni makrobonitetni organi upoštevajo dodatno razčlenitev po:
- vrsti nepremičnine,
  - lokaciji nepremičnine,
  - vrsti posojilodajalca,
  - državi sedeža posojilodajalca.

Razčlenitve iz točk (a) do (e) je treba upoštevati kot priporočeni minimum. Nacionalni makrobonitetni organi lahko dodajo dodatne razčlenitve, za katere ocenijo, da so potrebne za namene finančne stabilnosti.“;

- (3) v oddelku 1 se doda naslednje priporočilo:

**„Priporočilo F – Vzpostavitev skupnega minimalnega okvira za fizični trg poslovnih nepremičnin**

1. Komisiji (Eurostatu) se priporoča, da predlaga zakonodajo Unije, ki bo vzpostavila skupen minimalni okvir za razvoj, pripravo in izkazovanje baze podatkov o kazalnikih fizičnega trga poslovnih nepremičnin iz odstavkov (a) do (e) podpriporočila C(1).
2. Komisiji (Eurostatu) se tudi priporoča, da razvije in spodbuja statistične standarde, vire, metode in postopke za razvoj baze podatkov o kazalnikih fizičnega trga poslovnih nepremičnin iz odstavkov (a) do (e) podpriporočila C(1), zlasti da se zagotovi kakovost tega sklopa kazalnikov in čim bolj zmanjša breme poročanja.“;

- (4) oddelek 2(1)(1) se spremeni:

- (a) točka (3) se nadomesti z naslednjim:

„nepremičnina, kupljena z namenom oddaje‘ pomeni katero koli stanovanjsko nepremičnino, ki je v neposredni lasti fizične osebe in je namenjena predvsem za oddajo najemnikom;“;

- (b) točka (4) se nadomesti z naslednjim:

„poslovna nepremičnina‘ pomeni katero koli nepremičnino, ki ustvarja dohodek, obstoječo ali v razvoju, vključno z najemnimi stanovanji, ali nepremičnino, ki jo lastniki uporabljajo za poslovanje, uresničevanje svojega namena ali opravljanje dejavnosti, obstoječo ali v gradnji; ne vključuje nepremičnin, ki so razvrščene kot stanovanjske nepremičnine, in vključuje socialna stanovanja.

Če je nepremičnina v mešani, poslovni in stanovanjski rabi, se šteje kot dve različni nepremičnini (na primer na podlagi površine, ki je namenjena za vsako rabo), če je mogoče narediti tako razčlenitev; drugače se nepremičnina lahko razvrsti glede na prevladujočo rabo;“;

- (c) točka (5) se nadomesti z naslednjim:

„posojilo za poslovno nepremičnino‘ pomeni posojilo pravni osebi, ki je namenjeno za nakup nepremičnine, ki ustvarja dohodek (ali sklopa nepremičnin, ki ustvarjajo dohodek), obstoječe ali v razvoju, ali nepremičnine, ki jo lastniki uporabljajo za poslovanje, uresničevanje svojega namena ali opravljanje dejavnosti (ali sklopa takih nepremičnin), obstoječe ali v gradnji, ali posojilo, ki je zavarovano s poslovno nepremičnino (ali sklopom poslovnih nepremičnin);“;

- (d) vstavi se naslednja točka (16a):

„nepremičnina, ki ustvarja dohodek, v razvoju‘ pomeni vsako nepremičnino v gradnji, ki je namenjena za to, da bo po dokončanju ustvarjala dohodek za lastnika v obliki najemnin ali dobička od njene prodaje, ne vključuje pa stavb, ki se rušijo, in zemljišč, ki se čistijo za morebiten razvoj v prihodnosti;“;

- (e) točka (32) se nadomesti z naslednjim:  
„nepremičnina, v kateri biva lastnik“ pomeni katero koli stanovanjsko nepremičnino, katere lastnik je fizična oseba in ki je namenjena za bivanje lastnika;“;
- (f) točka (34) se črta;
- (g) vstavi se naslednja točka (36a):  
„najemno stanovanje“ pomeni katero koli nepremičnino, ki je v lasti pravnih oseb in je namenjena predvsem za oddajo najemnikom;“;
- (h) točka (38) se nadomesti z naslednjim:  
„stanovanjska nepremičnina“ pomeni katero koli nepremičnino, ki je na voljo za bivalne namene, obstoječo ali v gradnji, ki jo kupi, zgradi ali obnovi fizična oseba, vključno z nepremičninami, kupljenimi z namenom oddaje. Če je nepremičnina v mešani rabi, se šteje kot dve različni nepremičnini (na primer na podlagi površine, ki je namenjena za vsako rabo), če je mogoče narediti tako razčlenitev; drugače se nepremičnina lahko razvrsti glede na prevladujočo rabo;“;
- (i) točka (39) se nadomesti z naslednjim:  
„posojilo za stanovanjsko nepremičnino“ pomeni posojilo fizični osebi, zavarovano s stanovanjsko nepremičnino, neodvisno od namena posojila;“;
- (5) oddelek 2(3) se nadomesti z naslednjim:

### „3. Časovni okvir za nadaljnje ukrepanje

Naslovniki poročajo ESRB in Svetu o ukrepih, ki so jih sprejeli na podlagi tega priporočila, ali ustrezno utemeljijo vsako neukrepanje v skladu z naslednjim časovnim okvirom.

#### 1. Priporočilo A

- (a) Do 31. decembra 2019 nacionalni makrobonitetni organi predložijo ESRB in Svetu vmesno poročilo o informacijah, ki so že na voljo ali se pričakuje, da bodo na voljo za izvajanje priporočila A.
- (b) Do 31. decembra 2020 nacionalni makrobonitetni organi predložijo ESRB in Svetu končno poročilo o izvajanju priporočila A.

#### 2. Priporočilo B

- (a) Do 31. decembra 2019 nacionalni makrobonitetni organi predložijo ESRB in Svetu vmesno poročilo o informacijah, ki so že na voljo ali se pričakuje, da bodo na voljo za izvajanje priporočila B.
- (b) Do 31. decembra 2020 nacionalni makrobonitetni organi predložijo ESRB in Svetu končno poročilo o izvajanju priporočila B.

#### 3. Priporočilo C

- (a) Do 31. decembra 2019 nacionalni makrobonitetni organi predložijo ESRB in Svetu vmesno poročilo o informacijah, ki so že na voljo ali se pričakuje, da bodo na voljo za izvajanje priporočila C.
- (b) Do 31. decembra 2021 nacionalni makrobonitetni organi predložijo ESRB in Svetu končno poročilo o izvajanju priporočila C.
- (c) Če nacionalni makrobonitetni organi nimajo ustreznih informacij v zvezi s kazalniki iz točk (a) do (e) priporočila C(1), predložijo ESRB in Svetu končno poročilo o izvajanju priporočila C v zvezi z navedenimi kazalniki najpozneje do 31. decembra 2025.

#### 4. Priporočilo D

- (a) Do 31. decembra 2019 nacionalni makrobonitetni organi predložijo ESRB in Svetu vmesno poročilo o informacijah, ki so že na voljo ali se pričakuje, da bodo na voljo za izvajanje priporočila D.

- (b) Do 31. decembra 2021 nacionalni makrobonitetni organi predložijo ESRB in Svetu končno poročilo o izvajanju priporočila D.
- (c) Če nacionalni makrobonitetni organi nimajo ustreznih informacij v zvezi s kazalniki iz točke (a) priporočila D(2), kakor so določeni v predlogi A Priloge III k temu priporočilu, predložijo ESRB in Svetu končno poročilo o izvajanju priporočila D v zvezi z navedenimi kazalniki najpozneje do 31. decembra 2025.

#### 5. Priporočilo E

- (a) Do 31. decembra 2017 evropski nadzorni organi določijo predlogo za objavo podatkov o izpostavljenosti subjektov pod njihovim nadzorom do vsakega nacionalnega trga poslovnih nepremičnin v Uniji.
- (b) Do 30. junija 2018 evropski nadzorni organi objavijo podatke iz točke (a) po stanju 31. decembra 2017.
- (c) Od 31. marca 2019 evropski nadzorni organi letno objavljajo podatke iz točke (a) po stanju 31. decembra prejšnjega leta.

#### 6. Priporočilo F

- (a) Do 31. decembra 2021 Komisija (Eurostat) predloži ESRB in Svetu vmesno poročilo, ki vsebuje prvo oceno izvajanja priporočila F.
- (b) Do 31. decembra 2023 Komisija (Eurostat) predloži ESRB in Svetu končno poročilo o izvajanju priporočila F.;

- (6) Priloga I se nadomesti s Prilogo I k temu priporočilu;
- (7) Priloga II se nadomesti s Prilogo II k temu priporočilu;
- (8) Priloga III se nadomesti s Prilogo III k temu priporočilu;
- (9) Priloga IV se nadomesti s Prilogo IV k temu priporočilu;
- (10) Priloga V se nadomesti s Prilogo V k temu priporočilu.

V Frankfurtu na Majni, 21. marca 2019

Vodja sekretariata ESRB  
v imenu splošnega odbora ESRB  
Francesco MAZZAFERRO

## PRILOGA I

Priloga I k Priporočilu ESRB/2016/14 se nadomesti z naslednjim:

## „PRILOGA I

**MERILA ZA SKLADNOST S PRIPOROČILI****1. Priporočilo A**

Šteje se, da so nacionalni makrobonitetni organi skladni s priporočiloma A(1) in A(2), če:

- (a) ocenijo, ali so ustrezni kazalniki posojilnih standardov za posojila za stanovanjske nepremičnine upoštevani ali izvedeni v okviru za spremljanje tveganj sektorja stanovanjskih nepremičnin v njihovi jurisdikciji;
- (b) ocenijo napredek pri uporabi kazalnikov za tako spremljanje, določenih v priporočilu A(1);
- (c) ocenijo, v kolikšni meri so informacije o ustreznih kazalnikih, ki so že na voljo ali se pričakuje, da bodo na voljo v prihodnosti, dovolj reprezentativne za veljavne posojilne standarde na njihovem trgu posojil za stanovanjske nepremičnine;
- (d) ocenijo, ali nepremičnine, kupljene z namenom oddaje, predstavljajo pomemben vir tveganj, ki izvirajo iz domačega nepremičninskega sektorja, ali pomemben delež stanja ali tokov celotnega posojanja za stanovanjske nepremičnine;
- (e) v primeru, da nepremičnine, kupljene z namenom oddaje, predstavljajo pomemben vir tveganj, ki izvirajo iz domačega nepremičninskega sektorja, ali pomemben delež stanja ali tokov celotnega posojanja za stanovanjske nepremičnine, ocenijo napredek pri uporabi kazalnikov za spremljanje tveganj, določenih v priporočilu A(2).

Šteje se, da so nacionalni makrobonitetni organi skladni s priporočiloma A(3) in A(4), če:

- (a) zagotovijo sprejetje metod, določenih v Prilogi IV, za izračun kazalnikov, navedenih v priporočilih A(1) in A(2);
- (b) v primeru, da se poleg metode, določene v Prilogi IV, za izračun ustreznih kazalnikov uporablja druga metoda, poročajo o tehničnih lastnostih te metode in njeni učinkovitosti za spremljanje tveganj, ki izvirajo iz sektorja stanovanjskih nepremičnin;
- (c) zagotovijo, da se za spremljanje tveganj v sektorju stanovanjskih nepremičnin vsaj enkrat letno uporabijo ustrezni kazalniki, navedeni v priporočilih A(1) in A(2).

**2. Priporočilo B**

Šteje se, da so nacionalni makrobonitetni organi skladni s priporočiloma B(1) in B(2), če:

- (a) ocenijo napredek pri spremljanju enostavne porazdelitve in izbranih skupnih porazdelitev ustreznih kazalnikov, kakor je določeno v predlogi A Priloge II;
- (b) ocenijo napredek pri tem, da se informacije, ki so določene v priporočilu B(2) in v predlogi A Priloge II, uporabijo kot smernice za spremljanje ustreznih tveganj.

V primeru, da nepremičnine, kupljene z namenom oddaje, predstavljajo pomemben vir tveganj, ki izvirajo iz domačega nepremičninskega sektorja, ali pomemben delež stanja ali tokov celotnega posojanja za stanovanjske nepremičnine, se šteje, da so nacionalni makrobonitetni organi skladni s priporočilom B(3), če:

- (a) ocenijo napredek pri ločenem spremljanju ustreznih kazalnikov za nepremičnine, kupljene z namenom oddaje, in nepremičnine, v katerih bivajo lastniki;
- (b) ocenijo napredek pri spremljanju ustreznih podatkov, razčlenjenih po dimenzijah, kakor je določeno v predlogah A in B Priloge II.



### 3. Priporočilo C

Šteje se, da so nacionalni makrobonitetni organi skladni s priporočiloma C(1) in C(2), če:

- (a) ocenijo, ali so ustrezni kazalniki za izpostavljenosti do domačih poslovnih nepremičnin upoštevani ali izvedeni v okviru za spremljanje tveganj sektorja poslovnih nepremičnin v njihovi jurisdikciji;
- (b) zagotovijo, da se v okvir za spremljanje tveganj vključijo kazalniki fizičnega trga poslovnih nepremičnin, kazalniki kreditnih izpostavljenosti finančnega sistema in kazalniki posojilnih standardov;
- (c) ocenijo, ali naložbe predstavljajo pomemben vir financiranja domačega sektorja poslovnih nepremičnin;
- (d) v primeru, da so naložbe pomemben vir financiranja domačega sektorja poslovnih nepremičnin, ocenijo napredek pri uporabi dodatnih kazalnikov za spremljanje tveganj, določenih v priporočilu C(2);
- (e) ocenijo napredek pri uporabi vsaj tistih kazalnikov, ki so določeni v priporočilu C(1), in, kjer pride v poštev, kazalnikov, ki so določeni v priporočilu C(2);
- (f) ocenijo, ali so informacije o teh kazalnikih (ki so že na voljo ali se pričakuje, da bodo na voljo) dovolj reprezentativne za domači trg poslovnih nepremičnin.

