

## I

(Resolutioner, rekommendationer och yttranden)

## REKOMMENDATIONER

## EUROPEISKA SYSTEMRISKNÄMNDEN

## EUROPEISKA SYSTEMRISKNÄMNDENS REKOMMENDATION

av den 21 mars 2019

om ändring av rekommendation ESRB/2016/14 om förbättrad statistik över fastighetssektorn

(ESRB/2019/3)

(2019/C 271/01)

EUROPEISKA SYSTEMRISKNÄMNDENS STYRELSE HAR ANTAGIT DENNA REKOMMENDATION

med beaktande av fördraget om Europeiska unionens funktionssätt,

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

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

av följande skäl:

- (1) För att genomföra ett ramverk som bevakar utvecklingar inom fastighetssektorn med betydelse för den finansiella stabiliteten behöver jämförbara landsuppgifter regelbundet samlas in och spridas på EU-nivå, så att det blir möjligt att göra en mer korrekt bedömning av fastighetsrelaterade risker i medlemsstaterna och underlätta en jämförelse av användningen av makrotillsynsinstrument av medlemsstaterna för att åtgärda sårbarheter inom fastighetssektorn.
- (2) Syftet med Europeiska systemrisknämndens rekommendation ESRB/2016/14<sup>(3)</sup> var att harmonisera de definitioner och indikatorer som används för att bevakna marknaderna vad gäller bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter samt att åtgärda de aktuella bristerna avseende tillgänglighet och jämförbarhet mellan uppgifter om marknaderna för bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter inom EU.
- (3) Den rättsliga ramen för europeisk statistik fastställs i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 223/2009<sup>(4)</sup> och kommissionens beslut 2012/504/EU<sup>(5)</sup>. Med tanke på den erfarenhet som gemenskapens statistikmyndighet, dvs. kommissionen (Eurostat), har av att tillhandahålla Europa högkvalitativ data i syfte att möjliggöra och underlätta jämförelser mellan länder, bedömer Europeiska systemrisknämnden (ESRB) att kommissionens (Eurostats) bidrag till det ramverk som framgår av rekommendation ESRB/2016/14 är särskilt betydelsefullt för att underlätta de nationella makrotillsynsorganens insamling av data till indikatorer över den fysiska marknaden för kommersiella fastigheter. Tillgängligheten till sådan data skulle i sin tur leda till att de nationella makrotillsynsorganen snabbare kan genomföra ett ramverk för bevakning av risker som syftar till en effektiv bevakning av marknaden för kommersiella fastigheter och på så sätt göra det lättare att identifiera vilka

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

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

<sup>(3)</sup> Europeiska systemrisknämndens rekommendation ESRB/2016/14 av den 31 oktober 2016 om förbättrad statistik över fastighetssektorn (EUT C 31, 31.1.2017, s. 1).

<sup>(4)</sup> Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 223/2009 av den 11 mars 2009 om europeisk statistik och om upphävande av Europaparlamentets och rådets förordning (EG, Euratom) nr 1101/2008 om utlämnande av insynsskyddade statistiska uppgifter till Europeiska gemenskapernas statistikkontor, rådets förordning (EG) nr 322/97 om gemenskapsstatistik och rådets beslut 89/382/EEG, Euratom om inrättande av en kommitté för Europeiska gemenskapernas statistiska program (EUT L 87, 31.3.2009, s. 164).

<sup>(5)</sup> Kommissionens beslut 2012/504/EG av den 17 september 2012 om Eurostat (EUT L 251, 18.9.2012, s. 49).

risker för den finansiella stabiliteten som härrör från den fysiska marknaden för kommersiella fastigheter. Det anses därför ytterst viktigt att upprätta ett ramverk med gemensamma minimibestämmelser för den databasin-samling som de nationella makrotillsynsorganen ska genomföra för en effektiv bevakning av den fysiska marknaden för kommersiella fastigheter. Behovet av ett sådant harmoniserat ramverk blir ännu tydligare i ljuset av den betydande volymen gränsöverskridande finansiering av finansiella fastigheter. I detta hänseende bör rekommendation ESRB/2016/14 kompletteras med en ny rekommendation som ska främja ett ramverk med gemensamma minimibestämmelser för utveckling, framställning och spridning av relevanta harmoniserade indikatorer. För att säkerställa de statistiska uppgifternas överensstämmelse och kvalitet samt för att minimera rapporteringsbördan bör kommissionen (Eurostat) även utveckla och främja statistiska metoder, standarder och förfaranden för insamling av nödvändiga statistiska uppgifter.

- (4) Enligt artikel 2 i rådets förordning (EU) nr 1096/2010<sup>(6)</sup> ska ECB tillhandahålla ESRB ett sekretariat och därigenom ge stöd till ESRB i form av analyser, statistik, logistik och administration. Av artikel 5.3 i stadgan för Europeiska centralbankssystemet och Europeiska centralbanken framgår dessutom att ECB vid behov ska bidra till harmoniseringen av de regler och den praxis som gäller för insamling, sammanställning och distribution av statistik inom dess behörighetsområde. I detta hänseende är det viktigt att säkerställa ett nära samarbete och en ändamålsenlig samordning mellan Europeiska statistiksystemet<sup>(7)</sup> och Europeiska centralbankssystemet (ECBS). För detta ändamål, och i enlighet med artikel 6.3 i förordning (EG) nr 223/2009, bedöms den pågående samrådsverksamheten och samarbetet mellan kommissionen (Eurostat) och ECB vara av särskild betydelse för att utveckla nödvändiga statistiska standarder, metoder och förfaranden.
- (5) Under det statistikarbete om datakällor för indikatorer gällande finansiering av kommersiella fastigheter och bostadsfastigheter som ECBS statistikkommité nyligen har genomfört – med stöd av sin arbetsgrupp för fastighetsfrågor – har det visat sig att vissa definitioner behöver ändras för att underlätta de nationella makrotillsynsorganens bevakning. För att tillgodose de nationella makrotillsynsorganens databehov kan man visserligen inte utslutande förlita sig till Europeiska centralbankens förordning (EU) 2016/867<sup>(8)</sup>, varigenom AnaCredit-projektet infördes, men definitionerna av kommersiella fastigheter och bostadsfastigheter i rekommendation ESRB/2016/14 bör ändå ändras så att de i högre grad anpassas till de vidare definitionerna i förordning (EU) 2016/867 för att underlätta nödvändiga finansiella stabilitetsanalyser och möjliggöra fullständig jämförbarhet mellan länder.
- (6) Ändringar av definitionerna i rekommendation ESRB/2016/14 bör emellertid inte hindra de nationella makrotillsynsorganen från att tillämpa ytterligare fastighetsindikatorer och fastighetsuppdelningar som, på basis av deras egna definitioner och mätmetoder, beaktar särdrag för de nationella marknaderna för bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter och har betydelse för den finansiella stabiliteten. Detta skulle även säkerställa de nationella makrotillsynsorganens efterlevnad av proportionalitetsprincipen i enlighet med rekommendation ESRB/2016/14.
- (7) Enligt rekommendation ESRB/2016/14 ska mottagarna meddela ESRB och rådet vilka åtgärder som de vidtar med anledning av den rekommendationen, eller på lämpligt sätt motivera eventuell passivitet, enligt vad som anges i den rekommendationen. I detta hänseende har adressaterna gjort framsteg när det gäller att genomföra rekommendation ESRB/2016/14 inom de rekommenderade tidsramarna. I vissa fall har emellertid de nationella makrotillsynsorganens arbete fördröjts av praktiska frågor: de har t.ex. behövt upprätta rapporteringsstrukturer, identifiera datakällor och åtgärda frågor gällande dataskydd.
- (8) För att säkerställa genomförandet av rekommendation ESRB/2016/14 är det därför nödvändigt att förlänga vissa av de tidsfrister som fastställs där. En förlängning av dessa tidsfrister ger de nationella makrotillsynsorganen mer tid att lösa ovannämnda praktiska frågor. Avsaknaden av gemensamma definitioner har särskilt stor betydelse för de relevanta indikatorerna på den fysiska marknaden för kommersiella fastigheter, och detta, i kombination med de praktiska problemen med tillgången till data, gör det svårt att på ett korrekt sätt bedöma och jämföra risker mellan olika nationella marknader. Tidsfristerna för att genomföra rekommendation ESRB/2016/14 bör därför förlängas ytterligare för de indikatorer där de nationella makrotillsynsorganen saknar relevant information, så att man har tillräckligt med tid att utveckla nödvändiga definitioner och samla in data.