Šteje se, da so nacionalni makrobonitetni organi skladni s priporočiloma C(3) in C(4), če:

- (a) zagotovijo sprejetje metod za izračun kazalnikov iz priporočila C(1) in priporočila C(2), kakor je določeno v Prilogi V in, kjer je primerno za poslovne nepremičnine, v Prilogi IV;
- (b) v primeru, da se poleg metode, določene v Prilogi IV in Prilogi V, za izračun ustreznih kazalnikov uporablja druga metoda, poročajo o tehničnih lastnostih te metode in njeni učinkovitosti za spremljanje tveganj, ki izvirajo iz sektorja poslovnih nepremičnin;
- (c) zagotovijo, da se za spremljanje gibanj v sektorju poslovnih nepremičnin uporabijo kazalniki, navedeni v priporočilu C(1), in sicer kazalniki fizičnega trga poslovnih nepremičnin, tokovi posojil (vključno s tokovi nedonosnih posojil in rezervacij za izgube pri posojilih) in ustrezni posojilni standardi vsaj četrtno ter stanja posojil (vključno s stanji nedonosnih posojil in rezervacij za izgube pri posojilih) in ustrezni posojilni standardi vsaj enkrat letno;
- (d) v primeru, da so naložbe pomemben vir financiranja domačega sektorja poslovnih nepremičnin, zagotovijo, da se za spremljanje gibanj v sektorju poslovnih nepremičnin uporabijo kazalniki, navedeni v priporočilu C(2), in sicer tokovi naložb (vključno s prilagoditvami vrednotenja naložb) vsaj četrtno in stanja naložb (vključno s prilagoditvami vrednotenja naložb) vsaj enkrat letno.

### 4. Priporočilo D

Šteje se, da so nacionalni makrobonitetni organi skladni s priporočilom D, če:

- (a) ocenijo napredek pri spremljanju ustreznih kazalnikov, kakor so določeni v predlogah A, B in C Priloge III;
- (b) ocenijo napredek pri tem, da se ustrezne informacije, kakor so določene v priporočilu D(2) in navedene v predlogah A, B in C Priloge III, uporabijo kot smernice za spremljanje ustreznih tveganj;
- (c) v primeru, da so naložbe pomemben vir financiranja domačega sektorja poslovnih nepremičnin, ocenijo napredek pri tem, da se ustrezne informacije, kakor so določene v priporočilu D(3) in navedene v predlogi B Priloge III, uporabijo kot smernice za spremljanje ustreznih tveganj;
- (d) v primeru, da se za spremljanje gibanj v sektorju poslovnih nepremičnin uporabljajo dodatni kazalniki, poročajo o dodatnih informacijah, ki se uporabljajo za spremljanje tveganj.

## 5. Priporočilo E

Šteje se, da so evropski nadzorni organi skladni s priporočilom E, če:

- (a) opredelijo predlogo za objavo podatkov o izpostavljenostih subjektov pod njihovim nadzorom do vsakega nacionalnega trga poslovnih nepremičnin v Uniji;
- (b) vsaj enkrat letno objavijo agregirane podatke, zbrane na podlagi obstoječih zahtev za poročanje, o izpostavljenostih subjektov pod njihovim nadzorom do vsakega nacionalnega trga poslovnih nepremičnin v Uniji.

## 6. Priporočilo F

Šteje se, da je Komisija (Eurostat) skladna s priporočilom F, če:

- (a) na podlagi primernosti opredelitev in razčlenitev ustreznih kazalnikov fizičnega trga poslovnih nepremičnin, ki se trenutno uporabljajo v državah članicah, predlaga zakonodajo Unije, ki bo vzpostavila skupen minimalni okvir za razvoj, pripravo in izkazovanje baze podatkov o ustreznih kazalnikih, s ciljem, da se ti kazalniki harmonizirajo;
  - (b) zagotovi skladnost predlagane zakonodaje s kazalniki in njihovimi opredelitvami, ki se uporabljajo za namene nadzora in finančne stabilnosti, da se prepreči neupravičeno povečanje bremena za poročevalske enote;
  - (c) zagotovi kakovost ustreznih kazalnikov fizičnega trga poslovnih nepremičnin z razvojem statističnih standardov, virov, metod in postopkov za razvoj baze podatkov o ustreznih kazalnikih;
  - (d) zagotovi, da zaradi izvajanja razvitih statističnih standardov, virov, metod in postopkov v zvezi z bazo podatkov o ustreznih kazalnikih fizičnega trga poslovnih nepremičnin ne pride do neupravičenega povečanja bremena za poročevalske enote;
  - (e) spodbuja izvajanje statističnih standardov, virov, metod in postopkov, razvitih za pripravo baze podatkov o ustreznih kazalnikih fizičnega trga poslovnih nepremičnin.“
-

Priloga II k Priporočilu ESRB/2016/14 se nadomesti z naslednjim:

„PRILOGA II

## OKVIRNE PREDLOGE ZA KAZALNIKE SEKTORJA STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN

### 1. Predloga A: kazalniki in z njimi povezane razčlenitve za posojila za stanovanjske nepremičnine

Predloge za stanovanjske nepremičnine

TOKOVI = nova posojila za stanovanjske nepremičnine v obdobju poročanja, ki jih kot taka šteje posojilodajalec. Nacionalni makrobonitetni organi, ki lahko razlikujejo med popolnoma novimi posojili za stanovanjske nepremičnine in na novo izpogajanimi posojili, imajo možnost, da na novo izpogajana posojila ločeno razčlenijo.  
 STANJA = podatki o stanjih posojil za stanovanjske nepremičnine na datum poročanja (npr. konec leta)  
 ncu = znesek v nacionalni valuti  
 # = število pogodb  
 Povprečje = povprečje ustreznega razmerja

#### ENOSTAVNA PORAZDELITEV

Pregled portfelja posojil za stanovanjske nepremičnine	TOKOVI	Razmerje med odplačilom posojila in dohodkom ob nastanku (LSTI-O)	TOKOVI
Izplačana posojila	ncu, #	<b>TEHTANO POVPREČJE</b>	Povprečje (v%)
od tega za nepremičnine, kupljene z namenom oddaje	ncu, #	od tega za nepremičnine, kupljene z namenom oddaje	Povprečje (v%)
od tega za nepremičnine, v katerih bivajo lastniki	ncu, #	od tega za nepremičnine, v katerih bivajo lastniki	Povprečje (v%)
od tega novi kupci	ncu, #	od tega novi kupci	Povprečje (v%)
od tega posojila v tuji valuti	ncu, #	od tega posojila v tuji valuti	Povprečje (v%)
od tega s popolno amortizacijo	ncu, #	od tega s popolno amortizacijo	Povprečje (v%)
od tega z delno amortizacijo	ncu, #	od tega z delno amortizacijo	Povprečje (v%)
od tega brez amortizacije (*)	ncu, #	od tega brez amortizacije (*)	Povprečje (v%)

Pregled portfelja posojil za stanovanjske nepremičnine
od tega nepremičnine na posameznih ozemljih (**)
od tega ≤ 1 leto začetnega obdobja določitve obrestne mere
od tega ] 1 leto; 5 let] začetnega obdobja določitve obrestne mere
od tega ] 5 let; 10 let] začetnega obdobja določitve obrestne mere
od tega > 10 let začetnega obdobja določitve obrestne mere
od tega na novo izpogajana (neobvezno)

TOKOVI
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Razmerje med posojilom in vrednostjo nepremičnine ob nastanku (LTV-O)
<b>TEHTANO POVPREČJE</b>
od tega za nepremičnine, kupljene z namenom oddaje
od tega za nepremičnine, v katerih bivajo lastniki
od tega novi kupci
od tega posojila v tuji valuti
od tega s popolno amortizacijo
od tega z delno amortizacijo

TOKOVI
Povprečje (v%)
Povprečje (v%)
Povprečje (v%)
Povprečje (v%)
Povprečje (v%)
Povprečje (v%)

Razmerje med odplačilom posojila in dohodkom ob nastanku (LSTI-O)
od tega nepremičnine na posameznih ozemljih (**)
od tega ≤ 1 leto začetnega obdobja določitve obrestne mere
od tega ] 1 leto; 5 let] začetnega obdobja določitve obrestne mere
od tega ] 5 let; 10 let] začetnega obdobja določitve obrestne mere
od tega > 10 let začetnega obdobja določitve obrestne mere
<b>PORAZDELITEV</b>
≤ 10%
]10% ; 20%]
]20% ; 30%]
]30% ; 40%]
]40% ; 50%]
]50% ; 60%]
> 60%
Ni na voljo

TOKOVI
Povprečje (v%)
Povprečje (v%)
Povprečje (v%)
Povprečje (v%)
Povprečje (v%)
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Razmerje med posojilom in vrednostjo nepremičnine ob nastanku (LTV-O)
od tega brez amortizacije (*)
od tega nepremičnine na posameznih ozemljih (**)
<b>PORAZDELITEV</b>
≤ 50%
]50% ; 60%]
]60% ; 70%]
]70% ; 80%]
]80% ; 90%]
]90% ; 100%]
]100% ; 110%]
> 110%
Ni na voljo

TOKOVI
Povprečje (v%)
Povprečje (v%)
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Sedanje razmerje med posojilom in vrednostjo nepremičnine (LTV-C)
<b>TEHTANO POVPREČJE</b>
<b>PORAZDELITEV</b>
≤ 50%
]50% ; 60%]

STANJA
Povprečje (v%)
ncu, #
ncu, #

Razmerje med odplačilom dolga in dohodkom ob nastanku (DSTI-O) (NEOBVEZNO)
<b>TEHTANO POVPREČJE</b>
<b>PORAZDELITEV</b>
≤ 10%
]10% ; 20%]
]20% ; 30%]
]30% ; 40%]
]40% ; 50%]
]50% ; 60%]
> 60%
Ni na voljo

TOKOVI
Povprečje (v%)
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Razmerje med posojilom in dohodkom ob nastanku (LTI-O)
<b>TEHTANO POVPREČJE</b>
<b>PORAZDELITEV</b>
≤ 3
]3 ; 3,5]

TOKOVI
Povprečje
ncu, #
ncu, #

Sedanje razmerje med posojilom in vrednostjo nepremičnine (LTV-C)
]60% ; 70%]
]70% ; 80%]
]80% ; 90%]
]90% ; 100%]
]100% ; 110%]
> 110%
Ni na voljo

STANJA
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Razmerje med posojilom in dohodkom ob nastanku (LTI-O)
]3,5 ; 4]
]4 ; 4,5]
]4,5 ; 5]
]5 ; 5,5]
]5,5 ; 6]
> 6
Ni na voljo

TOKOVI
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Zapadlosti ob nastanku
<b>TEHTANO POVPREČJE</b>
<b>PORAZDELITEV</b>
≤ 5 let
]5 let ; 10 let]
]10 let ; 15 let]
]15 let ; 20 let]
]20 let ; 25 let]
]25 let ; 30 let]
]30 let ; 35 let]
> 35 let
Ni na voljo

TOKOVI
Povprečje (leta)
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Razmerje med dolgom in dohodkom ob nastanku (DTI-O)
<b>TEHTANO POVPREČJE</b>
<b>PORAZDELITEV</b>
≤ 3
]3 ; 3,5]
]3,5 ; 4]
]4 ; 4,5]
]4,5 ; 5]
]5 ; 5,5]
]5,5 ; 6]
]6,5 ; 7]
> 7
Ni na voljo

TOKOVI
Povprečje
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

SKUPNA PORAZDELITEV

TOKOVI	Razmerje med odplačilom posojila in dohodkom ob nastanku (LSTI-O)		
	≤ 30%	]30% ; 50%]	> 50%
<b>LTV-O ≤ 80%</b>			
Zapadlost ob nastanku			
≤ 20 let	ncu, #	ncu, #	ncu, #
]20 let ; 25 let]	ncu, #	ncu, #	ncu, #
> 25 let	ncu, #	ncu, #	ncu, #
<b>LTV-O ]80%-90%]</b>			
Zapadlost ob nastanku			
≤ 20 let	ncu, #	ncu, #	ncu, #
]20 let ; 25 let]	ncu, #	ncu, #	ncu, #
> 25 let	ncu, #	ncu, #	ncu, #
<b>LTV-O ]90%-110%]</b>			
Zapadlost ob nastanku			
≤ 20 let	ncu, #	ncu, #	ncu, #
]20 let ; 25 let]	ncu, #	ncu, #	ncu, #
> 25 let	ncu, #	ncu, #	ncu, #

TOKOVI
<b>Začetno obdobje določitve obrestne mere</b>
od tega ≤ 1 leto
od tega ] 1 leto; 5 let]
od tega ] 5 let; 10 let]
od tega > 10 let

Razmerje med odplačilom posojila in dohodkom ob nastanku (LSTI-O)		
≤ 30%	]30% ; 50%]	> 50%
ncu, #	ncu, #	ncu, #
ncu, #	ncu, #	ncu, #
ncu, #	ncu, #	ncu, #
ncu, #	ncu, #	ncu, #

TOKOVI
<b>Razmerje med posojilom in vrednostjo nepremičnine ob nastanku (LTV-O)</b>
LTV-O ≤ 80%
LTV-O ]80% ; 90%]
LTV-O ]90% ; 110%]
LTV-O > 110%

Razmerje med dolgom in dohodkom ob nastanku (DTI-O)		
≤ 4	]4 ; 6]	> 6
ncu, #	ncu, #	ncu, #
ncu, #	ncu, #	ncu, #
ncu, #	ncu, #	ncu, #
ncu, #	ncu, #	ncu, #

TOKOVI	Razmerje med odplačilom posojila in dohodkom ob nastanku (LSTI-O)		
LTV-O > 110%			
Zapadlost ob nastanku			
≤ 20 let	ncu, #	ncu, #	ncu, #
]20 let ; 25 let]	ncu, #	ncu, #	ncu, #
> 25 let	ncu, #	ncu, #	ncu, #

(\*) Kjer to pride v poštev, je treba posojila brez amortizacije, za katera obstajajo instrumenti za odplačevanje, navesti ločeno.

(\*\*) Posojila za stanovanjske nepremičnine, dana v domačem finančnem sistemu katere koli države članice, so lahko zavarovana s stanovanjskimi nepremičninami, ki se nahajajo na tujih ozemljih. Dodati je treba vrstico za vsako tako tuje ozemlje, ki se šteje za pomembno za namene finančne stabilnosti.

## 2. Predloga B: kazalniki in z njimi povezane razčlenitve za posojila za stanovanjske nepremičnine, kupljene z namenom oddaje, in stanovanjske nepremičnine, v katerih bivajo lastniki

Dodatne predloge za države s pomembnim tveganjem ali trgom nepremičnin, kupljenih z namenom oddaje

TOKOVI = nova posojila za stanovanjske nepremičnine v obdobju poročanja, ki jih kot taka šteje posojilodajalec. Nacionalni makrobonitetni organi, ki lahko razlikujejo med popolnoma novimi posojili za stanovanjske nepremičnine in na novo izpogajanimi posojili, imajo možnost, da na novo izpogajana posojila ločeno razčlenijo.  
 STANJA = podatki o stanjih posojil za stanovanjske nepremičnine na datum poročanja (npr. konec leta)  
 ncu = znesek v nacionalni valuti  
 # = število pogodb  
 Povprečje = povprečje ustreznega razmerja

### POSOJILA ZA NEPREMIČNINE, KUPLJENE Z NAMENOM ODDAJE

Pregled posojil za nepremičnine, kupljene z namenom oddaje	TOKOVI	Stopnja kritja obresti ob nastanku (ICR-O)	TOKOVI
Izplačana posojila	ncu, #	TEHTANO POVPREČJE	Povprečje
od tega novi kupci	ncu, #	PORAZDELITEV	
od tega posojila v tuji valuti	ncu, #	≤ 100%	ncu, #
od tega s popolno amortizacijo	ncu, #	] 100% ; 125%]	ncu, #



Pregled posojil za nepremičnine, kupljene z namenom oddaje
od tega z delno amortizacijo
od tega brez amortizacije (*)
od tega nepremičnine na posameznih ozemljih (**)
od tega ≤ 1 leto začetnega obdobja določitve obrestne mere
od tega ] 1 leto; 5 let] začetnega obdobja določitve obrestne mere
od tega ] 5 let; 10 let] začetnega obdobja določitve obrestne mere
od tega > 10 let začetnega obdobja določitve obrestne mere

TOKOVI
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Razmerje med posojilom in vrednostjo nepremičnine ob nastanku (LTV-O)
TEHTANO POVPREČJE
PORAZDELITEV
≤ 50%
]50% ; 60%]
]60% ; 70%]
]70% ; 80%]
]80% ; 90%]
]90% ; 100%]
]100% ; 110%]
> 110%
Ni na voljo

TOKOVI
Povprečje (v%)
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Stopnja kritja obresti ob nastanku (ICR-O)
] 125% ; 150%]
] 150% ; 175%]
] 175% ; 200%]
> 200%

TOKOVI
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Razmerje med posojilom in najemnino ob nastanku (LTR-O)
TEHTANO POVPREČJE
PORAZDELITEV
≤ 5
] 5 ; 10]
] 10 ; 15]
] 15 ; 20]
> 20

TOKOVI
Povprečje
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

**POSOJILA ZA NEPREMIČNINE, V KATERIH BIVAJO LASTNIKI**

<b>Pregled posojil za nepremičnine, v katerih bivajo lastniki</b>
Izplačana posojila
od tega novi kupci
od tega posojila v tuji valuti
od tega s popolno amortizacijo
od tega z delno amortizacijo
od tega brez amortizacije (*)
od tega nepremičnine na posameznih ozemljih (**)
od tega ≤ 1 leto začetnega obdobja določitve obrestne mere
od tega ] 1 leto; 5 let] začetnega obdobja določitve obrestne mere
od tega ] 5 let; 10 let] začetnega obdobja določitve obrestne mere
od tega > 10 let začetnega obdobja določitve obrestne mere

<b>TOKOVI</b>
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

<b>Sedanje razmerje med posojilom in vrednostjo nepremičnine (LTV-C)</b>
<b>TEHTANO POVPREČJE</b>
od tega novi kupci

<b>TOKOVI</b>
Povprečje (v%)
Povprečje (v%)

<b>Razmerje med odplačilom posojila in dohodkom ob nastanku (LSTI-O)</b>
<b>TEHTANO POVPREČJE</b>
od tega novi kupci
od tega posojila v tuji valuti
od tega s popolno amortizacijo
od tega z delno amortizacijo
od tega brez amortizacije (*)
od tega nepremičnine na posameznih ozemljih (**)
od tega ≤ 1 leto začetnega obdobja določitve obrestne mere
od tega ] 1 leto; 5 let] začetnega obdobja določitve obrestne mere
od tega ] 5 let; 10 let] začetnega obdobja določitve obrestne mere
od tega > 10 let začetnega obdobja določitve obrestne mere
<b>PORAZDELITEV</b>
≤ 10%
]10% ; 20%]
]20% ; 30%]

<b>TOKOVI</b>
Povprečje (v%)
Povprečje (v%)
Povprečje (v%)
Povprečje (v%)
Povprečje (v%)
Povprečje (v%)
Povprečje (v%)
Povprečje (v%)
Povprečje (v%)
Povprečje (v%)
Povprečje (v%)
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Sedanje razmerje med posojilom in vrednostjo nepremičnine (LTV-C)
od tega posojila v tuji valuti
od tega s popolno amortizacijo
od tega z delno amortizacijo
od tega brez amortizacije (*)
od tega nepremičnine na posameznih ozemljih (**)
<b>PORAZDELITEV</b>
≤ 50%
]50% ; 60%]
]60% ; 70%]
]70% ; 80%]
]80% ; 90%]
]90% ; 100%]
]100% ; 110%]
> 110%
Ni na voljo

TOKOVI
Povprečje (v%)
Povprečje (v%)
Povprečje (v%)
Povprečje (v%)
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Razmerje med odplačilom posojila in dohodkom ob nastanku (LSTI-O)
]30% ; 40%]
]40% ; 50%]
]50% ; 60%]
> 60%
Ni na voljo

TOKOVI
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Razmerje med posojilom in dohodkom ob nastanku (LTI-O)
<b>TEHTANO POVPREČJE</b>
<b>PORAZDELITEV</b>
≤ 3
]3 ; 3,5]
]3,5 ; 4]
]4 ; 4,5]
]4,5 ; 5]
]5 ; 5,5]
]5,5 ; 6]
> 6
Ni na voljo

TOKOVI
Povprečje
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Sedanje razmerje med posojilom in vrednostjo nepremičnine (LTV-C)
<b>TEHTANO POVPREČJE</b>
<b>PORAZDELITEV</b>
≤ 50%
]50% ; 60%]
]60% ; 70%]
]70% ; 80%]
]80% ; 90%]
]90% ; 100%]
]100% ; 110%]
> 110%
Ni na voljo

STANJA
Povprečje (v%)
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Zapadlosti ob nastanku v letih
<b>TEHTANO POVPREČJE</b>
<b>PORAZDELITEV</b>
≤ 5 let
]5 let ; 10 let]
]10 let ; 15 let]
]15 let ; 20 let]
]20 let ; 25 let]
]25 let ; 30 let]
]30 let ; 35 let]
> 35 let
Ni na voljo

TOKOVI
Povprečje (v letih)
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

(\*) Kjer to pride v poštev, je treba posojila brez amortizacije, za katera obstajajo instrumenti za odplačevanje, navesti ločeno.

(\*\*) Posojila za stanovanjske nepremičnine, dana v domačem finančnem sistemu katere koli države članice, so lahko zavarovana s stanovanjskimi nepremičninami, ki se nahajajo na tujih ozemljih. Dodati je treba vrstico za vsako tako tuje ozemlje, ki se šteje za pomembno za namene finančne stabilnosti.“

Priloga III k Priporočilu ESRB/2016/14 se nadomesti z naslednjim:

„PRILOGA III

### OKVIRNE PREDLOGE ZA KAZALNIKE SEKTORJA POSLOVNIH NEPREMIČNIN

#### 1. Predloga A: kazalniki fizičnega trga

##### Kazalniki fizičnega trga

	Kazalnik	Pogostost	Razčlenitev	
			Vrsta nepremičnine <sup>(1)</sup>	Lokacija nepremičnine <sup>(2)</sup>
Fizični trg	Indeks cen poslovnih nepremičnin	Četrletno	I	I
	Indeks dajanja v najem	Četrletno	I	I
	Indeks donosa dajanja v najem	Četrletno	I	I
	Stopnje nezasedenosti	Četrletno	R	R
	Začete gradnje	Četrletno	#	#

<sup>(1)</sup> Vrsta nepremičnine se razčleni na pisarne, prodajo na drobno, industrijske, stanovanjske in druge nepremičnine (vse na domačem trgu).

<sup>(2)</sup> Lokacija nepremičnine se razčleni na domače prvovrstne in domače neprvovrstne.

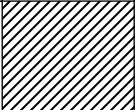
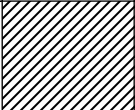
I = indeks

R = razmerje

# = kvadratni metri

#### 2. Predloga B: kazalniki izpostavljenosti finančnega sistema

##### Kazalniki izpostavljenosti

	Kazalnik	Pogostost	Razčlenitev				Skupaj	
			Vrsta nepremičnine <sup>(1)</sup>	Lokacija nepremičnine <sup>(2)</sup>	Vrsta vlagatelja <sup>(3)</sup> <sup>(6)</sup>	Vrsta posojilodajalca <sup>(4)</sup>		Država sedeža vlagatelja <sup>(5)</sup> / posojilodajalca <sup>(7)</sup>
Tokovi <sup>(6)</sup>	Naložbe v poslovne nepremičnine <sup>(8)</sup>	Četrletno	nc	nc	nc		nc	<b>nc</b>
	— od tega neposredna imetja poslovnih nepremičnin	Četrletno	nc	nc	nc		nc	<b>nc</b>

	Kazalnik	Pogostost	Razčlenitev				Skupaj	
			Vrsta nepremičnine <sup>(1)</sup>	Lokacija nepremičnine <sup>(2)</sup>	Vrsta vlagatelja <sup>(3)</sup> <sup>(8)</sup>	Vrsta posojilodajalca <sup>(4)</sup>		Država sedeža vlagatelja <sup>(5)</sup> / posojilodajalca <sup>(6)</sup>
	— od tega posredna imetja poslovnih nepremičnin	Četrtno			nc		nc	<b>nc</b>
	Prilagoditve vrednotenja naložb v poslovne nepremičnine	Četrtno	nc	nc	nc		nc	<b>nc</b>
	Posojila za poslovne nepremičnine (vključno s poslovnimi nepremičninami v razvoju ali gradnji)	Četrtno	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
	— od tega posojila za nakup nepremičnin, ki jih lastniki uporabljajo za poslovanje, uresničevanje svojega namena ali opravljanje dejavnosti, obstoječih ali v gradnji	Četrtno	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
	— od tega posojila za nakup najemnih stanovanj	Četrtno	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
	— od tega posojila za nakup nepremičnin, ki ustvarjajo dohodek (razen najemnih stanovanj)	Četrtno	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
	— od tega posojila za nakup poslovnih nepremičnin v razvoju	Četrtno	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
	— od tega posojila za nakup nepremičnin za socialna stanovanja	Četrtno	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
	Nedonosna posojila za poslovne nepremičnine (vključno s poslovnimi nepremičninami v razvoju ali gradnji)	Četrtno	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
	— od tega posojila za nakup nepremičnin, ki jih lastniki uporabljajo za poslovanje, uresničevanje svojega namena ali opravljanje dejavnosti, obstoječih ali v gradnji	Četrtno	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>