<sup>(6)</sup> Rådets förordning (EU) nr 1096/2010 av den 17 november 2010 om tilldelning till Europeiska centralbanken av särskilda uppgifter angående Europeiska systemrisknämndens verksamhet (EUT L 331, 15.12.2010, s. 162).

<sup>(7)</sup> Europeiska statistiksystemet (ESS) är partnerskapet mellan gemenskapens statistikmyndighet, dvs. kommissionen (Eurostat), och de nationella statistikbyråerna (NSI) och andra nationella myndigheter som i medlemsstaterna ansvarar för att utveckla, framställa och sprida europeisk statistik.

<sup>(8)</sup> Europeiska centralbankens förordning (EG) nr 2016/867 av den 18 maj 2016 om insamling av detaljerad data om krediter och kreditrisker (ECB/2016/13) (EUT L 144, 1.6.2016, s. 44).

- (9) Styrelsen anser inte att en förlängning av vissa tidsfrister i rekommendation ESRB/2016/14 skulle äventyra de finansiella marknadernas korrekta funktion. Enligt styrelsens bedömning skulle inte heller en sådan förlängning i sin tur kunna implicera att adressaterna inte genomför rekommendation ESRB/2016/14.
- (10) ESRB noterar också att det kan behövas ytterligare tekniska riktlinjer och arbete med de gemensamma definitionerna och indikatorerna för att beakta särskilda marknadssituationer eller specifika marknadssegment samt för att säkerställa uppgifternas statistiska kvalitet. Med tanke på den framtida utvecklingen av dessa gemensamma definitioner och indikatorer kan det därför bli nödvändigt med ytterligare ändringar av rekommendation ESRB/2016/14.
- (11) Rekommendation ESRB/2016/14 bör därför ändras i enlighet med detta.

HÄRIGENOM REKOMMENDERAS FÖLJANDE.

#### ÄNDRINGAR

Rekommendation ESRB/2016/14 ska ändras på följande sätt:

1. I rekommendation C ska avsnitt 1 punkt 1 ersättas med följande:

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

Indikatorer över den fysiska marknaden för kommersiella fastigheter:

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

Indikatorer över det finansiella systemets kreditexponering mot kommersiella fastigheter:

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

Indikatorer över lånevillkor för kommersiella fastigheter:

- p) vägt genomsnitt av LTV-O för låneflöden avseende kommersiella fastigheter.

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

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

2. I rekommendation D ska avsnitt 1 punkt 2 ersättas med följande:

”2. Det rekommenderas att de nationella makrotillsynsorganen bevakar risker i förhållande till de olika indikatorerna utifrån följande information enligt vad som framgår av förlagorna A, B och C i bilaga III till denna rekommendation.

- a) För prisindex, hyresindex, index över hyresavkastning, vakansgrader och påbörjade bostäder bör de nationella makrotillsynsorganen överväga uppdelningar efter:
  - typ av egendom.
  - egendomens belägenhet.
- b) För värderingsjusteringar av investeringar i kommersiella fastigheter (både flöden och stockar) bör de nationella makrotillsynsorganen överväga uppdelningar efter:
  - typ av egendom.
  - egendomens belägenhet.
  - typ av investerare.
  - investerarens nationalitet.
- c) För flödes- och stockuppgifter avseende utlåning till kommersiella fastigheter och varje uppdelning av utlåningen till kommersiella fastigheter (inklusive ej färdigställda kommersiella fastigheter) – dvs. lån för att förvärva fastigheter som innehas av ägarna för att bedriva sin affärsverksamhet eller aktivitet, både existerande och ännu ej färdigställda, utlåning till bostäder för uthyrning, utlåning till intäktsgenererande fastigheter (andra än bostäder för uthyrning), utlåning till ej färdigställda kommersiella fastigheter samt utlåning till socialbostäder – bör de nationella makrotillsynsorganen dessutom överväga uppdelningar efter:
  - typ av egendom.
  - egendomens belägenhet.
  - typ av långgivare.
  - långgivarens nationalitet.
- d) För flödes- och stockuppgifter avseende osäkra fordringar från kommersiella fastighetslån och varje uppdelning av osäkra fordringar från kommersiella fastighetslån (inklusive ej färdigställda kommersiella fastigheter) – dvs. lån för att förvärva fastigheter som innehas av ägarna för att bedriva sin affärsverksamhet eller aktivitet, både existerande och ännu ej färdigställda, utlåning till bostäder för uthyrning, utlåning till intäktsgenererande fastigheter (andra än bostäder för uthyrning), utlåning till ej färdigställda kommersiella fastigheter samt utlåning till socialbostäder – bör de nationella makrotillsynsorganen dessutom överväga uppdelningar efter:
  - typ av egendom.
  - egendomens belägenhet.
  - typ av långgivare.
  - långgivarens nationalitet.

- e) För flödes- och stockuppgifter avseende reserveringar för kreditförluster avseende kommersiella fastigheter och varje uppdelning av reserveringar för kreditförluster avseende kommersiella fastigheter (inklusive ej färdigställda kommersiella fastigheter) – dvs. lån för att förvärva fastigheter som innehas av ägarna för att bedriva sin affärsverksamhet eller aktivitet, både existerande och ännu ej färdigställda, utlåning till bostäder för uthyrning, utlåning till intäktsgenererande fastigheter (andra än bostäder för uthyrning), utlåning till ej färdigställda kommersiella fastigheter samt utlåning till socialbostäder – bör de nationella makrotillsynsorganen dessutom överväga uppdelningar efter:
- typ av egendom.
  - egendomens belägenhet.
  - typ av långgivare.
  - långgivarens nationalitet.

Uppdelningarna enligt punkterna a–e ovan anses vara rekommenderat minimum. Nationella makrotillsynsorgan får lägga till ytterligare uppdelningar som de bedömer som nödvändiga för den finansiella stabiliteten.”

3. I avsnitt 1 ska följande rekommendation läggas till:

**”Rekommendation F – Upprättande av ett ramverk med gemensamma minimibestämmelser för den fysiska marknaden för kommersiella fastigheter**

1. Kommissionen (Eurostat) rekommenderas att lägga fram ett förslag till unionslagstiftning om upprättande av ett ramverk med gemensamma minimibestämmelser för utveckling, framställning och spridning av en databas med indikatorer över den fysiska marknaden för kommersiella fastigheter enligt punkterna a–e i delrekommendation C.1.
2. Kommissionen (Eurostat) rekommenderas även att utveckla och främja statistiska standarder, källor, metoder och förfaranden för att utveckla databasen med indikatorer över den fysiska marknaden för kommersiella fastigheter enligt punkterna a–e i delrekommendation C.1, i synnerhet för att säkerställa dessa indikatorers kvalitet samt för att minimera rapporteringsbördan.”

4. Avsnitt 2.1.1 ska ändras på följande sätt:

- a) Punkt 3 ska ersättas med följande:

*”bostad eller egendom som förvärfvas för uthyrningsändamål:* varje bostadsfastighet som ägs direkt av en fysisk person, primärt för uthyrning till hyresgäster.”

- b) Punkt 4 ska ersättas med följande:

*”kommersiell fastighet:* varje intäktsgenererande fastighet, både bestående och ännu ej färdigställd, inklusive bostäder för uthyrning, eller fastighet som används av egendomens ägare för att bedriva affärsverksamhet eller aktivitet, både bestående och ännu ej färdigställd, dessa fastigheter klassas inte som bostadsfastigheter och inkluderar socialbostäder.

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

- c) Punkt 5 ska ersättas med följande:

*”kommersiellt fastighetslån:* ett lån till en juridisk person för att förvärva en intäktsgenererande fastighet (eller flera fastigheter som har definierats som intäktsgenererande fastighet), både bestående och ännu ej färdigställda, eller en eller flera fastigheter som används av egendomens ägare för att bedriva affärsverksamhet eller aktivitet, både bestående och ännu ej färdigställda, eller ett lån mot säkerhet i en eller flera kommersiella fastigheter.”

- d) Följande punkt ska läggas till som punkt 16a:

*”ej färdigställd intäktsgenererande egendom:* alla påbörjade byggen som vid färdigställandet ska ge sin ägare intäkter i form av hyror eller vinst från försäljningen; de omfattar dock inte byggnader som rivs eller fastigheter som förbereds för en eventuell framtida bebyggelse.”

e) Punkt 32 ska ersättas med följande:

"*ägarbebodd bostad*: varje bostadsfastighet som ägs av en fysisk person med målet att fungera som bostad för ägaren."

f) Punkt 34 ska utgå.

g) Följande punkt ska läggas till som punkt 36a:

"*bostäder för uthyrning*: alla fastigheter som ägs av juridiska personer, primärt för uthyrning till hyresgäster."

h) Punkt 38 ska ersättas med följande:

"*bostadsfastighet*: fast egendom för bostadsändamål, både existerande och ännu ej färdigställd, som förvärvas, byggs eller renoveras av en fysisk person, inklusive bostäder som förvärvas för uthyrningsändamål. Om en fastighet används för olika ändamål bör den om möjligt redovisas som separata enheter (t.ex. baserat på den yta som används för respektive ändamål) om en sådan uppdelning är möjlig, i annat fall kan fastigheten klassas efter sitt huvudsyfte."

i) Punkt 39 ska ersättas med följande:

"*bostadslån*: ett lån till en fysisk person med säkerhet i bostad, oavsett för vilket ändamål lånet används."