Kazalnik	Pogostost	Razčlenitev					Skupaj
		Vrsta nepremičnine <sup>(1)</sup>	Lokacija nepremičnine <sup>(2)</sup>	Vrsta vlagatelja <sup>(3)</sup> <sup>(8)</sup>	Vrsta posojilodajalca <sup>(4)</sup>	Država sedeža vlagatelja <sup>(5)</sup> / posojilodajalca <sup>(6)</sup>	
— od tega posojila za nakup najemnih stanovanj	Četrtno	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
— od tega posojila za nakup nepremičnin, ki ustvarjajo dohodek (razen najemnih stanovanj)	Četrtno	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
— od tega posojila za nakup poslovnih nepremičnin v razvoju	Četrtno	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
— od tega posojila za nakup nepremičnin za socialna stanovanja	Četrtno	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
Rezervacije za izgube pri posojilih za poslovne nepremičnine (vključno s poslovnimi nepremičninami v razvoju ali gradnji)	Četrtno	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
— od tega posojila za nakup nepremičnin, ki jih lastniki uporabljajo za poslovanje, uresničevanje svojega namena ali opravljanje dejavnosti, obstoječih ali v gradnji	Četrtno	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
— od tega posojila za nakup najemnih stanovanj	Četrtno	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
— od tega posojila za nakup nepremičnin, ki ustvarjajo dohodek (razen najemnih stanovanj)	Četrtno	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
— od tega posojila za nakup poslovnih nepremičnin v razvoju	Četrtno	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
— od tega posojila za nakup nepremičnin za socialna stanovanja	Četrtno	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>

	Kazalnik	Pogostost	Razčlenitev				Skupaj	
			Vrsta nepremičnine <sup>(1)</sup>	Lokacija nepremičnine <sup>(2)</sup>	Vrsta vlagatelja <sup>(3)</sup> <sup>(6)</sup>	Vrsta posojilodajalca <sup>(4)</sup>		Država sedeža vlagatelja <sup>(5)</sup> / posojilodajalca <sup>(5)</sup>
<b>Stanja</b> <sup>(7)</sup>	Naložbe v poslovne nepremičnine <sup>(8)</sup>	Letno	nc	nc	nc		nc	<b>nc</b>
	— od tega neposredna imetja poslovnih nepremičnin	Letno	nc	nc	nc		nc	<b>nc</b>
	— od tega posredna imetja poslovnih nepremičnin	Letno			nc		nc	<b>nc</b>
	Prilagoditve vrednotenja naložb v poslovne nepremičnine	Letno	nc	nc	nc		nc	<b>nc</b>
	Posojila za poslovne nepremičnine (vključno s poslovnimi nepremičninami v razvoju ali gradnji)	Letno	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
	— od tega nedonosna posojila za poslovne nepremičnine	Letno	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
	— od tega posojila za nakup nepremičnin, ki jih lastniki uporabljajo za poslovanje, uresničevanje svojega namena ali opravljanje dejavnosti, obstoječih ali v gradnji	Letno	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
	— od tega posojila za nakup najemnih stanovanj	Letno	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
	— od tega posojila za nakup nepremičnin, ki ustvarjajo dohodek (razen najemnih stanovanj)	Letno	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
	— od tega posojila za nakup nepremičnin za socialna stanovanja	Letno	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>



Kazalnik	Pogostost	Razčlenitev					Skupaj
		Vrsta nepremičnine <sup>(1)</sup>	Lokacija nepremičnine <sup>(2)</sup>	Vrsta vlagatelja <sup>(3)</sup> <sup>(8)</sup>	Vrsta posojilodajalca <sup>(4)</sup>	Država sedeža vlagatelja <sup>(5)</sup> / posojilodajalca <sup>(6)</sup>	
Rezervacije za izgube pri posojilih za poslovne nepremičnine	Letno	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
— od tega nedonosna posojila za poslovne nepremičnine	Letno	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
— od tega posojila za nakup nepremičnin, ki jih lastniki uporabljajo za poslovanje, uresničevanje svojega namena ali opravljanje dejavnosti, obstoječih ali v gradnji	Letno	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
— od tega posojila za nakup najemnih stanovanj	Letno	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
— od tega posojila za nakup nepremičnin, ki ustvarjajo dohodek (razen najemnih stanovanj)	Letno	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
— od tega posojila za nakup nepremičnin za socialna stanovanja	Letno	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
Posojila za poslovne nepremičnine v razvoju (kot del posojil za poslovne nepremičnine)	Letno	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
— od tega nedonosna posojila	Letno	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>

Kazalnik	Pogostost	Razčlenitev					Skupaj
		Vrsta nepremičnine <sup>(1)</sup>	Lokacija nepremičnine <sup>(2)</sup>	Vrsta vlagatelja <sup>(3)</sup> <sup>(8)</sup>	Vrsta posojilodajalca <sup>(4)</sup>	Država sedeža vlagatelja <sup>(5)</sup> / posojilodajalca <sup>(5)</sup>	
Rezervacije za izgube pri posojilih za poslovne nepremičnine v razvoju	Letno	nc	nc		nc	nc	nc

<sup>(1)</sup> Vrsta nepremičnine se razčleni na pisarne, prodajo na drobno, industrijske, stanovanjske in druge nepremičnine, kjer to pride v poštev za kazalnik.

<sup>(2)</sup> Lokacija nepremičnine se razčleni na domače prvovrstne, domače neprvovrstne in tuje.

<sup>(3)</sup> Vrsta vlagatelja se razčleni na banke, zavarovalne družbe, pokojninske sklade, investicijske sklade, nepremičninske družbe in druge.

<sup>(4)</sup> Vrsta posojilodajalca se razčleni na banke, zavarovalne družbe, pokojninske sklade, investicijske sklade, nepremičninske družbe in druge.

<sup>(5)</sup> Država sedeža se razčleni na domače, Evropski gospodarski prostor in tujino.

<sup>(6)</sup> Za naložbe, posojila in nedonosna posojila so tokovi na bruto osnovi (zajamejo se samo nova posojila/naložbe, brez upoštevanja odplačil ali zmanjšanja obstoječih zneskov).

Za prilagoditve vrednotenja naložb in rezervacije za izgube pri posojilih so tokovi na neto osnovi.

<sup>(7)</sup> Podatki o stanjih, ki se nanašajo na stanje naložb v poslovne nepremičnine, prilagoditve vrednotenja naložb v poslovne nepremičnine, (nedonosna) posojila za poslovne nepremičnine in rezervacije za izgube pri posojilih za poslovne nepremičnine na datum poročanja.

<sup>(8)</sup> Samo takrat, kadar naložbe predstavljajo pomemben delež financiranja poslovnih nepremičnin.

nc = znesek v nacionalni valuti

### 3. Predloga C: kazalniki posojilnih standardov

#### Kazalniki posojilnih standardov <sup>(1)</sup>

	Kazalnik	Pogostost	Tehtano povprečje razmerij
Tokovi <sup>(2)</sup>	Razmerje med posojilom in vrednostjo nepremičnine ob nastanku (LTV-O)	Četrtno	R
	— posojila za nakup nepremičnin, ki jih lastniki uporabljajo za poslovanje, uresničevanje svojega namena ali opravljanje dejavnosti, obstoječih ali v gradnji	Četrtno	R
	— posojila za nakup najemnih stanovanj	Četrtno	R
	— posojila za nakup nepremičnin, ki ustvarjajo dohodek (razen najemnih stanovanj)	Četrtno	R
	— posojila za nakup poslovnih nepremičnin v razvoju	Četrtno	R
	— posojila za nakup nepremičnin za socialna stanovanja	Četrtno	R

	Kazalnik	Pogostost	Tehtano povprečje razmerij
	Stopnja kritja obresti ob nastanku (ICR-O) <ul style="list-style-type: none"> <li>— posojila za nakup nepremičnin, ki jih lastniki uporabljajo za poslovanje, uresničevanje svojega namena ali opravljanje dejavnosti, obstoječih ali v gradnji</li> <li>— posojila za nakup najemnih stanovanj</li> <li>— posojila za nakup nepremičnin, ki ustvarjajo dohodek (razen najemnih stanovanj)</li> <li>— posojila za nakup poslovnih nepremičnin v razvoju</li> <li>— posojila za nakup nepremičnin za socialna stanovanja</li> </ul>	Četrtno	R
	— posojila za nakup nepremičnin, ki jih lastniki uporabljajo za poslovanje, uresničevanje svojega namena ali opravljanje dejavnosti, obstoječih ali v gradnji	Četrtno	R
	— posojila za nakup najemnih stanovanj	Četrtno	R
	— posojila za nakup nepremičnin, ki ustvarjajo dohodek (razen najemnih stanovanj)	Četrtno	R
	— posojila za nakup poslovnih nepremičnin v razvoju	Četrtno	R
	— posojila za nakup nepremičnin za socialna stanovanja	Četrtno	R
	Stopnja kritja odplačila dolga ob nastanku (DSCR-O) <ul style="list-style-type: none"> <li>— posojila za nakup nepremičnin, ki jih lastniki uporabljajo za poslovanje, uresničevanje svojega namena ali opravljanje dejavnosti, obstoječih ali v gradnji</li> <li>— posojila za nakup najemnih stanovanj</li> <li>— posojila za nakup nepremičnin, ki ustvarjajo dohodek (razen najemnih stanovanj)</li> <li>— posojila za nakup poslovnih nepremičnin v razvoju</li> <li>— posojila za nakup nepremičnin za socialna stanovanja</li> </ul>	Četrtno	R
	— posojila za nakup nepremičnin, ki jih lastniki uporabljajo za poslovanje, uresničevanje svojega namena ali opravljanje dejavnosti, obstoječih ali v gradnji	Četrtno	R
	— posojila za nakup najemnih stanovanj	Četrtno	R
	— posojila za nakup nepremičnin, ki ustvarjajo dohodek (razen najemnih stanovanj)	Četrtno	R
	— posojila za nakup poslovnih nepremičnin v razvoju	Četrtno	R
	— posojila za nakup nepremičnin za socialna stanovanja	Četrtno	R

	Kazalnik	Pogostost	Tehtano povprečje razmerij	
Stanja <sup>(3)</sup>	Sedanje razmerje med posojilom in vrednostjo nepremičnine (LTV-C)	Letno	R	
	— posojila za nakup nepremičnin, ki jih lastniki uporabljajo za poslovanje, uresničevanje svojega namena ali opravljanje dejavnosti, obstoječih ali v gradnji	Letno	R	
		— posojila za nakup najemnih stanovanj	Letno	R
		— posojila za nakup nepremičnin, ki ustvarjajo dohodek (razen najemnih stanovanj)	Letno	R
		— posojila za nakup poslovnih nepremičnin v razvoju	Letno	R
		— posojila za nakup nepremičnin za socialna stanovanja	Letno	R
		Sedanja stopnja kritja obresti (ICR-C)	Letno	R
	— posojila za nakup nepremičnin, ki jih lastniki uporabljajo za poslovanje, uresničevanje svojega namena ali opravljanje dejavnosti, obstoječih ali v gradnji	Letno	R	
		— posojila za nakup najemnih stanovanj	Letno	R
		— posojila za nakup nepremičnin, ki ustvarjajo dohodek (razen najemnih stanovanj)	Letno	R
		— posojila za nakup poslovnih nepremičnin v razvoju	Letno	R
		— posojila za nakup nepremičnin za socialna stanovanja	Letno	R

	Kazalnik	Pogostost	Tehtano povprečje razmerij
	Sedanja stopnja kritja odplačila dolga (DSCR-C)	Letno	R
	— posojila za nakup nepremičnin, ki jih lastniki uporabljajo za poslovanje, uresničevanje svojega namena ali opravljanje dejavnosti, obstoječih ali v gradnji	Letno	R
	— posojila za nakup najemnih stanovanj	Letno	R
	— posojila za nakup nepremičnin, ki ustvarjajo dohodek (razen najemnih stanovanj)	Letno	R
	— posojila za nakup poslovnih nepremičnin v razvoju	Letno	R
	— posojila za nakup nepremičnin za socialna stanovanja	Letno	R

<sup>(1)</sup> Brez nepremičnin v razvoju, ki se lahko spremljajo z uporabo razmerja med posojilom in stroški (LTC).

<sup>(2)</sup> Podatki o tokovih novih posojil za poslovne nepremičnine v obdobju poročanja.

<sup>(3)</sup> Podatki o stanjih, ki se nanašajo na stanje posojil za poslovne nepremičnine na datum poročanja.

R = razmerje“.

## PRILOGA IV

Priloga IV k Priporočilu ESRB/2016/14 se nadomesti z naslednjim:

## „PRILOGA IV

**SMERNICE O METODAH ZA MERJENJE IN IZRAČUN KAZALNIKOV**

Ta priloga določa splošne smernice o metodah za izračun kazalnikov, ki se uporabljajo v predlogah iz Priloge II in, kjer je primerno, tudi Priloge III. Njen namen ni, da bi določila podrobna tehnična navodila za dokončanje predlog, ki bi zajemala vse možne primere. Poleg tega je treba smernice razlagati tako, da zajemajo ciljne opredelitve in ciljne metode, in v nekaterih primerih so lahko upravičena odstopanja, s katerimi se upoštevajo posebnosti trgov ali tržnih segmentov.

**1. Razmerje med posojilom in vrednostjo nepremičnine ob nastanku (LTV-O)**

1. Razmerje LTV-O se opredeli kot:

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

2. Za namen izračuna ‚L‘:

- inkluduje vsa posojila ali obroke posojil, ki jih posojilodajalec zavaruje z nepremičnino v trenutku nastanka (ne glede na namen posojila), po agregiranju posojil ‚po posojilodajalcu‘ in ‚po zavarovanju‘;
- se meri na podlagi izplačanih zneskov in zato ne vključuje neizkoriščenih zneskov iz kreditnih linij. V primeru nepremičnine, ki se še gradi, je ‚L‘ vsota vseh obrokov posojila, izplačanih do datuma poročanja, in razmerje LTV-O se izračuna na datum izplačila katerega koli novega obroka posojila (<sup>1</sup>). Če zgoraj navedena metoda izračunavanja ni na voljo ali ne ustreza prevladujoči tržni praksi, se lahko LTV-O namesto tega izračuna tudi na podlagi skupnega odobrenega zneska posojila in pričakovane vrednosti stanovanjske nepremičnine, ki se gradi, po dokončanju;
- ne vključuje posojil, ki niso zavarovana z nepremičnino, razen če dajalec kredita, ki poroča, šteje nezavarovana posojila kot del transakcije financiranja stanovanjskih posojil, ki vsebuje zavarovana in nezavarovana posojila. V tem primeru je treba nezavarovana posojila prav tako vključiti v ‚L‘;
- se ne prilagodi glede na obstoj drugih zmanjšanj kreditnega tveganja;
- ne vključuje stroškov in nadomestil, povezanih s posojilom za stanovanjsko nepremičnino;
- ne vključuje posojilnih subvencij.

3. Za namen izračuna ‚V‘:

- se izračuna na podlagi vrednosti nepremičnine ob nastanku, ki se meri kot nižja vrednost med:
  - transakcijsko vrednostjo, npr. kakor je zabeležena v notarski listini, in
  - vrednostjo, kakor jo oceni neodvisni zunanji ali notranji cenilec.
 Če je na voljo samo ena vrednost, se uporabi ta vrednost;

<sup>(1)</sup> V primeru nepremičnine, ki se še gradi, se razmerje LTV-O v določenem trenutku n lahko izračuna kot:

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

pri čemer se  $i = 1, \dots, n$  nanaša na obroke posojil, izplačane do časa  $n$ ,  $V_0$  je prvotna vrednost zavarovanja z nepremičnino (npr. zemljišča) in  $\Delta V_{i,i-1}$  predstavlja spremembo vrednosti nepremičnine, ki je nastala v obdobjih do izplačila  $n$ -tega obroka posojila.

- (b) ne upošteva vrednosti načrtovane obnove ali gradbenih del;
- (c) v primeru nepremičnine, ki se še gradi, predstavlja celotno vrednost nepremičnine do datuma poročanja (ob upoštevanju povečanja vrednosti zaradi napredovanja gradbenih del). ,V' se oceni ob izplačilu vsakega novega obroka posojila, da se omogoči izračun posodobljenega razmerja LTV-O;
- (d) se ne prilagodi glede na obstoj drugih zmanjšanj kreditnega tveganja;
- (e) ne vključuje stroškov in nadomestil, povezanih s posojilom za stanovanjsko nepremičnino;
- (f) se ne izračuna kot ,dolgoročna vrednost'. Uporabo dolgoročne vrednosti bi bilo mogoče utemeljiti s procikličnostjo ,V', vendar je razmerje LTV-O namenjeno za zajetje kreditnih standardov ob nastanku. Če v trenutku, ko se odobri posojilo za stanovanjsko nepremičnino in registrira razmerje LTV-O, ,V' ne bi predstavljal vrednosti sredstva ob nastanku, kakor se poroča v evidencah posojilodajalca, se ne bi ustrezno zajela dejanska kreditna politika posojilodajalca v zvezi z razmerjem LTV-O.
4. Če nacionalni makrobonitetni organi menijo, da je to potrebno za upoštevanje posebnosti njihovega trga, lahko poleg tega, da izračunajo razmerje LTV-O v skladu z metodo, opisano v odstavkih 2 in 3, izračunajo razmerje LTV-O tudi tako, da od ,V', kakor je opredeljen v odstavku 3, odštejejo celoten znesek vseh izplačanih ali neizplačanih neporavnanih posojil za stanovanjske nepremičnine, namesto da ta posojila vključijo v izračun ,L', kakor je opisano v odstavku 2.
5. Če se trgi posojil za nepremičnine, kupljene z namenom oddaje, in nepremičnine, v katerih bivajo lastniki, spremljajo ločeno, se opredelitev razmerja LTV-O uporablja ob upoštevanju naslednjih izjem:
- (a) za posojila za nepremičnine, kupljene z namenom oddaje:
- ,L' obsega samo posojila ali obroke posojil, ki jih posojilojemalec zavaruje z nepremičnino v trenutku nastanka, ki so povezani s posojilom za nepremičnino, kupljeno z namenom oddaje,
  - ,V' obsega samo vrednost nepremičnin, kupljenih z namenom oddaje, ob nastanku;
- (b) za posojila za nepremičnine, v katerih bivajo lastniki:
- ,L' obsega samo posojila ali obroke posojil, ki jih posojilojemalec zavaruje z nepremičnino v trenutku nastanka, ki so povezani s posojilom za nepremičnino, v kateri biva lastnik,
  - ,V' obsega samo vrednost nepremičnin, v kateri bivajo lastniki, ob nastanku.
6. Nacionalni makrobonitetni organi morajo biti pozorni na to, da so razmerja med posojilom in vrednostjo nepremičnine po naravi prociklična, in zato taka razmerja v katerem koli okviru za spremljanje tveganj obravnavati previdno. Lahko proučijo tudi možnost uporabe dodatnih metrik, kot je razmerje med posojilom in dolgoročno vrednostjo nepremičnine, pri katerem se vrednost prilagodi glede na dolgoročno gibanje indeksa tržnih cen.

## 2. Sedanje razmerje med posojilom in vrednostjo nepremičnine (LTV-C)

1. Razmerje LTV-C se opredeli kot:

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

2. Za namen izračuna se ,LC':

- (a) meri kot neporavnano stanje posojil(-a) – opredeljeno kot ,L' v oddelku 1(2) – na datum poročanja ob upoštevanju odplačil glavnice, prestrukturiranih posojila, novih izplačil glavnice, obračunanih obresti in, v primeru posojil v tujih valutah, sprememb deviznega tečaja;
- (b) prilagodi, da se upoštevajo prihranki, zbrani v naložbenem instrumentu, ki je namenjen za odplačilo glavnice posojila. Zbrani prihranki se lahko odštejejo od ,LC' samo, če so izpolnjeni naslednji pogoji:
- (1) zbrani prihranki so brezpogojno zastavljeni upniku z izrecnim namenom odplačila glavnice posojila na pogodbeno dogovorjene datume in

(2) uporabi se ustrezni odbitek, ki ga določi nacionalni makrobonitetni organ in s katerim se upošteva tržno tveganje in/ali tveganje tretje osebe, povezano z osnovnimi naložbami.

3. Za namen izračuna ,VC':

(a) izraža spremembe vrednosti ,V', kakor je opredeljeno v oddelku 1(3), od zadnjega vrednotenja nepremičnine. Sedanja vrednost nepremičnine mora oceniti neodvisni zunanji ali notranji cenilec. Če taka ocena ni na voljo, se lahko sedanja vrednost nepremičnine oceni z uporabo podrobnega indeksa vrednosti nepremičnin (npr. na podlagi podatkov o transakcijah). Če tudi tak indeks vrednosti nepremičnin ni na voljo, se lahko uporabi podrobni indeks cen nepremičnin po uporabi primerno izbranega odbitka, s katerim se upošteva deprecijacija nepremičnine. Vsak indeks vrednosti ali cen nepremičnin mora biti dovolj diferenciran glede na geografsko lokacijo nepremičnine in vrsto nepremičnine;

(b) se prilagodi glede na spremembe prednostnih pravic na nepremičnini;

(c) se izračunava letno.

4. Če se trgi posojil za stanovanjske nepremičnine, kupljene z namenom oddaje, in nepremičnine, v katerih bivajo lastniki, spremljajo ločeno, se opredelitev razmerja LTV-C uporablja ob upoštevanju naslednjih izjem:

(a) za posojila za nepremičnine, kupljene z namenom oddaje:

— ,LC' obsega samo posojila ali obroke posojil, ki jih posojilojemalec zavaruje z nepremičnino v trenutku nastanka, ki so povezani s posojilom za nepremičnino, kupljeno z namenom oddaje,

— ,VC' se nanaša na sedanjo vrednost nepremičnine, kupljene z namenom oddaje;

(b) za posojila za nepremičnine, v katerih bivajo lastniki:

— ,LC' obsega samo posojila ali obroke posojil, ki jih posojilojemalec zavaruje z nepremičnino v trenutku nastanka, ki so povezani s posojilom za nepremičnino, v kateri biva lastnik,

— ,VC' obsega samo sedanjo vrednost nepremičnine, v kateri biva lastnik.

### 3. Razmerje med posojilom in dohodkom ob nastanku (LTI-O)

1. Razmerje LTI-O se opredeli kot:

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

2. Za namen izračuna ima ,L' enak pomen kot v oddelku 1(2).

3. Za namen izračuna je ,I' celotni letni razpoložljivi dohodek posojilojemalca, kakor ga dajalec kredita registrira v trenutku nastanka posojila za stanovanjsko nepremičnino.

4. Naslovnike se spodbuja, da se pri določanju ,razpoložljivega dohodka' posojilojemalca čim bolj uskladijo z opredelitvijo (1) in najmanj z opredelitvijo (2):

Opredelitev (1): ,razpoložljivi dohodek' = dohodek iz zaposlitve + dohodek iz samozaposlitve (npr. dobiček) + dohodek iz javnih pokojnin + dohodek iz zasebnih in poklicnih pokojnin + dohodek iz nadomestil za brezposelnost + dohodek iz socialnih transferjev razen nadomestil za brezposelnost + redni zasebni transferji (kot so preživnine) + bruto dohodek od najemnin za nepremičnine + dohodek iz finančnih naložb + dohodek iz zasebnih poslov ali partnerstva + redni dohodek iz drugih virov + posojilne subvencije – davki – premije za zdravstveno varstvo/socialno varnost/zdravstveno zavarovanje + vračilo davkov.

Za namen te opredelitve:

(a) ,bruto dohodek od najemnin za nepremičnine' obsega dohodek od najemnin za nepremičnine v lasti, v zvezi s katerimi trenutno ni neporavnane posojila za stanovanjsko nepremičnino, in nepremičnine, kupljene z namenom oddaje. Dohodek od najemnin se ugotovi na podlagi informacij, ki so na voljo bankam ali so drugače pripisane. Če natančne informacije niso na voljo, mora institucija, ki poroča, zagotoviti najboljšo oceno dohodka od najemnin in opisati uporabljeno metodologijo za njeno pridobitev;



- (b) ‚davki‘ obsegajo po vrstnem redu glede na pomembnost davke na izplačane plače, davčne olajšave, pokojninske ali zavarovalne premije, če se zaračunajo od bruto dohodka, posebne davke, npr. davke na nepremičnine, in druge davke na nepotrošnje;
- (c) ‚premije za zdravstveno varstvo/socialno varnost/zdravstveno zavarovanje‘ obsegajo fiksne in obvezne izdatke, ki se v nekaterih državah plačajo po obdavčitvi;
- (d) ‚vračilo davkov‘ obsega povračila davčnega organa, ki so povezana z davčno olajšavo za obresti od posojil za stanovanjske nepremičnine;
- (e) ‚posojilne subvencije‘ obsegajo vse ukrepe javnega sektorja, namenjene za olajšanje posojiljemalčevega bremena odplačevanja posojila (npr. subvencionirane obrestne mere, subvencije za odplačilo).

Opredelitev (2): ‚razpoložljivi dohodek‘ = dohodek iz zaposlitve + dohodek iz samozaposlitve (npr. dobiček) – davki.

5. Če se trgi posojil za stanovanjske nepremičnine, kupljene z namenom oddaje, in stanovanjske nepremičnine, v katerih bivajo lastniki, spremljajo ločeno, se opredelitev razmerja LTI-O uporablja ob upoštevanju naslednjih izjem:

- (a) za posojila za nepremičnine, kupljene z namenom oddaje:
  - ‚L‘ obsega samo posojila ali obroke posojil, ki jih posojiljemalec zavaruje z nepremičnino v trenutku nastanka, ki so povezani s posojilom za nepremičnino, kupljeno z namenom oddaje;
- (b) za posojila za nepremičnine, v katerih bivajo lastniki:
  - ‚L‘ obsega samo posojila ali obroke posojil, ki jih posojiljemalec zavaruje z nepremičnino v trenutku nastanka, ki so povezani z nepremičnino, v kateri biva lastnik,
  - če ima posojiljemalec posojila za nepremičnino, v kateri biva lastnik, in posojila za nepremičnine, kupljene z namenom oddaje, se lahko za podporo odplačila posojil za nepremičnino, v kateri biva lastnik, uporabi samo dohodek od najemnin za nepremičnine, kupljene z namenom oddaje, zmanjšan za stroške odplačila posojil za nepremičnine, kupljene z namenom oddaje. V tem primeru je najboljša opredelitev ‚razpoložljivega dohodka‘:

‚razpoložljivi dohodek‘ = dohodek iz zaposlitve + dohodek iz samozaposlitve, npr. dobiček + dohodek iz javnih pokojnin + dohodek iz zasebnih in poklicnih pokojnin + dohodek iz nadomestil za brezposelnost + dohodek iz socialnih transferjev razen nadomestil za brezposelnost + redni zasebni transferji, npr. preživnine + (bruto dohodek od najemnin za nepremičnine – stroški odplačila dolga za nakup nepremičnin, ki se oddajajo) + dohodek iz finančnih naložb + dohodek iz zasebnih poslov ali partnerstva + redni dohodek iz drugih virov + posojilne subvencije – davki – premije za zdravstveno varstvo/socialno varnost/zdravstveno zavarovanje + vračilo davkov.