5. Avsnitt 2.3 ska ersättas med följande:

### "3. Tidsfrister för uppföljning

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

#### 1. Rekommendation A

- a) Senast den 31 december 2019 ska de nationella makrotillsynsorganen överlämna en interimrapport till ESRB och rådet om den information som redan finns tillgänglig, eller förväntas finnas tillgänglig, för genomförandet av rekommendation A.
- b) Senast den 31 december 2020 ska de nationella makrotillsynsorganen överlämna en slutrapport till ESRB och rådet om genomförandet av rekommendation A.

#### 2. Rekommendation B

- a) Senast den 31 december 2019 ska de nationella makrotillsynsorganen överlämna en interimrapport till ESRB och rådet om den information som redan finns tillgänglig, eller förväntas finnas tillgänglig, för genomförandet av rekommendation B.
- b) Senast den 31 december 2020 ska de nationella makrotillsynsorganen överlämna en slutrapport till ESRB och rådet om genomförandet av rekommendation B.

#### 3. Rekommendation C

- a) Senast den 31 december 2019 ska de nationella makrotillsynsorganen överlämna en interimrapport till ESRB och rådet om den information som redan finns tillgänglig, eller förväntas finnas tillgänglig, för genomförandet av rekommendation C.
- b) Senast den 31 december 2021 ska de nationella makrotillsynsorganen överlämna en slutrapport till ESRB och rådet om genomförandet av rekommendation C.
- c) Om de nationella makrotillsynsorganen saknar relevant information för de indikatorer som avses i punkterna a–e i rekommendation C.1, ska dessa organ senast den 31 december 2025 lämna en slutrapport till ESRB och rådet om hur rekommendation C har genomförts vad gäller dessa indikatorer.

#### 4. Rekommendation D

- a) Senast den 31 december 2019 ska de nationella makrotillsynsorganen överlämna en interimrapport till ESRB och rådet om den information som redan finns tillgänglig, eller förväntas finnas tillgänglig, för genomförandet av rekommendation D.

- b) Senast den 31 december 2021 ska de nationella makrotillsynsorganen överlämna en slutrapport till ESRB och rådet om genomförandet av rekommendation D.
- c) Om de nationella makrotillsynsorganen saknar relevant information för de indikatorer som avses i punkt a i rekommendation D.2 enligt vad som framgår av förлага A i bilaga III till denna rekommendation, ska dessa organ senast den 31 december 2025 lämna en slutrapport till ESRB och rådet om hur rekommendation D har genomförts vad gäller dessa indikatorer.

#### 5. *Rekommendation E*

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

#### 6. *Rekommendation F*

- a) Senast den 31 december 2021 ska kommissionen (Eurostat) lämna en interimrapport till ESRB och rådet som innehåller en första bedömning av hur rekommendation F har genomförts.
- b) Senast den 31 december 2023 ska kommissionen (Eurostat) lämna en slutrapport till ESRB och rådet om hur rekommendation F har genomförts.”

- 6. Bilaga I ska ersättas med bilaga I till den här rekommendationen.
- 7. Bilaga II ska ersättas med bilaga II till den här rekommendationen.
- 8. Bilaga III ska ersättas med bilaga III till den här rekommendationen.
- 9. Bilaga IV ska ersättas med bilaga IV till den här rekommendationen.
- 10. Bilaga V ska ersättas med bilaga V till den här rekommendationen.

Utfärdad i Frankfurt am Main den 21 mars 2019.

På ESRB-styrelsens vägnar  
Francesco MAZZAFERRO  
chef för ESRB:s sekretariat

## BILAGA I

Bilaga I till rekommendation ESRB/2016/14 ska ersättas med följande:

## "BILAGA I

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

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

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

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

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

**2. Rekommendation B**

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

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

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

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



### 3. Rekommendation C

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

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

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

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

### 4. Rekommendation D

De nationella makrotillsynsorganen anses uppfylla rekommendation D om de:

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

## 5. Rekommendation E

De europeiska tillsynsmyndigheterna anses uppfylla rekommendation E om de:

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

## 6. Rekommendation F

Kommissionen (Eurostat) anses uppfylla rekommendation F om den:

- a) lägger fram ett förslag till unionslagstiftning om upprättande av ett ramverk med gemensamma minimibestämmelser för utveckling, framställning och spridning av en databas med relevanta indikatorer i syfte att harmonisera dessa indikatorer på grundval av de lämpliga definitioner och uppdelningar som i nuläget används inom medlemsstaterna för relevanta indikatorer över den fysiska marknaden för kommersiella fastigheter,
  - b) säkerställer att den föreslagna lagstiftningen överensstämmer med de indikatorer och tillhörande definitioner som används för tillsynsändamål eller med avseende på finansiell stabilitet, för att undvika en oberättigad ökning av bördan för de rapporterade enheterna,
  - c) säkerställer kvaliteten på de relevanta indikatorerna över den fysiska marknaden för kommersiella fastigheter genom att utveckla statistiska standarder, källor, metoder och förfaranden för att utveckla databasen med relevanta indikatorer,
  - d) säkerställer att genomförandet av de statistiska standarder, källor, metoder och förfaranden som har utvecklats med avseende på databasen med relevanta indikatorer över den fysiska marknaden för kommersiella fastigheter inte leder till en oberättigad ökning av bördan för de rapporterade enheterna,
  - e) främjar genomförandet av statistiska standarder, källor, metoder och förfaranden som har utvecklats för att framställa databasen med relevanta indikatorer över den fysiska marknaden för kommersiella fastigheter.”
-

Bilaga II till rekommendation ESRB/2016/14 ska ersättas med följande:

"BILAGA II

## INDIKATIVA FÖRLAGOR FÖR INDIKATORER ÖVER SEKTORN BOSTADSFÄSTIGHETER

### 1. Förlaga A: indikatorer och tillhörande uppdelningar för bostadslån

Förlagor för bostadsfastigheter

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

### UNIVARIAT FÖRDELNING

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

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

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

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

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

Ursprunglig kvot mellan lånebetalning/inkomst (LSTI-O)
varav: egendom i olika länder (**)
varav: ≤ 1å för den första räntebestämningen
varav: ] 1å; 5å] för den första räntebestämningen
varav: ] 5å; 10å] för den första räntebestämningen
varav: > 10å för den första räntebestämningen
<b>FÖRDELNING</b>
≤10%
]10% ; 20%]
]20% ; 30%]
]30% ; 40%]
]40% ; 50%]
]50% ; 60%]
> 60%
Uppgift saknas

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

Ursprunglig belåningsgrad (LTV-O)
varav: utan amortering (*)
varav: egendom i olika länder (**)
<b>FÖRDELNING</b>
≤ 50%
]50% ; 60%]
]60% ; 70%]
]70% ; 80%]
]80% ; 90%]
]90% ; 100%]
]100% ; 110%]
> 110%
Uppgift saknas

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

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

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

Ursprunglig kvot mellan skuldbetalning/inkomst (DSTI-O) (FRIVILLIG)
<b>VÄGT GENOMSnitt</b>
<b>FÖRDELNING</b>
≤10%
]10% ; 20%]
]20% ; 30%]
]30% ; 40%]
]40% ; 50%]
]50% ; 60%]
> 60%
Uppgift saknas

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

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

FLÖDEN
AVG
ncu, #
ncu, #

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

STOCKAR
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

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

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

Ursprungliga löptid
<b>VÄGT GENOMSNIITT</b>
<b>FÖRDELNING</b>
≤ 5å
]5å ; 10å]
]10å ; 15å]
]15å ; 20å]
]20å ; 25å]
]25å ; 30å]
]30å ; 35å]
> 35å
Uppgift saknas

FLÖDEN
AVG (år)
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

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

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

GEMENSAM FÖRDELNING

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

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

Ursprunglig kvot mellan lånebetalning/ inkomst (LSTI-O)		
≤30%	]30% ; 50%]	>50%
ncu, #	ncu, #	ncu, #
ncu, #	ncu, #	ncu, #
ncu, #	ncu, #	ncu, #
ncu, #	ncu, #	ncu, #

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

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

FLÖDEN	Ursprunglig kvot mellan lånebetalning/ inkomst (LSTI-O)		
LTV-O >110%			
Ursprunglig löptid			
≤ 20å	ncu, #	ncu, #	ncu, #
]20å ; 25å]	ncu, #	ncu, #	ncu, #
> 25å	ncu, #	ncu, #	ncu, #

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

(\*\*) Bostadslån som beviljats inom en medlemsstats finansiella system får säkras genom säkerhet i bostäder i andra länder. Man bör lägga till en rad för varje sådant annat land som anses ha betydelse för den finansiella stabiliteten.

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

Ytterligare förlagor för länder med betydande risker från (eller marknader för) förvärv för uthyrning

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

### LÅN AVSEENDE FÖRVÄRV FÖR UTHYRNING

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



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

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

Ursprunglig belåningsgrad (LTV-O)
<b>VÄGT GENOMSnitt</b>
<b>FÖRDELNING</b>
≤ 50%
]50% ; 60%]
]60% ; 70%]
]70% ; 80%]
]80% ; 90%]
]90% ; 100%]
]100% ; 110%]
> 110%
Uppgift saknas

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

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

FLÖDEN
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Den ursprungliga kvoten mellan lån/hyra (LTR-O)
<b>VÄGT GENOMSnitt</b>
<b>FÖRDELNING</b>
≤ 5
] 5 ; 10]
] 10 ; 15]
] 15 ; 20 ]
> 20

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

LÅN AVSEENDE ÄGARBEBODDA BOSTÄDER

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

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

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

FLÖDEN
AVG (i%)
AVG (i%)

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

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

Aktuell belåningsgrad (LTV-C)	FLÖDEN
varav: lån i utländsk valuta	AVG (i%)
varav: fullständig amortering	AVG (i%)
varav: delvis amortering	AVG (i%)
varav: utan amortering (*)	AVG (i%)
varav: egendom i olika länder (**)	ncu, #
<b>FÖRDELNING</b>	
≤ 50%	ncu, #
]50% ; 60%]	ncu, #
]60% ; 70%]	ncu, #
]70% ; 80%]	ncu, #
]80% ; 90%]	ncu, #
]90% ; 100%]	ncu, #
]100% ; 110%]	ncu, #
> 110%	ncu, #
Uppgift saknas	ncu, #

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

Ursprunglig kvot mellan lånebetalning/inkomst (LSTI-O)
]30% ; 40%]
]40% ; 50%]
]50% ; 60%]
> 60%
Uppgift saknas

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

Ursprunglig kvot mellan lån/inkomst (LTI-O)
<b>VÄGT GENOMSnitt</b>
<b>FÖRDELNING</b>
≤ 3
]3 ; 3,5]
]3,5 ; 4]
]4 ; 4,5]
]4,5 ; 5]
]5 ; 5,5]
]5,5 ; 6]
> 6
Uppgift saknas

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

Aktuell belåningsgrad (LTV-C)
<b>VÄGT GENOMSnitt</b>
<b>FÖRDELNING</b>
≤ 50%
]50% ; 60%]
]60% ; 70%]
]70% ; 80%]
]80% ; 90%]
]90% ; 100%]
]100% ; 110%]
> 110%
Uppgift saknas

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

Ursprungliga löptid i år
<b>VÄGT GENOMSnitt</b>
<b>FÖRDELNING</b>
≤ 5å
]5å ; 10å]
]10å ; 15å]
]15å ; 20å]
]20å ; 25å]
]25å ; 30å]
]30å ; 35å]
> 35å
Uppgift saknas

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

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

(\*\*) Bostadslån som beviljats inom en medlemsstats finansiella system får säkras genom säkerhet i bostäder i andra länder. Man bör lägga till en rad för varje sådant annat land som anses ha betydelse för den finansiella stabiliteten.”.

Bilaga III till rekommendation ESRB/2016/14 ska ersättas med följande:

"BILAGA III

### INDIKATIVA FÖRLAGOR FÖR INDIKATORER ÖVER SEKTORN KOMMERSIELLA FASTIGHETER

#### 1. Förlaga A: indikatorer över den fysiska marknaden

##### Fysiska marknadsindikatorer

	Indikator	Frekvens	Uppdelning	
			Typ av egendom <sup>(1)</sup>	Egendomens belägenhet <sup>(2)</sup>
Fysisk marknad	Prisindex för kommersiella fastigheter	Kvartalsvis	I	I
	Hysesindex	Kvartalsvis	I	I
	Index över hyresavkastning	Kvartalsvis	I	I
	Vakansgrad	Kvartalsvis	K	K
	Påbörjad nybyggnation	Kvartalsvis	#	#

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

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

I = index

K = kvot

# = kvadratmeter

#### 2. Förlaga B: indikatorer över det finansiella systemets exponeringar

##### Indikatorer avseende exponeringar

	Indikator	Frekvens	Uppdelning					Totalt
			Typ av egendom <sup>(1)</sup>	Egendomens belägenhet <sup>(2)</sup>	Typ av investerare <sup>(3)</sup> <sup>(8)</sup>	Typ av långgivare <sup>(4)</sup>	Investarens <sup>(8)</sup> / långgivarens nationalitet <sup>(5)</sup>	
Flöden <sup>(6)</sup>	Investeringar i kommersiella fastigheter <sup>(8)</sup>	Kvartalsvis	NC	NC	NC		NC	NC
	— varav direkta innehav av kommersiella fastigheter	Kvartalsvis	NC	NC	NC		NC	NC

Indikator	Frekvens	Uppdelning					Totalt
		Typ av egendom <sup>(1)</sup>	Egendomens belägenhet <sup>(2)</sup>	Typ av investerare <sup>(3)</sup> <sup>(8)</sup>	Typ av långivare <sup>(4)</sup>	Investarens <sup>(8)</sup> / långgivarens nationalitet <sup>(5)</sup>	
— varav indirekta innehav av kommersiella fastigheter	Kvartalsvis			NC		NC	<b>NC</b>
Värdejustering av investeringar i kommersiella fastigheter	Kvartalsvis	NC	NC	NC		NC	<b>NC</b>
Utlåning till kommersiella fastigheter (inkl. ej färdigställda projekt)	Kvartalsvis	NC	NC		NC	NC	<b>NC</b>
— varav: lån för att förvärva fastigheter som innehas av ägarna för att bedriva sin affärsverksamhet eller aktivitet, både existerande och ännu ej färdigställda	Kvartalsvis	NC	NC		NC	NC	<b>NC</b>
— varav: lån för att förvärva bostäder för uthyrning	Kvartalsvis	NC	NC		NC	NC	<b>NC</b>
— varav: lån för att förvärva intäktsgenererande fastigheter (andra än bostäder för uthyrning)	Kvartalsvis	NC	NC		NC	NC	<b>NC</b>
— varav: lån för att förvärva ej färdigställda kommersiella fastigheter	Kvartalsvis	NC	NC		NC	NC	<b>NC</b>
— varav: lån för att förvärva fastigheter avsedda som socialbostäder	Kvartalsvis	NC	NC		NC	NC	<b>NC</b>
Osäkra fordringar avseende kommersiella fastigheter (inkl. ej färdigställda projekt)	Kvartalsvis	NC	NC		NC	NC	<b>NC</b>
— varav: lån för att förvärva fastigheter som innehas av ägarna för att bedriva sin affärsverksamhet eller aktivitet, både existerande och ännu ej färdigställda	Kvartalsvis	NC	NC		NC	NC	<b>NC</b>

Indikator	Frekvens	Uppdelning					Totalt
		Typ av egendom <sup>(1)</sup>	Egendomens belägenhet <sup>(2)</sup>	Typ av investerare <sup>(3)</sup> <sup>(8)</sup>	Typ av långivare <sup>(4)</sup>	Investarens <sup>(8)</sup> / långivarens nationalitet <sup>(5)</sup>	
— varav: lån för att förvärva bostäder för uthyrning	Kvartalsvis	NC	NC		NC	NC	<b>NC</b>
— varav: lån för att förvärva intäktsgenererande fastigheter (andra än bostäder för uthyrning)	Kvartalsvis	NC	NC		NC	NC	<b>NC</b>
— varav: lån för att förvärva ej färdigställda kommersiella fastigheter	Kvartalsvis	NC	NC		NC	NC	<b>NC</b>
— varav: lån för att förvärva fastigheter avsedda som socialbostäder	Kvartalsvis	NC	NC		NC	NC	<b>NC</b>
Reserveringar för kreditförluster avseende kommersiella fastigheter (inkl. ej färdigställda projekt)	Kvartalsvis	NC	NC		NC	NC	<b>NC</b>
— varav: lån för att förvärva fastigheter som innehas av ägarna för att bedriva sin affärsverksamhet eller aktivitet, både existerande och ännu ej färdigställda	Kvartalsvis	NC	NC		NC	NC	<b>NC</b>
— varav: lån för att förvärva bostäder för uthyrning	Kvartalsvis	NC	NC		NC	NC	<b>NC</b>
— varav: lån för att förvärva intäktsgenererande fastigheter (andra än bostäder för uthyrning)	Kvartalsvis	NC	NC		NC	NC	<b>NC</b>
— varav: lån för att förvärva ej färdigställda kommersiella fastigheter	Kvartalsvis	NC	NC		NC	NC	<b>NC</b>
— varav: lån för att förvärva fastigheter avsedda som socialbostäder	Kvartalsvis	NC	NC		NC	NC	<b>NC</b>