#### 4. Razmerje med dolgom in dohodkom ob nastanku (DTI-O)

1. Razmerje DTI-O se opredeli kot:

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

2. Za namen izračuna ‚D‘ obsega celotni dolg posojiljemalca, ne glede na to, ali je zavarovan z nepremičnino ali ne, vključno z vsemi neporavnanimi finančnimi posojili, tj. posojili, ki jih odobrijo ponudnik posojil za stanovanjske nepremičnine in drugi posojilodajalci, v trenutku nastanka posojila za stanovanjsko nepremičnino.

3. Za namen izračuna ima ‚I‘ enak pomen kot v oddelku 3(4).

#### 5. Razmerje med odplačilom posojila in dohodkom ob nastanku (LSTI-O)

1. Razmerje LSTI-O se opredeli kot:

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

2. Za namen izračuna so ‚LS‘ letni stroški odplačila dolgov iz naslova posojila za stanovanjsko nepremičnino, opredeljena kot ‚L‘ v oddelku 1(2), v trenutku nastanka posojila.

3. Za namen izračuna ima ‚I‘ enak pomen kot v oddelku 3(4).
4. Če se trgi posojil za stanovanjske nepremičnine, kupljene z namenom oddaje, in stanovanjske nepremičnine, v katerih bivajo lastniki, spremljajo ločeno, se opredelitev razmerja LSTI-O uporablja ob upoštevanju naslednjih izjem:
- (a) za posojila za nepremičnine, kupljene z namenom oddaje:
- ‚LS‘ so letni stroški odplačila dolgov, povezani s posojilom za nepremičnino, kupljeno z namenom oddaje, v trenutku nastanka posojila;
- (b) za posojila za nepremičnine, v katerih bivajo lastniki:
- ‚LS‘ so letni stroški odplačila dolgov, povezani s posojilom za nepremičnino, v kateri biva lastnik, v trenutku nastanka posojila.
  - Ustrezna najboljša opredelitev ‚razpoložljivega dohodka‘ je:

‚razpoložljivi dohodek‘ = dohodek iz zaposlitve + dohodek iz samozaposlitve, npr. dobiček + dohodek iz javnih pokojnin + dohodek iz zasebnih in poklicnih pokojnin + dohodek iz nadomestil za brezposelnost + dohodek iz socialnih transferjev razen nadomestil za brezposelnost + redni zasebni transferji, npr. preživnine + (bruto dohodek od najemnin za nepremičnine – stroški odplačila dolga za nakup nepremičnin, ki se oddajajo + dohodek iz finančnih naložb) + dohodek iz zasebnih poslov ali partnerstva + redni dohodek iz drugih virov + posojilne subvencije – davki – premije za zdravstveno varstvo/socialno varnost/zdravstveno zavarovanje + vračilo davkov.

#### 6. Razmerje med odplačilom dolga in dohodkom ob nastanku (DSTI-O)

1. Razmerje DSTI-O se opredeli kot:

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

2. Za namen izračuna so ‚DS‘ letni stroški odplačila celotnega dolga posojilojemalca, opredeljenega kot ‚D‘ v oddelku 4(2), v trenutku nastanka posojila.
3. Za namen izračuna ima ‚I‘ enak pomen kot v oddelku 3(4).
4. Razmerje DSTI-O je treba šteti kot neobvezni kazalnik, saj posojilodajalci morda nimajo v vseh jurisdikcijah dostopa do potrebnih informacij za izračun njegovega števca. Vendar pa se v jurisdikcijah, v katerih posojilodajalci imajo dostop do teh informacij (npr. prek kreditnih registrov ali davčnih evidenc), makrobonitetne organe močno spodbuja, da v svoj okvir za spremljanje tveganj vključijo tudi ta kazalnik.

#### 7. Stopnja kritja obresti (ICR)

1. Stopnja ICR se opredeli kot:

$$ICR = \frac{\text{bruto letni dohodek od najemnin}}{\text{letni stroški obresti}}$$

2. Za namen izračuna:

- (a) ‚bruto letni dohodek od najemnin‘ je letni dohodek od najemnin za nepremičnine, kupljene z namenom oddaje, v bruto znesku pred zmanjšanjem za operativne stroške za ohranitev vrednosti nepremičnine in pred davki;
- (b) ‚letni stroški obresti‘ so letni stroški obresti, povezani z nepremičninami, kupljenimi z namenom oddaje.

3. Pri tej stopnji gre lahko za njeno vrednost ob nastanku posojila (ICR-O) ali njeno sedanjo vrednost (ICR-C).

#### 8. Razmerje med posojilom in najemnino ob nastanku (LTR-O)

1. Razmerje LTR-O se opredeli kot:

$$LTRO = \frac{\text{posojilo za nepremičnino, kupljeno z namenom oddaje}}{\text{neto letni dohodek od najemnin ali bruto letni dohodek od najemnin}}$$

2. Za namen izračuna:

- (a) ‚posojilo za nepremičnino, kupljeno z namenom oddaje‘ ima enak pomen kot ‚I‘ v oddelku 1(2), vendar je omejeno na posojila za stanovanjsko nepremičnino, s katerimi se financira nepremičnina, kupljena z namenom oddaje;

- (b) ‚neto letni dohodek od najemnin‘ je letni dohodek od najemnin za nepremičnine, kupljene z namenom oddaje, zmanjšan za operativne stroške za ohranitev vrednosti nepremičnine, pred davki;
- (c) ‚bruto letni dohodek od najemnin‘ je letni dohodek od oddaje nepremičnin, kupljenih z namenom oddaje, najemnikom, v bruto znesku pred zmanjšanjem za operativne stroške za ohranitev vrednosti nepremičnine in pred davki.

Za izračun razmerja LTR-O se uporabi neto letni dohodek od najemnin. Če ta informacija ni na voljo, se lahko namesto tega uporabi bruto letni dohodek od najemnin.“

---

## PRILOGA V

Priloga V k Priporočilu ESRB/2016/14 se nadomesti z naslednjim:

## „PRILOGA V

**SMERNICE O OPREDELITVAH IN KAZALNIKIH**

Ta priloga določa smernice o posebnih vprašanjih, povezanih z opredelitvijo kazalnikov, in zlasti v zvezi s Prilogo III. Njen namen ni, da bi določila podrobna tehnična navodila za dokončanje predlog iz Priloge III, ki bi zajemala vse možne primere. Poleg tega je treba smernice razlagati tako, da zajemajo ciljne opredelitve in ciljne metode, in v nekaterih primerih so lahko upravičena odstopanja, s katerimi se upoštevajo posebnosti trgov ali tržnih segmentov.

**1. Opredelitve poslovnih nepremičnin**

Trenutno na ravni Unije ni opredelitve poslovnih nepremičnin, ki bi bila dovolj natančna za makrobonitetne namene.

- (a) Uredba (EU) št. 575/2013 v členu 4(1)(75) opredeljuje stanovanjske nepremičnine, ne določa pa natančne opredelitve poslovnih nepremičnin, razen da jih v členu 126 opiše kot ‚pisarne ali druge poslovne prostore‘. Navedena uredba zahteva tudi, da vrednost nepremičnine ne sme biti odvisna od kreditne kakovosti posojiljemalca ali uspešnosti osnovnega projekta v zvezi s poslovnimi nepremičninami.
- (b) Organ EBA je določil uporabno dodatno merilo: glavni nameni nepremičnine ‚morajo biti povezani z gospodarsko dejavnostjo‘<sup>(1)</sup>. Čeprav je to merilo koristno, še vedno ni dovolj natančno za makrobonitetne namene.
- (c) Uredba Evropske centralne banke (EU) 2016/867 (ECB/2016/13)<sup>(2)</sup> je prav tako možen vir za opredelitev poslovnih nepremičnin. Izhodišče, na podlagi katerega je bilo to priporočilo prvotno sprejeto, je upravičevalo sprejetje podrobnejših opredelitev za namene finančne stabilnosti, vendar pa se je ob zadnjem dogajanju na področju statistike pokazala potreba po natančnejši uskladitvi opredelitve poslovnih nepremičnin z opredelitvijo v Uredbi (EU) 2016/867, da se olajša spremljanje in analiziranje finančne stabilnosti ter omogoči popolna primerljivost med državami.
- (d) Pobuda skupine G20 glede podatkovnih vrzeli<sup>(3)</sup> je sklop 20 priporočil o izboljšanju ekonomske in finančne statistike, ki je bil uveden z namenom izboljšati razpoložljivost in primerljivost ekonomskih in finančnih podatkov po finančni krizi v letih 2007 in 2008. Priporočili II.17 in II.18 druge faze pobude skupine G20 glede podatkovnih vrzeli (DGI-2)<sup>(4)</sup> poudarjata potrebo po izboljšanju razpoložljivosti statistike o stanovanjskih in poslovnih nepremičninah. Na podlagi te pobude je Komisija (Eurostat) leta 2017 objavila poročilo o virih, metodah in vprašanjih na področju kazalnikov cen poslovnih nepremičnin<sup>(5)</sup>, ki daje informacije o izvornih podatkih in metodologijah v zvezi z indeksi cen poslovnih nepremičnin s ciljem, da se pripravljavci in uporabniki bolje seznanijo z različnimi viri podatkov in metodami merjenja ter vprašanji v tej zvezi.
- (e) Posvetovalni dokument o popravkih standardiziranega pristopa za kreditno tveganje Baselskega odbora za bančni nadzor<sup>(6)</sup> prav tako opredeljuje poslovne nepremičnine kot nasprotje stanovanjskih nepremičnin. Izpostavljenost do stanovanjskih nepremičnin je opredeljena kot izpostavljenost, zavarovana z nepremičnino, ki je po naravi stanovanjska in ustreza vsem veljavnim zakonom in drugim predpisom, ki omogočajo, da se nepremičnina uporablja za bivalne namene, tj. s stanovanjsko nepremičnino. Izpostavljenost do poslovnih nepremičnin je nato opredeljena kot izpostavljenost, zavarovana z nepremičnino, ki ni stanovanjska nepremičnina.

<sup>(1)</sup> Glej odgovor organa EBA na vprašanje z identifikacijsko oznako 2014\_1214 z dne 21. novembra 2014.

<sup>(2)</sup> Uredba Evropske centralne banke (EU) 2016/867 z dne 18. maja 2016 o zbiranju podrobnih podatkov o kreditih in kreditnem tveganju (ECB/2016/13) (UL L 144, 1.6.2016, str. 44).

<sup>(3)</sup> Odbor za finančno stabilnost in Mednarodni denarni sklad, *The financial crisis and information gaps – report to the G-20 finance ministers and central bank governors*, 29. oktober 2009.

<sup>(4)</sup> Odbor za finančno stabilnost in Mednarodni denarni sklad, *Sixth Progress Report on the Implementation of the G-20 Data Gaps Initiative*, september 2015.

<sup>(5)</sup> *Commercial property price indicators: sources, methods and issues, Statistical Reports*, izdaja 2017, Eurostat, Urad za publikacije Evropske unije, 2017.

<sup>(6)</sup> Baselski odbor za bančni nadzor, *Revisions to the Standardised Approach to credit risk – second consultative document*, december 2015.

Glede na omejitve zgoraj navedenih opredelitev to priporočilo določa delovno opredelitev poslovnih nepremičnin posebej za makrobonitetne namene. Poslovno nepremičnino opredeljuje kot katero koli nepremičnino, ki ustvarja dohodek, obstoječo ali v razvoju, vključno z najemnimi stanovanji, ali nepremičnino, ki jo lastniki uporabljajo za poslovanje, uresničevanje svojega namena ali opravljanje dejavnosti, obstoječo ali v gradnji; ne vključuje nepremičnin, ki so razvrščene kot stanovanjske nepremičnine, in vključuje socialna stanovanja.

O tem, ali je treba nepremičnine v razvoju šteti kot poslovne nepremičnine, je mogoče razpravljati. Nacionalna praksa v zvezi s tem je različna. Vendar so izkušnje številnih držav članic med zadnjo finančno krizo pokazale, kako pomembno je za namene finančne stabilnosti spremljati naložbe v to gospodarsko dejavnost in njeno financiranje.

Nepremičnine, ki ustvarjajo dohodek, so opredeljene kot vse nepremičnine, pri katerih se ustvarja dohodek z najemnimi ali dobičkom od njihove prodaje. Zato so nepremičnine, kupljene z namenom oddaje, in najemna stanovanja podkategoriji nepremičnin, ki ustvarjajo dohodek.