	Indikator	Frekvens	Uppdelning					Totalt
			Typ av egendom <sup>(1)</sup>	Egendomens belägenhet <sup>(2)</sup>	Typ av investerare <sup>(3)</sup> <sup>(8)</sup>	Typ av långivare <sup>(4)</sup>	Investarens <sup>(8)</sup> / långivarens nationalitet <sup>(5)</sup>	
<b>Stockar</b> <sup>(7)</sup>	Investeringar i kommersiella fastigheter <sup>(8)</sup>	Årsvi	NC	NC	NC		NC	<b>NC</b>
	— varav direkta innehav av kommersiella fastigheter	Årsvi	NC	NC	NC		NC	<b>NC</b>
	— varav indirekta innehav av kommersiella fastigheter	Årsvi			NC		NC	<b>NC</b>
	Värdejustering av investeringar i kommersiella fastigheter	Årsvi	NC	NC	NC		NC	<b>NC</b>
	Utlåning till kommersiella fastigheter (inkl. ej färdigställda projekt)	Årsvi	NC	NC		NC	NC	<b>NC</b>
	— varav osäkra fordringar avseende kommersiella fastigheter	Årsvi	NC	NC		NC	NC	<b>NC</b>
	— varav: lån för att förvärva fastigheter som innehas av ägarna för att bedriva sin affärsverksamhet eller aktivitet, både existerande och ännu ej färdigställda	Årsvi	NC	NC		NC	NC	<b>NC</b>
	— varav: lån för att förvärva bostäder för uthyrning	Årsvi	NC	NC		NC	NC	<b>NC</b>
	— varav: lån för att förvärva intäktsgenererande fastigheter (andra än bostäder för uthyrning)	Årsvi	NC	NC		NC	NC	<b>NC</b>
	— varav: lån för att förvärva fastigheter avsedda som socialbostäder	Årsvi	NC	NC		NC	NC	<b>NC</b>



Indikator	Frekvens	Uppdelning					Totalt
		Typ av egendom <sup>(1)</sup>	Egendomens belägenhet <sup>(2)</sup>	Typ av investerare <sup>(3)</sup> <sup>(8)</sup>	Typ av långivare <sup>(4)</sup>	Investarens <sup>(8)</sup> / långgivarens nationalitet <sup>(5)</sup>	
Reserveringar för kreditförluster avseende kommersiella fastigheter	Årsvi	NC	NC		NC	NC	<b>NC</b>
— varav osäkra fordringar avseende kommersiella fastigheter	Årsvi	NC	NC		NC	NC	<b>NC</b>
— varav: lån för att förvärva fastigheter som innehas av ägarna för att bedriva sin affärsverksamhet eller aktivitet, både existerande och ännu ej färdigställda	Årsvi	NC	NC		NC	NC	<b>NC</b>
— varav: lån för att förvärva bostäder för uthyrning	Årsvi	NC	NC		NC	NC	<b>NC</b>
— varav: lån för att förvärva intäktsgenererande fastigheter (andra än bostäder för uthyrning)	Årsvi	NC	NC		NC	NC	<b>NC</b>
— varav: lån för att förvärva fastigheter avsedda som socialbostäder	Årsvi	NC	NC		NC	NC	<b>NC</b>
Utlåning till ej färdigställda kommersiella projekt (som en del av kreditgivningen till kommersiella fastigheter)	Årsvi	NC	NC		NC	NC	<b>NC</b>
— varav osäkra fordringar	Årsvi	NC	NC		NC	NC	<b>NC</b>

Indikator	Frekvens	Uppdelning					Totalt
		Typ av egendom <sup>(1)</sup>	Egendomens belägenhet <sup>(2)</sup>	Typ av investerare <sup>(3)</sup> <sup>(8)</sup>	Typ av långgivare <sup>(4)</sup>	Investarens <sup>(8)</sup> / långgivarens nationalitet <sup>(5)</sup>	
Reserveringar för kreditförluster avseende ej färdigställda kommersiella projekt	Årsvi	NC	NC		NC	NC	NC

<sup>(1)</sup> Typ av egendom delas upp i kontor, detaljhandel, industri, bostad samt annan typ om detta är relevant för indikatorn.

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

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

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

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

<sup>(6)</sup> Flöden anges brutto för investeringar, utlåning och osäkra fordringar (endast nya lån /investeringar omfattas, återbetalningar eller reducering av existerande belopp beaktas ej).

Flöden anges netto för värderingsjusteringar av investeringar och reserveringar för kreditförluster.

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

<sup>(8)</sup> Endast om investeringarna utgör en betydande andel finansiering av kommersiella fastigheter.

nc = belopp i nationell valuta

### 3. Förlaga C: indikatorer över lånevillkor

#### Indikatorer över lånevillkor <sup>(1)</sup>

	Indikator	Frekvens	Vägt genomsnitt av kvoter
Flöden <sup>(2)</sup>	Ursprunglig belåningsgrad (LTV-O)	Kvartalsvis	K
	— lån för att förvärva fastigheter som innehas av ägarna för att bedriva sin affärsverksamhet eller aktivitet, både existerande och ännu ej färdigställda	Kvartalsvis	K
	— lån för att förvärva bostäder för uthyrning	Kvartalsvis	K
	— lån för att förvärva intäktsgenererande fastigheter (andra än bostäder för uthyrning)	Kvartalsvis	K
	— lån för att förvärva ej färdigställda kommersiella fastigheter	Kvartalsvis	K
	— lån för att förvärva fastigheter avsedda som socialbostäder	Kvartalsvis	K

	Indikator	Frekvens	Vägt genomsnitt av kvoter
	Ursprunglig räntetäckningsgrad (ICR-O)  — lån för att förvärva fastigheter som innehas av ägarna för att bedriva sin affärsverksamhet eller aktivitet, både existerande och ännu ej färdigställda  — lån för att förvärva bostäder för uthyrning  — lån för att förvärva intäktsgenererande fastigheter (andra än bostäder för uthyrning)  — lån för att förvärva ej färdigställda kommersiella fastigheter  — lån för att förvärva fastigheter avsedda som socialbostäder	Kvartalsvis  Kvartalsvis  Kvartalsvis  Kvartalsvis  Kvartalsvis	K  K  K  K  K
	Ursprunglig täckningsgrad för skuldbetalningar (DSCR-O)  — lån för att förvärva fastigheter som innehas av ägarna för att bedriva sin affärsverksamhet eller aktivitet, både existerande och ännu ej färdigställda  — lån för att förvärva bostäder för uthyrning  — lån för att förvärva intäktsgenererande fastigheter (andra än bostäder för uthyrning)  — lån för att förvärva ej färdigställda kommersiella fastigheter  — lån för att förvärva fastigheter avsedda som socialbostäder	Kvartalsvis  Kvartalsvis  Kvartalsvis  Kvartalsvis  Kvartalsvis	K  K  K  K  K

	Indikator	Frekvens	Vägt genomsnitt av kvoter
Stockar <sup>(3)</sup>	Aktuell belåningsgrad (LTV-C)	Årsvi	K
	— lån för att förvärva fastigheter som innehas av ägarna för att bedriva sin affärsverksamhet eller aktivitet, både existerande och ännu ej färdigställda	Årsvi	K
	— lån för att förvärva bostäder för uthyrning	Årsvi	K
	— lån för att förvärva intäktsgenererande fastigheter (andra än bostäder för uthyrning)	Årsvi	K
	— lån för att förvärva ej färdigställda kommersiella fastigheter	Årsvi	K
	— lån för att förvärva fastigheter avsedda som socialbostäder	Årsvi	K
	Aktuell räntetäckningsgrad (ICR-C)	Årsvi	K
	— lån för att förvärva fastigheter som innehas av ägarna för att bedriva sin affärsverksamhet eller aktivitet, både existerande och ännu ej färdigställda	Årsvi	K
	— lån för att förvärva bostäder för uthyrning	Årsvi	K
	— lån för att förvärva intäktsgenererande fastigheter (andra än bostäder för uthyrning)	Årsvi	K
	— lån för att förvärva ej färdigställda kommersiella fastigheter	Årsvi	K
	— lån för att förvärva fastigheter avsedda som socialbostäder	Årsvi	K

	Indikator	Frekvens	Vägt genomsnitt av kvoter
	Aktuell täckningsgrad för skuldbetalningar (DSCR-C)	Årsvis	K
	— lån för att förvärva fastigheter som innehas av ägarna för att bedriva sin affärsverksamhet eller aktivitet, både existerande och ännu ej färdigställda	Årsvis	K
	— lån för att förvärva bostäder för uthyrning	Årsvis	K
	— lån för att förvärva intäktsgenererande fastigheter (andra än bostäder för uthyrning)	Årsvis	K
	— lån för att förvärva ej färdigställda kommersiella fastigheter	Årsvis	K
	— lån för att förvärva fastigheter avsedda som socialbostäder	Årsvis	K

- (<sup>1</sup>) Exklusive ej färdigställda projekt, som kan bevakas utifrån kvoten mellan lån/kostnad (LTC).  
(<sup>2</sup>) Flödesuppgifter för nyproduktion av kommersiella fastighetslån under rapporteringsperioden.  
(<sup>3</sup>) Stockuppgifter avseende stockar av kommersiella fastighetslån på rapporteringsdagen.  
K = kvot".

## BILAGA IV

Bilaga IV till rekommendation ESRB/2016/14 ska ersättas med följande:

## "BILAGA IV

**RIKTLINJER FÖR MÄTNINGEN OCH BERÄKNINGEN AV INDIKATORERNA**

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

**1. Ursprunglig belåningsgrad (LTV-O)**

1. LTV-O definieras som:

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

2. Vid beräkningen av "L" gäller följande:

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

3. Vid beräkningen av "V" gäller följande:

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

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

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

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

- b) Värdet på planerade renoverings- eller byggarbeten beaktas ej.
- c) När det gäller ännu ej färdigställda projekt utgör "V" egendomens totala värde fram till rapporteringsdagen (med beaktande av värdeökningen pga. av att byggverksamheten fortskrider). "V" beräknas när en ny lånetranch utbetalas vilket gör det möjligt att ta fram ett uppdaterat LTV-O.
- d) Justeras inte vid förekomsten av annan kreditriskreducering.
- e) Inkluderar inte kostnader och avgifter i samband med bostadslånet.
- f) Beräknas inte som det "långsiktiga värdet". Det långsiktiga värdet kan visserligen vara rimligt pga. den procykliska-  
litet som finns i "V", men målet med LTV-O är att visa kreditvillkoren när lånet beviljades. Om, vid tidpunkten då bostadslånet beviljas och LTV-O anges, "V" inte representerar värdet på tillgången när lånet beviljades såsom registreras hos långgivaren, skulle det inte på ett adekvat sätt spegla långgivarens faktiska policy vad gäller LTV-O.
4. Om de nationella makrotillsynsorganen bedömer det nödvändigt för att beakta särskilda marknadssituationer, kan de välja följande alternativa beräkningsmetod för LTV-O än den som anges i punkterna 2 och 3 ovan: att från definitionen av "V" i punkt 3 dra av det totala utestående bostadsskuldbeloppet, vare sig utbetalat eller ej, som säkras av "senior panträtt" i egendomen, i stället för att inkludera dessa lån i beräkningen av "L" i enlighet med punkt 2.
5. Om segmenten förvärv för uthyrning och ägarbebodda bostäder bevakas separat gäller definitionen av LTV-O med följande undantag:
- a) För lån avseende förvärv för uthyrning:
- "L" inkluderar endast lån eller trancher av lån som låntagaren tagit ut på den fasta egendomen när lånet beviljades, för förvärvet för uthyrning.
  - "V" inkluderar endast värdet på egendomen som förvärvas för uthyrning när lånet beviljas.
- b) För lån avseende ägarbebodda bostäder:
- "L" inkluderar endast lån eller trancher av lån som låntagaren tagit ut på den fasta egendomen när lånet beviljades, för den ägarbebodda bostaden.
  - "V" inkluderar endast värdet på den ägarbebodda bostaden när lånet beviljas.
6. De nationella makrotillsynsorganen bör observera att LTV-kvoter är procykliska och bör därför vara försiktiga om dessa används i ett ramverk för bevakning av risker. De bör också undersöka användningen av andra nyckeltal som lån/långsiktigt värde, där värdet justeras utifrån den långsiktiga utvecklingen av ett marknadsprisindex.

## 2. Aktuell belåningsgrad (LTV-C)

1. LTV-C definieras som:

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

2. Vid beräkningen av "LC" gäller följande:

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

- 2) ett rimligt värderingsavdrag, fastställt av det nationella makrotillsynsorganet, görs för att beakta marknads- och/eller tredjepartsrisken som hör samman med den underliggande investeringen.
3. Vid beräkningen av "VC" gäller följande:
- Detta speglar förändringar i värdet "V", enligt definitionen i avsnitt 1.3, sedan den senaste värderingen av egendomen. Egendomens aktuella värde bör fastställts av en oberoende extern eller intern värderingsman. Om en sådan värdering saknas kan egendomens aktuella värde skattas utifrån ett detaljerat index över fastighetsvärden (t.ex. baserat på transaktionsuppgifter). Om ett sådant index över fastighetsvärden också saknas, kan ett detaljerat fastighetsprisindex användas efter lämpligt avdrag för att beakta avskrivningar på fastigheten. Index över fastighetsvärden eller prisindex bör vara tillräckligt differentierade utifrån egendomens belägenhet och typ av egendom.
  - Justeras för ändringar av bättre panträtt i egendomen.
  - Beräknas årsvis.
4. Om segmenten för bostadslån avseende förvärv för uthyrning och ägarbebodda bostäder bevakas separat gäller definitionen av LTV-C med följande undantag:
- För lån avseende förvärv för uthyrning:
    - "LC" inkluderar endast lån eller trancher av lån som låntagaren tagit ut på den fasta egendomen när lånet beviljades, för förvärvet för uthyrning.
    - "VC" avser aktuellt värde på egendomen som förvärvas för uthyrning.
  - För lån avseende ägarbebodda bostäder:
    - "LC" inkluderar endast lån eller trancher av lån som låntagaren tagit ut på den fasta egendomen när lånet beviljades, för den ägarbebodda bostaden.
    - "VC" inkluderar endast det aktuella värdet på den ägarbebodda bostaden.

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

1. LTI-O definieras som:

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

2. Vid beräkningen har "L" samma innebörd som i avsnitt 1.2.
3. Vid beräkningen är "I" låntagarens samlade årliga disponibla inkomst enligt vad kreditgivaren noterat när bostadslånet beviljades.
4. För att fastställa låntagarens "disponibla inkomst" bör adressaterna uppfylla definition 1 i största möjliga utsträckning och definition 2 som ett minimum.

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

Vid tillämpningen av denna definition ska följande gälla:

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



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

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

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

- a) För lån avseende förvärv för uthyrning:
  - "L" inkluderar endast lån eller trancher av lån som låntagaren tagit ut på den fasta egendomen när lånet beviljades, för förvärvet för uthyrning.
- b) För lån avseende ägarbebodda bostäder:
  - "L" inkluderar endast lån eller trancher av lån som låntagaren tagit ut på den fasta egendomen när lånet beviljades, för den ägarbebodda bostaden.
  - Om en låntagare har lån både för ägarbebodd bostad och förvärv för uthyrning, kan endast hyresinkomsterna från förvärvet för uthyrning efter avdrag för lånebetalningar avseende förvärvet för uthyrning användas för att stödja lånebetalningar avseende en ägarbebodd bostad. I sådana fall ska definitionen av "disponibel inkomst" vara:

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

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

1. DTI-O definieras som:

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

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

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

1. LSTI-O definieras som:

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

2. Vid beräkningen utgör "LS" den årliga kostnaden för lånebetalningar av bostadslånet, definierat som "L" i avsnitt 1.2, vid tidpunkten då lånet beviljades.