Nepremičnine, kupljene z namenom oddaje, se nanašajo na vse nepremičnine, ki so v neposredni lasti fizičnih oseb, z glavnim namenom oddaje najemnikom. Nepremičnine, kupljene z namenom oddaje, so mejno področje med stanovanjskimi nepremičninami in poslovnimi nepremičninami. Ker pa to dejavnost običajno opravljajo najemodajalci z majhnim portfeljem nepremičnin kot neizključno in nepoklicno dejavnost, se lahko za namene finančne stabilnosti šteje, da spada bolj v sektor stanovanjskih nepremičnin kot v sektor poslovnih nepremičnin. Zato se nepremičnine, kupljene z namenom oddaje, razvrstijo kot stanovanjske nepremičnine in so tako samodejno izključene iz opredelitve poslovnih nepremičnin, čeprav se še štejejo za nepremičnine, ki ustvarjajo dohodek. Kljub temu se zaradi posebnih značilnosti tveganja na tem podtrgu nacionalnim makrobonitetnim organom priporoča, da spremljajo gibanje na tem podtrgu v okviru ločene razčlenitve, če ta dejavnost predstavlja pomemben vir tveganj ali pomemben delež stanja in tokov celotnega posojanja za stanovanjske nepremičnine. Zato je vključena tudi razčlenitev posojil za stanovanjske nepremičnine, po kateri se razlikujejo posojila za nepremičnine, kupljene z namenom oddaje, in posojila za nepremičnine, v katerih bivajo lastniki. Nepremičnine, kupljene z namenom oddaje, ki so v gradnji, se prav tako štejejo za stanovanjske nepremičnine. Podobno se stavbe, ki se gradijo z namenom, da jih bodo za bivalne namene uporabljali lastniki, prav tako štejejo za stanovanjske nepremičnine.

Najemna stanovanja se nanašajo na nepremičnine, ki so v lasti pravnih oseb (npr. profesionalnih vlagateljev) z namenom oddaje najemnikom. Te nepremičnine se štejejo tudi za nepremičnine, ki ustvarjajo dohodek, in se zato razvrstijo kot poslovne nepremičnine. Poleg tega se najemna stanovanja, ki so v gradnji, prav tako razvrstijo kot poslovne nepremičnine, natančneje kot nepremičnine, ki ustvarjajo dohodek, v razvoju. Za namene finančne stabilnosti je lahko pomembno tudi ločeno spremljanje financiranja najemnih stanovanj. Zato so vključene ločene razčlenitve za tovrstna posojila.

Nepremičnine, ki ustvarjajo dohodek in niso nepremičnine, kupljene z namenom oddaje, niti najemna stanovanja, so prav tako vključene v opredelitev poslovnih nepremičnin, in sicer tako obstoječe kot tiste v gradnji. Primeri takih drugih vrst nepremičnin, ki ustvarjajo dohodek, so pisarniške stavbe, oddane v najem, in poslovni prostori, oddani v najem. Med gradnjo se tovrstne nepremičnine, ki ustvarjajo dohodek, štejejo za nepremičnine, ki ustvarjajo dohodek, v razvoju, ki se razvrstijo kot poslovne nepremičnine.

Nepremičnine, ki jih lastniki uporabljajo za poslovanje, uresničevanje svojega namena ali opravljanje dejavnosti, vključujejo poslovne prostore in tudi nepremičnine posebne vrste, kot so cerkve, univerze, muzeji itd. O tem, ali je treba nepremičnine, ki jih lastniki uporabljajo za poslovanje, uresničevanje svojega namena ali opravljanje dejavnosti, razvrstiti kot poslovne nepremičnine ali kot drugo vrsto nepremičnin, je mogoče razpravljati. Nacionalna praksa glede tega je različna, saj se lahko v nekaterih državah članicah šteje, da so tveganja, ki so povezana s takimi nepremičninami, drugačna od tveganj, ki so povezana s poslovnimi nepremičninami. Res je, da se lahko tveganja med državami članicami razlikujejo, vendar je pomembno, da se ta tveganja spremljajo tudi za namene finančne stabilnosti. Zato so nepremičnine, ki jih lastniki uporabljajo za poslovanje, uresničevanje svojega namena ali opravljanje dejavnosti, vključene v opredelitev poslovnih nepremičnin. Poleg tega so zaradi posebnosti financiranja različnih nepremičninskih trgov v državah članicah vključene ločene razčlenitve, da se lahko ločeno spremljajo tveganja, povezana s temi vrstami financiranja. Nepremičnine, ki jih lastniki uporabljajo za poslovanje, uresničevanje svojega namena ali opravljanje dejavnosti, bi se morale šteti za poslovne nepremičnine tako med gradnjo kot tudi po dokončanju.

Socialna stanovanja so kompleksen segment nepremičninskega trga, saj imajo lahko različne oblike po državah članicah in znotraj njih. Ker socialnih stanovanj običajno ne zgradijo, kupijo ali obnovijo fizične osebe, se ne razvrstijo kot stanovanjske nepremičnine, ampak kot poslovne nepremičnine. Vendar pa je v nekaterih državah zaradi vidikov finančne stabilnosti pomembno, da se tveganja, ki izvirajo iz te vrste nepremičnin, spremljajo v okviru ločene razčlenitve. Zato so dodane ločene razčlenitve za tovrstna posojila. Poleg tega se šteje, da so socialna stanovanja, ki so v neposredni lasti države,

v lasti za uresničevanje namena države, zato se prav tako razvrstijo kot poslovne nepremičnine. Socialna stanovanja, ki so še v gradnji, se prav tako razvrstijo kot poslovne nepremičnine, saj se štejejo za nepremičnine, ki ustvarjajo dohodek, v razvoju.

Vse druge nepremičnine v gradnji se štejejo kot stanovanjske nepremičnine ali poslovne nepremičnine v skladu s splošnimi opredelitvama iz točk (4) in (38) oddelka 2(1)(1).

## 2. Viri podatkov o poslovnih nepremičninah

### 2.1 Kazalniki fizičnega trga poslovnih nepremičnin

Kazalnike fizičnega trga poslovnih nepremičnin je mogoče pridobiti prek:

- (a) javnih virov, npr. nacionalnih statističnih uradov ali zemljiških knjig, ali
- (b) ponudnikov podatkov iz zasebnega sektorja, ki zajemajo pomemben del trga poslovnih nepremičnin.

Poročilo ESRB o poslovnih nepremičninah in finančni stabilnosti v EU vsebuje pregled razpoložljivih indeksov cen in možnih virov podatkov<sup>(7)</sup>.

### 2.2 Kazalniki izpostavljenosti finančnega sistema do poslovnih nepremičnin

Podatke o izpostavljenostih udeležencev na trgu, vsaj tistih iz finančnega sektorja, je mogoče zbrati prek nadzorniškega poročanja. Nekatere podatke na nacionalni ravni že zbirata ECB in organ EIOPA. Vendar ti podatki niso zelo podrobni. Nove predloge za nadzorniško poročanje za banke, tj. finančno poročanje (FINREP) in splošno poročanje (COREP), za zavarovaltelje na podlagi Direktive 2009/138/ES Evropskega parlamenta in Sveta<sup>(8)</sup> ter za investicijske sklade na podlagi Direktive 2011/61/EU Evropskega parlamenta in Sveta<sup>(9)</sup> lahko zagotovijo bolj podroben vpogled v izpostavljenosti finančnih institucij do poslovnih nepremičnin.

Klasifikacije iz statistične klasifikacije gospodarskih dejavnosti v Evropski skupnosti (NACE rev 2.0) so lahko koristne za približek izpostavljenosti finančnih institucij do poslovnih nepremičnin, saj glede njih obstaja široko soglasje med institucijami Unije in se uporabljajo v predlogah za regulativno poročanje za banke in zavarovalnice. Dve področji sta upoštevni v tem smislu:

- (a) področje F: gradbeništvo, razen gradnje inženirskih objektov, in
- (b) področje L: poslovanje z nepremičninami, razen posredništva v prometu z nepremičninami.

Glavna slabost uporabe klasifikacij NACE je v tem, da so usmerjene v gospodarske sektorje in ne v posojila. Na primer, posojilo nepremičninski družbi za nakup voznega parka se poroča v področju L, čeprav ne gre za posojilo za poslovno nepremičnino.

### 2.3 Uporaba podatkov iz zasebnega sektorja

Če nacionalni makrobonitetni organi za pripravo kazalnikov poslovnih nepremičnin uporabljajo podatke ponudnika podatkov iz zasebnega sektorja, se od njih pričakuje, da določijo razlike pri obsegu in opredelitvah v primerjavi s tistimi, ki se zahtevajo v tem priporočilu. Biti morajo tudi zmožni predložiti podrobnosti v zvezi s osnovno metodologijo, ki jo uporablja ponudnik, in zajetjem v vzorcu. Podatki ponudnika iz zasebnega sektorja morajo biti reprezentativni za celoten trg in ustrezne razčlenitve, določene v priporočilu D:

- (a) vrsta nepremičnine;
- (b) lokacija nepremičnine;
- (c) vrsta in država sedeža vlagatelja;
- (d) vrsta in država sedeža posojilodajalca.

<sup>(7)</sup> ESRB, *Report on Commercial Real Estate and Financial Stability in the EU*, december 2015, zlasti oddelek 2.2 Priloge II.

<sup>(8)</sup> Direktiva 2009/138/ES Evropskega parlamenta in Sveta z dne 25. novembra 2009 o začetku opravljanja in opravljanju dejavnosti zavarovanja in pozavarovanja (Solventnost II) (UL L 335, 17.12.2009, str. 1).

<sup>(9)</sup> Direktiva 2011/61/EU Evropskega parlamenta in Sveta z dne 8. junija 2011 o upraviteljih alternativnih investicijskih skladov in spremembah direktiv 2003/41/ES in 2009/65/ES ter uredb (ES) št. 1060/2009 in (EU) št. 1095/2010 (UL L 174, 1.7.2011, str. 1).

### 3. Ustrezne razčlenitve kazalnikov

Nacionalni makrobonitetni organi morajo biti v zvezi z ustreznimi razčlenitvami, določenimi v priporočilu D, zmožni predložiti oceno pomembnosti takih razčlenitev za njihov trg poslovnih nepremičnin, kadar jih uporabljajo za namene spremljanja, pri čemer upoštevajo tudi načelo sorazmernosti.

„Vrsta nepremičnine“ se nanaša na primarno rabo poslovne nepremičnine. Za kazalnike poslovnih nepremičnin mora ta razčlenitev obsegati naslednje kategorije:

- (a) stanovanjske, npr. večstanovanjski objekti;
- (b) prodaja na drobno, npr. hoteli, restavracije, nakupovalni centri;
- (c) pisarne, npr. nepremičnine, ki se uporabljajo predvsem za poklicne ali poslovne pisarne;
- (d) industrijske, npr. nepremičnine, ki se uporabljajo za namene proizvodnje, distribucije in logistike;
- (e) druge vrste poslovnih nepremičnin.

Če je nepremičnina v mešani rabi, se šteje kot dve različni nepremičnini (na primer na podlagi površine, ki je namenjena za vsako rabo), če je mogoče narediti tako razčlenitev; drugače se nepremičnina lahko razvrsti glede na prevladujočo rabo.

„Lokacija nepremičnine“ se nanaša na geografsko razčlenitev (npr. po regijah) ali podtrge trga nepremičnin, ki morajo vključevati tudi prvovrstne lokacije in neprvovrstne lokacije. Na splošno se za prvovrstno lokacijo šteje najboljša lokacija na določenem trgu, kar se kaže tudi v donosu dajanja v najem (običajno najnižji na trgu). Za poslovne stavbe je to lahko osrednja lokacija v večjem mestu. Za stavbe za prodajo na drobno se to lahko nanaša na središče mesta z veliko pešci ali osrednje postavljen nakupovalni center. Za logistične stavbe se to lahko nanaša na lokacijo s potrebno infrastrukturo in storitvami, ki ima odličen dostop do transportnih omrežij.

„Ozemlje nepremičnine“ se nanaša na ozemlje, na katerem se nahaja nepremičnina, s katero je zavarovano posojilo, dano v domačem finančnem sistemu katere koli države članice. Ta razčlenitev mora obsegati naslednje podkategorije:

- (a) domače ozemlje;
- (b) tuje ozemlje, razčlenjeno po posameznih državah, ki jih nacionalni makrobonitetni organi države članice štejejo za pomembne za namene finančne stabilnosti.

„Vrsta vlagatelja“ se nanaša na širše kategorije vlagateljev, kot so:

- (a) banke;
- (b) zavarovalne družbe;
- (c) pokojninski skladi;
- (d) investicijski skladi;
- (e) nepremičninske družbe;
- (f) drugi.

Verjetno je, da bodo na voljo samo podatki o evidentiranem posojilojemalcu ali vlagatelju. Vendar se morajo nacionalni makrobonitetni organi zavedati, da se lahko evidentirani posojilojemalec ali vlagatelj razlikuje od končnega posojilojemalca ali vlagatelja, kjer je končno tveganje. Zato se organe spodbuja, da spremljajo tudi informacije o končnem posojilojemalcu ali vlagatelju, kadar je to mogoče, npr. prek informacij, ki jih zberejo od udeležencev na trgu, da bi bolje razumeli ravnanje udeležencev na trgu in tveganja.

„Vrsta posojilodajalca“ se nanaša na širše kategorije posojilodajalcev, kot so:

- (a) banke, vključno s „slabimi bankami“;
- (b) zavarovalne družbe;
- (c) pokojninski skladi.

Nacionalni makrobonitetni organi morajo seznam vrst vlagateljev in posojilodajalcev morda prilagoditi, da upoštevajo lastnosti lokalnega sektorja poslovnih nepremičnin.