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

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

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

1. DSTI-O definieras som:

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

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

## 7. Räntetäckningsgrad (ICR)

1. ICR definieras som:

$$ICR = \frac{\text{Gross annual rental income}}{\text{Annual interest costs}}$$

2. Vid beräkningen gäller följande:
  - a) årliga hyresintäkter (brutto): de årliga hyresintäkterna från egendom för uthyrningsändamål, före avdrag för driftkostnader för att upprätthålla egendomens värde och skatter.
  - b) den årliga räntekostnaden: den årliga räntekostnaden för en bostad som förvärvats för uthyrningsändamål.
3. Kvoten kan avse värdet när lånet beviljades (ICR-O) eller det aktuella värdet (ICR-C).

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

1. LTR-O definieras som:

$$LTR-O = \frac{\text{Buy-to-let loan}}{\text{Net annual rental income or Gross annual rental income}}$$

2. Vid beräkningen gäller följande:
  - a) skuld avseende förvärv för uthyrningsändamål: har samma betydelse som "L" i avsnitt 1.2, men är begränsad till bostadslån som finansierar egendom för uthyrningsändamål.

- b) årliga hyresintäkter (netto): de årliga hyresintäkterna från egendom för uthyrningsändamål, efter avdrag för driftkostnader för att upprätthålla egendomens värde men före avdrag för skatter.
- c) årliga hyresintäkter (brutto): de årliga hyresintäkterna från egendom som hyrs ut till hyresgäster, före avdrag för driftkostnader för att upprätthålla egendomens värde samt skatter.

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

---

## BILAGA V

Bilaga V till rekommendation ESRB/2016/14 ska ersättas med följande:

## "BILAGA V

## RIKTLINJER OM DEFINITIONER OCH INDIKATORER

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

### 1. Definitioner av kommersiella fastigheter

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

- a) I förordning (EU) nr 575/2013 definieras bostadsfastigheter i artikel 4.1.75 men den innehåller inte någon exakt definition av kommersiella fastigheter utöver en allmän beskrivning som "kontorsfastigheter eller andra kommersiella fastigheter" i artikel 126. Enligt den förordningen ska heller inte egendomens värde i väsentlig grad påverkas av låntagarens kreditkvalitet eller det underliggande projektets resultat när det gäller kommersiella fastigheter.
- b) EBA har bidragit med ett viktigt kriterium – det dominerande användningsområdet bör vara kopplat till en "ekonomisk aktivitet" <sup>(1)</sup>. Även om detta kriterium är viktigt är det inte tillräckligt precist för makrotillsynsändamål.
- c) Europeiska centralbankens förordning (EU) 2016/867 (ECB/2016/13) <sup>(2)</sup> är en annan möjlig källa för en definition av kommersiella fastigheter. När denna rekommendation först utfärdades var det befogat med mer detaljerade definitioner ur ett finansiellt stabilitetsperspektiv, men den senaste statistikutvecklingen har visat att definitionen av kommersiella fastigheter i högre grad behöver anpassas till definitionen i förordning (EU) 2016/867 för att underlätta de nationella makrotillsynsorganens bevakning och finansiella analyser samt möjliggöra fullständig jämförbarhet mellan länder.
- d) G20-initiativet för bättre statistik <sup>(3)</sup> består av 20 rekommendationer för bättre ekonomisk och finansiell statistik, och startades för att förbättra tillgängligheten till, och jämförbarheten mellan, ekonomiska och finansiella uppgifter efter finanskrisen 2007–08. I rekommendationerna II.17 och II.18 från den andra fasen av G20-initiativet för bättre statistik (DGI-2) <sup>(4)</sup> understryks behovet av att förbättra tillgängligheten av statistik både om bostadsfastigheter och om kommersiella fastigheter. Som uppföljning till detta initiativ publicerade kommissionen (Eurostat) 2017 rapporten *Commercial property price indicators: sources, methods and issues* <sup>(5)</sup>, som innehåller underlag för källdata och metoder avseende prisindex för kommersiella fastigheter i syfte att ge dem som sammanställer och använder sådan statistik bättre information om alternativa datakällor, mätningar, metoder och aktuella frågor.
- e) I ett samrådsdokument från Baselkommittén för banktillsyn om ändringar av schablonmetoden för kreditrisk <sup>(6)</sup> definieras kommersiella fastigheter också som motsatsen till bostadsfastigheter. En exponering mot bostadsfastigheter definieras som en exponering som säkras av fast egendom för bostadsändamål som uppfyller alla lagstadgade krav som gör det möjligt att nyttja egendomen för bostadsändamål. En exponering mot kommersiella fastigheter definieras sedan som en exponering som säkras av fast egendom som inte är en bostadsfastighet.

<sup>(1)</sup> Se EBA fråga ID 2014\_1214 (21.11.2014).

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

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

<sup>(4)</sup> Rådet för finansiell stabilitet och Internationella valutafonden (IMF), *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 2017 års utgåva*, Eurostat, Europeiska unionens publikationsbyrå, 2017.

<sup>(6)</sup> Baselkommittén för banktillsyn, *Revisions to the Standardised Approach to credit risk – second consultative document*, december 2015.

På grund av de begränsningar som ovan nämnda definitioner har, anger rekommendationen en definition av kommersiella fastigheter speciellt för makrotillsynsändamål. Här definieras kommersiella fastigheter som varje form av intäktsgenererande fastigheter, både bestående och ännu ej färdigställda, inklusive bostäder för uthyrning, eller varje form av fastigheter som används av egendomens ägare för att bedriva affärverksamhet eller aktivitet, både bestående och ännu ej färdigställda; dessa fastigheter klassas inte som bostadsfastigheter och inkluderar socialbostäder.

Det kan diskuteras huruvida ej färdigställda projekt bör redovisas som kommersiella fastigheter. Nationell praxis varierar i denna fråga. I flera medlemsstater visar erfarenheterna från finanskrisen dock hur viktigt det är för den finansiella stabiliteten att investeringarna, och finansieringen av dessa, i denna ekonomisk aktivitet granskas.

Intäktsgenererande fastighet definieras som fast egendom från vilken en intäkt genereras antingen i form av hyra eller i form av realisationsvinst vid försäljning. Både bostäder som förvärfvas för uthyrningsändamål och bostäder för uthyrning utgör därför underkategorier till intäktsgenererande fastigheter.

Bostäder som förvärfvas för uthyrningsändamål omfattar alla fastigheter som ägs direkt av fysiska personer, primärt för uthyrning till hyresgäster. Ett objekt som förvärfvas för uthyrningsändamål befinner sig i gränslandet mellan bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter. Eftersom denna verksamhet normalt utförs på deltid, av små icke-professionella ägare med ett mindre antal enheter i sin portfölj, kan verksamheten ur ett finansiellt stabilitetsperspektiv anses höra mer till sektorn för bostadsfastigheter än sektorn kommersiella fastigheter. Av detta skäl klassas bostäder som förvärfvas för uthyrningsändamål som bostadsfastigheter och exkluderas därför automatiskt från definitionen av kommersiella fastigheter, även om de fortfarande bedöms vara intäktsgenererande fastigheter. På grund av dess specifika riskegenskaper rekommenderas det dock att de nationella makrotillsynsorganen bevakar denna delmarknad separat, om denna verksamhet utgör en betydande del av de risker eller en betydande andel av stockar eller flöden av den samlade utlåningen till bostadsfastigheter. Det har därför gjorts en uppdelning av bostadslån för att skilja mellan lån för förvärfv för uthyrning och lån för ägarbebodda bostäder. Även bostäder som förvärfvas för uthyrningsändamål och som ännu ej är färdigställda bedöms vara bostadsfastigheter. Som bostäder bedöms även ännu ej färdigställda bostäder som byggs i syfte att användas av ägarna för bostadsändamål.

Bostäder för uthyrning avser fastigheter som ägs av juridiska personer (t.ex. professionella investerare) för uthyrning till hyresgäster. Sådan egendom bedöms även som intäktsgenererande fastighet och klassas därför som kommersiell fastighet. Utöver detta klassas ännu ej färdigställda bostäder för uthyrning som kommersiella fastigheter, närmare bestämt som ännu ej färdigställda intäktsgenererande fastigheter. Med tanke på den finansiella stabiliteten kan det även vara relevant att specifikt bevaka finansieringen av bostäder för uthyrning. Separata uppdelningar har därför inkluderats för dessa typer av lån.

Även andra intäktsgenererande fastigheter än bostäder som förvärfvas för uthyrningsändamål och bostäder för uthyrning inkluderas i definitionen av kommersiella fastigheter, oavsett om de är existerande eller ännu ej färdigställda. Exempel på sådana andra typer av intäktsgenererande fastigheter är uthyrda kontorsfastigheter och kontorslokaler. När sådana typer av intäktsgenererande fastigheter håller på att byggas anses de vara ännu ej färdigställda intäktsgenererande fastigheter och klassas därmed som kommersiella fastigheter.

Fastigheter som används av egendomens ägare för att bedriva affärsverksamhet eller aktivitet omfattar affärslokaler samt fastigheter av mer specifik karaktär, t.ex. kyrkor, universitet, museer osv. Det kan diskuteras om fastigheter som används av egendomens ägare för att bedriva affärsverksamhet eller aktivitet bör klassas som kommersiella fastigheter eller som någon annan typ av fastigheter. Nationell praxis varierar i denna fråga eftersom det i vissa medlemsstater kan bedömas vara andra risker med dessa fastigheter än med kommersiella fastigheter. Även om riskerna kan variera mellan medlemsstaterna är det viktigt att bevaka dessa risker med tanke på den finansiella stabiliteten. Fastigheter som används av egendomens ägare för att bedriva affärsverksamhet eller aktivitet har därför inkluderats i definitionen av kommersiella fastigheter. För att ta hänsyn till särdragen för finansieringen av de olika fastighetsmarknaderna i medlemsstaterna inkluderas dessutom separata uppdelningar för att särskilt bevaka riskerna i samband med dessa typer av finansiering. Fastigheter som används av egendomens ägare för att bedriva affärsverksamhet eller aktivitet bör även bedömas som kommersiella fastigheter, både när de byggs och när de är färdigställda.

Socialbostäder är ett komplicerat segment av fastighetsmarknaden eftersom olika medlemsstater har valt många olika former av dessa. Eftersom socialbostäder normalt inte byggs, förvärfvas eller renoveras av fysiska personer klassas de inte som bostadsfastigheter utan som kommersiella fastigheter. Med tanke på den finansiella stabiliteten är det dock viktigt att vissa länder bevakar de risker som härrör från dessa typer av fastigheter genom en separat uppdelning. Separata uppdelningar har därför lagts till för dessa typer av lån. Socialbostäder som ägs direkt av staten bedöms vara ägda

för statliga syften och klassificeras därför också som kommersiella fastigheter. Även ännu ej färdigställda socialbostäder klassas som kommersiella fastigheter, eftersom dessa bedöms som ännu ej färdigställda intäktsgenererande fastigheter.

Any other properties under construction should be considered as either RRE or CRE in accordance with the general definitions in points (4) and (38), respectively, of section 2(1)(1).

## 2. Uppgiftskällor avseende kommersiella fastigheter

### 2.1 Indikatorer över den fysiska marknaden för kommersiella fastigheter

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

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

ESRB:s rapport *Report on commercial real estate and financial stability in the EU* innehåller en översikt av tillgängliga prisindex och uppgiftskällor (<sup>7</sup>).

### 2.2 Indikatorer över det finansiella systemets exponering mot kommersiella fastigheter

Marknadsaktörernas exponeringar, i alla fall de inom den finansiella sektorn, kan samlas in från tillsynsrapporteringen. Vissa uppgifter samlas redan in av ECB och EIOPA på nationell nivå. Dessa uppgifter är dock inte särskilt detaljerade. Nya rapporteringsmallar för tillsynsrapportering för banker, dvs. finansiell rapportering (FINREP) och allmän rapportering (COREP), för försäkringsgivare enligt Europaparlamentets och rådets direktiv 2009/138/EG (<sup>8</sup>) och för investeringsfonder enligt Europaparlamentets och rådets direktiv 2011/61/EU (<sup>9</sup>) kan ge mer detaljerad information om de finansiella institutens exponeringar mot kommersiella fastigheter.

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

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

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

### 2.3 Användning av uppgifter från den privata sektorn

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

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

<sup>(7)</sup> ESRB:s rapport *Report on Commercial Real Estate and Financial Stability in the EU*, december 2015, särskilt bilaga II, avsnitt 2.2.

<sup>(8)</sup> Europaparlamentets och rådets direktiv 2009/138/EG av den 25 november 2009 om upptagande och utövande av försäkrings- och återförsäkringsverksamhet (Solvens II) (EUT L 335, 17.12.2009, s. 1).

<sup>(9)</sup> Europaparlamentets och rådets direktiv 2011/61/EU av den 8 juni 2011 om förvaltare av alternativa investeringsfonder samt om ändring av direktiv 2003/41/EG och 2009/65/EG och förordningarna (EG) nr 1060/2009 och (EU) nr 1095/2010 (EUT L 174, 1.7.2011, s. 1).

### 3. Relevanta uppdelningar av indikatorerna

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

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

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

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

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

*egendomsterritorium*: territorium där den egendom som utgör säkerhet för ett lån beviljat inom en medlemsstats finansiella system är belägen. Denna uppdelning bör även inkludera följande kategorier:

- a) Inhemskt territorium
- b) Utländskt territorium som delas upp i enskilda länder beroende på vad de nationella makrotillsynsorganen bedömer som viktigt för den finansiella stabiliteten.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Uppdelningarna enligt rekommendation D.2 anses vara rekommenderat minimum. Om de nationella makrotillsynsorganen bedömer det som nödvändigt för den finansiella stabiliteten, finns det dock inget som hindrar att de använder ytterligare uppdelningar som bygger på deras egna definitioner och metoder och beaktar särdragen för de nationella marknaderna för kommersiella fastigheter. Vad gäller dessa ytterligare uppdelningar får de nationella makrotillsynsorganen välja att bevaka och kategorisera dessa marknadssegment på det sätt de finner lämpligt för sina nationella marknader för kommersiella fastigheter. Om vissa underkategorier av kommersiella fastigheter eller bostadsfastigheter inte bedöms som relevanta för den finansiella stabiliteten, kan de nationella makrotillsynsorganen dessutom välja att inte bevaka de risker som härrör från dessa typer av fastigheter och/eller deras finansiering. De nationella makrotillsynsorganens passivitet kommer i så fall att bedömas som motiverad förutsatt att de kan lämna tillfredsställande förklaringar.

#### 4. Metoder för att beräkna de fysiska marknadsindikatorerna

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

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

#### 5. Bedömning av det finansiella systemets exponering mot kommersiella fastigheter

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

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

Det kan också vara svårt att beräkna utländska marknadsaktörers exponeringar, som kan utgöra en avsevärd del av marknaden<sup>(10)</sup>. Eftersom dessa marknadsaktörer är viktiga för den kommersiella fastighetsmarknadens funktion bör man bevaka deras aktiviteter.

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

#### 6. Metoder för att beräkna LTV

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

<sup>(10)</sup> ESRB:s rapport *Report on Commercial Real Estate and Financial Stability in the EU*, december 2015, särskilt avsnitt 2.3 och ruta 1.



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

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

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

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

Räntetäckningsgrad (ICR) och täckningsgrad för skuldbetalningar (DSCR) avser hyresintäkter från en eller flera intäktsgenererande fastigheter, eller kassaflöde som genereras genom affärsverksamhet eller aktivitet som bedrivs av fastighetens ägare, efter avdrag för skatter och driftkostnader för att upprätthålla egendomens värde samt – vad gäller kassaflödet – justerat för andra kostnader och förmåner som har ett direkt samband med egendomens användning.

ICR definieras som:

$$ICR = \frac{\text{Net annual rental income}}{\text{Annual interest costs}}$$

Vid beräkningen av ICR gäller följande:

- årliga intäkter (netto): de årliga hyresintäkterna från egendom som hyrs ut till hyresgäster eller det årliga kassaflöde som genereras genom affärsverksamhet eller aktivitet som bedrivs av egendomens ägare, efter avdrag för skatter och driftkostnader för att upprätthålla egendomens värde samt – vad gäller kassaflödet – justerat för andra kostnader och förmåner som har ett direkt samband med egendomens användning.
- årlig räntekostnad: den årliga räntekostnaden för de lån för vilka den eller de kommersiella fastigheterna utgör säkerhet.

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

DSCR definieras som:

$$DSCR = \frac{\text{Net annual rental income}}{\text{Annual debt service}}$$

Vid beräkningen av DSCR gäller följande:

- årliga intäkter (netto): de årliga hyresintäkterna från egendom som hyrs ut till hyresgäster eller det årliga kassaflöde som genereras genom affärsverksamhet eller aktivitet som bedrivs av egendomens ägare, efter avdrag för skatter och driftkostnader för att upprätthålla egendomens värde samt – vad gäller kassaflödet – justerat för andra kostnader och förmåner som har ett direkt samband med egendomens användning.
- årlig skuldbetalning: den årliga skuldbetalningen för de lån för vilka den eller de kommersiella fastigheterna utgör säkerhet.

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

## 8. Ytterligare indikatorer för ej färdigställd intäktsgenererande egendom

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

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

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

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

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

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

---

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