„Država sedeža“ se nanaša na državo, v kateri ima udeleženec na trgu sedež. Država sedeža vlagateljev in posojilodajalcev se razčleni vsaj na naslednje tri geografske kategorije:

- (a) domači;
- (b) preostali del Evropskega gospodarskega prostora;
- (c) tujina.

Nacionalni makrobonitetni organi se morajo zavedati, da se lahko evidentirana država sedeža vlagatelja ali posojilodajalca razlikuje od države sedeža končnega vlagatelja ali posojilodajalca, kjer je končno tveganje. Zato se organe spodbuja, da spremljajo tudi informacije o državi sedeža končnega posojilodajalca ali vlagatelja, npr. prek informacij, ki jih zberejo od udeležencev na trgu.

Razčlenitve iz priporočila D(2) je treba upoštevati kot priporočeni minimum. Vendar pa nacionalni makrobonitetni organi lahko uporabijo dodatne razčlenitve, ki temeljijo na njihovih lastnih opredelitvah in metrikah ter za katere ob upoštevanju posebnosti njihovega nacionalnega trga poslovnih nepremičnin ocenijo, da so potrebne za namene finančne stabilnosti. V zvezi s temi dodatnimi razčlenitvami lahko nacionalni makrobonitetni organi izberejo način spremljanja in kategoriziranja teh segmentov trga, ki se jim zdi primeren za njihov nacionalni trg poslovnih nepremičnin. Kadar se nekatere podkategorije poslovnih nepremičnin ali stanovanjskih nepremičnin ne štejejo za pomembne za namene finančne stabilnosti, se lahko nacionalni makrobonitetni organi tudi odločijo, da tveganj, ki izvirajo iz teh vrst nepremičnin in/ali njihovega financiranja, ne bodo spremljali. V takih primerih se bo neukrepanje nacionalnih makrobonitetnih organov štelo za utemeljeno, če bodo predložili zadostne razloge.

#### 4. Metode za izračun kazalnikov fizičnega trga

Cena poslovnih nepremičnin se nanaša na vrednost pri stalni kakovosti, tj. tržno vrednost nepremičnine brez sprememb kakovosti, kot je deprecijacija (in zastaranje) ali apreciacija (npr. prenova), s prilagoditvijo kakovosti.

Smernice iz dela, ki ga je začel Eurostat, svetujejo, da je treba podatke o cenah zbirati na podlagi dejanskih transakcij. Če ti podatki niso na voljo in/ali niso popolnoma reprezentativni, se lahko uporabijo kot približek podatki o oceni ali vrednotenju, pod pogojem, da ti podatki izražajo veljavno tržno ceno in ne trajnostnega pristopa merjenja cen.

#### 5. Ocena izpostavljenosti finančnega sistema do poslovnih nepremičnin

Izpostavljenost finančnega sistema do poslovnih nepremičnin sestavljajo posojila, pogosto s strani bank in včasih tudi s strani zavarovalnih družb, ter naložbe, ki jih pogosto izvedejo zavarovalne družbe, pokojninski skladi in investicijski skladi. Naložbe se lahko nanašajo na neposredna imetja poslovnih nepremičnin, npr. posedovanje lastninske pravice na poslovni nepremičnini, in posredna imetja poslovnih nepremičnin, npr. prek vrednostnih papirjev in investicijskih skladov. Če posojilodajalec ali vlagatelj uporablja nosilec s posebnim namenom kot namensko tehniko financiranja poslovnih nepremičnin, je treba tako posojanje ali naložbe šteti kot neposredno posojanje za poslovne nepremičnine oziroma neposredna imetja poslovnih nepremičnin (pristop vpogleda).

Pri oceni teh izpostavljenosti za sistem kot celoto se morajo nacionalni makrobonitetni organi zavedati tveganja dvojnega štetja. Vlagatelji lahko v poslovne nepremičnine vlagajo neposredno in posredno. Na primer, pokojninski skladi in zavarovalne družbe pogosto posredno vlagajo v poslovne nepremičnine.

Možno je tudi, da je težje zajeti izpostavljenosti tujih udeležencev na trgu, ki lahko predstavljajo pomemben del trga<sup>(10)</sup>. Ker so ti udeleženci na trgu pomembni za delovanje trga poslovnih nepremičnin, je priporočljivo spremljati njihovo dejavnost.

Ker se izgube iz dejavnosti poslovnih nepremičnin pogosto koncentrirajo v posojilih bank za poslovne nepremičnine, se nacionalne makrobonitetne organe spodbuja, da pri spremljanju tej dejavnosti posvetijo posebno pozornost.

#### 6. Metode za izračun razmerja med posojilom in vrednostjo nepremičnine

V Prilogi IV so določene metode za izračun razmerja med posojilom in vrednostjo nepremičnine ob nastanku in sedanjega razmerja med posojilom in vrednostjo nepremičnine. Kadar se ti razmerji izračunavata za poslovne nepremičnine, pa je treba upoštevati vrsto posebnosti.

<sup>(10)</sup> ESRB, *Report on Commercial Real Estate and Financial Stability in the EU*, december 2015, zlasti oddelek 2.3 in okvir 1.



V primeru sindiciranega posojila je treba razmerje med posojilom in vrednostjo nepremičnine ob nastanku izračunati kot razmerje med prvotnim zneskom vseh posojil, odobrenih posojilojemalcu, in vrednostjo nepremičnine ob nastanku. Če gre za več nepremičnin, je treba razmerje med posojilom in vrednostjo nepremičnine ob nastanku izračunati kot razmerje med prvotno vrednostjo posojila (ali posojil) in skupno vrednostjo zadevnih nepremičnin.

Ker je v sektorju poslovnih nepremičnin število nepremičnin veliko manjše in so nepremičnine bolj heterogene kot v sektorju stanovanjskih nepremičnin, je sedanje razmerje med posojilom in vrednostjo nepremičnine bolj primerno izračunati na podlagi ocene vrednosti posameznih nepremičnin kot pa z uporabo indeksa vrednosti ali indeksa cen.

Nazadnje, nacionalni makrobonitetni organi morajo spremljati porazdelitev razmerja med posojilom in vrednostjo nepremičnine s posebnim poudarkom na najbolj tveganih posojilih, tj. tistih z najvišjim razmerjem med posojilom in vrednostjo nepremičnine, saj izgube pogosto nastanejo zaradi takega tveganja z roba statistične porazdelitve.

## 7. Metode za izračun stopnje kritja obresti (ICR) in stopnje kritja odplačila dolga (DSCR)

Stopnja kritja obresti (ICR) in stopnja kritja odplačila dolga (DSCR) se nanašata na dohodek od najemnin, ki ga ustvari nepremičnina, ki ustvarja dohodek, ali sklop takih nepremičnin, ali na denarni tok, ustvarjen s poslovanjem, uresničevanjem namena ali opravljanjem dejavnosti lastnikov nepremičnine, zmanjšan za davke in operativne stroške, ki morajo posojilojemalcu nastati, da ohrani vrednost nepremičnine, ter – v primeru denarnega toka – prilagojen za druge stroške in koristi, ki so neposredno povezani z uporabo nepremičnine.

Stopnja ICR se opredeli kot:

$$ICR = \frac{\text{neto letni dohodek}}{\text{letni stroški obresti}}$$

Za namen izračuna stopnje ICR:

- (a) ‚neto letni dohodek‘ vključuje letni dohodek od najemnin, pridobljen z oddajanjem nepremičnine najemnikom, ali letni denarni tok, ustvarjen s poslovanjem, uresničevanjem namena ali opravljanjem dejavnosti lastnikov nepremičnine, zmanjšan za davke in operativne stroške za ohranitev vrednosti nepremičnine ter – v primeru denarnega toka – prilagojen za druge stroške in koristi, ki so neposredno povezani z uporabo nepremičnine;
- (b) ‚letni stroški obresti‘ so letni stroški obresti, povezani s posojilom, ki je zavarovano s poslovno nepremičnino ali sklopom poslovnih nepremičnin.

Namen stopnje kritja obresti je meriti, v kolikšni meri dohodek, ki ga ustvari nepremičnina, zadošča za plačilo stroškov obresti, ki posojilojemalcu nastanejo zaradi nakupa te nepremičnine. Zato je treba stopnjo ICR analizirati na ravni nepremičnine.

Stopnja DSCR se opredeli kot:

$$DSCR = \frac{\text{neto letni dohodek}}{\text{letno odplačilo dolga}}$$

Za namen izračuna stopnje DSCR:

- (a) ‚neto letni dohodek‘ je letni dohodek od najemnin, pridobljen z oddajanjem nepremičnine najemnikom, ali letni denarni tok, ustvarjen s poslovanjem, uresničevanjem namena ali opravljanjem dejavnosti lastnikov nepremičnine, zmanjšan za davke in operativne stroške za ohranitev vrednosti nepremičnine ter – v primeru denarnega toka – prilagojen za druge stroške in koristi, ki so neposredno povezani z uporabo nepremičnine;
- (b) ‚letno odplačilo dolga‘ je letno odplačilo dolga, povezano s posojilom, ki je zavarovano s poslovno nepremičnino ali sklopom poslovnih nepremičnin.

Namen stopnje DSCR je oceniti težo celotnega bremena dolga, ki ga nepremičnina ustvarja za posojilojemalca. Zato imenovalec ne vključuje samo stroškov obresti, temveč tudi amortizacijo posojila, tj. odplačila glavnice. Glavno vprašanje za tak kazalnik je, ali bi ga bilo treba izračunati na ravni nepremičnine ali na ravni posojilojemalca. Financiranje poslovnih nepremičnin se običajno zagotavlja brez regresne pravice, tj. posojilodajalec se je upravičen poplačati samo iz dohodka od nepremičnine in ne iz drugih dohodkov ali sredstev posojilojemalca. Zato je bolj realistično in primerno izračunati stopnjo kritja odplačila dolga na ravni nepremičnine. Poleg tega bi osredotočanje na celotni dohodek posojilojemalca sprožilo pomembna vprašanja glede konsolidacije, kar bi otežilo opredelitev metrike, ki bi bila primerljiva med državami članicami.

## 8. Dodatni kazalniki, upoštevni za nepremičnine, ki ustvarjajo dohodek, v razvoju

Za nepremičnine, ki ustvarjajo dohodek, v razvoju lahko nacionalni makrobonitetni organi namesto razmerja med posojilom in vrednostjo nepremičnine ob nastanku spremljajo razmerje med posojilom in stroški (LTC). Razmerje med posojilom in stroški pomeni razmerje med prvotnim zneskom vseh odobrenih posojil in stroški, povezanimi z gradnjo nepremičnine do dokončanja.

Poleg tega morajo nacionalni makrobonitetni organi spremljanje osredotočiti na najbolj tvegane razvojne projekte, npr. tiste, ki imajo zelo nizko stopnjo predhodne oddaje ali stopnjo predhodne prodaje. Za zgradbo, ki se še gradi, je stopnja predhodne oddaje enaka razmerju med površino, ki jo je razvijalec nepremičnine že oddal, ko se posojilo izda, in celotno površino, ki bo na voljo, ko bo nepremičnina dokončana; podobno je stopnja predhodne prodaje enaka razmerju med površino, ki jo je razvijalec nepremičnine že prodal, ko se posojilo izda, in celotno površino, ki bo na voljo, ko bo nepremičnina dokončana.

## 9. Letna objava izpostavljenosti do poslovnih nepremičnin s strani evropskih nadzornih organov

Evropskim nadzornim organom se priporoča, da na podlagi informacij, ki so na voljo iz predlog za regulativno poročanje, najmanj enkrat letno razkrijejo agregirane informacije o izpostavljenosti do različnih nacionalnih trgov poslovnih nepremičnin v Uniji, ki se nanašajo na subjekte pod njihovim nadzorom na posamični podlagi. Pričakuje se, da bo tako javno razkritje izboljšalo seznanjenost nacionalnih makrobonitetnih organov z dejavnostjo subjektov iz drugih držav članic na njihovem domačem trgu poslovnih nepremičnin. V primeru pomislekov glede obsega ali kakovosti objavljenih podatkov se k taki objavi dodajo ustrezne pripombe.

Na splošno bi morali evropski nadzorni organi vsakemu nacionalnemu makrobonitetnemu organu v Uniji omogočiti, da oceni izpostavljenosti vseh finančnih institucij v Uniji do njegovega nacionalnega trga. To pomeni, da bi bilo treba podatke, zbrane za vse finančne institucije v Uniji, agregirati na ravni države.

Pri razkritju takih agregiranih informacij bi morali evropski nadzorni organi uporabiti informacije v predlogah za regulativno poročanje, ki vsebujejo geografsko razčlenitev kreditnih izpostavljenosti in/ali (neposrednih in posrednih) naložb. Kadar predloge za poročanje vsebujejo razčlenitev po kodah NACE <sup>(1)</sup>, bi lahko poslovne nepremičnine uvrstili tako na področje ‚F‘ kot tudi na področje ‚L‘, čeprav bi bilo strogo gledano nekatere od podkategorij treba izločiti na podlagi opredelitve poslovnih nepremičnin, sprejete v tem priporočilu.

---

<sup>(1)</sup> Uredba (ES) št. 1893/2006 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 20. decembra 2006 o uvedbi statistične klasifikacije gospodarskih dejavnosti NACE Revizija 2 in o spremembi Uredbe Sveta (EGS) št. 3037/90 kakor tudi nekaterih uredb ES o posebnih statističnih področjih (UL L 393, 30.12.2006, str. 1).“