

I.

(Rezolucije, preporuke i mišljenja)

PREPORUKE

EUROPSKI ODBOR ZA SISTEMSKE RIZIKE

PREPORUKA EUROPSKOG ODBORA ZA SISTEMSKE RIZIKE

od 1. prosinca 2022.

o slabostima u sektoru poslovnih nekretnina u Europskom gospodarskom prostoru

(ESRB/2022/9)

(2023/C 39/01)

OPĆI ODBOR EUROPSKOG ODBORA ZA SISTEMSKE RIZIKE,

uzimajući u obzir Ugovor o funkcioniranju Europske unije,

uzimajući u obzir Sporazum o Europskom gospodarskom prostoru ⁽¹⁾, a posebno njegov Prilog IX.,

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

uzimajući u obzir Odluku ESRB/2011/1 Europskog odbora za sistemske rizike od 20. siječnja 2011. o donošenju Poslovnika Europskog odbora za sistemske rizike ⁽³⁾, a posebno njezine članke od 18. do 20.,

budući da:

- (1) Sektor poslovnih nekretnina važan je za financijsku stabilnost u Europskom gospodarskom prostoru (EGP). U nekim državama EGP-a izloženosti sektoru poslovnih nekretnina (dalje u tekstu: „izloženosti prema poslovnim nekretninama”) predstavljaju znatan udjel u bruto domaćem proizvodu, kao i u bilancama kreditnih institucija i ostalih financijskih institucija. Sektor poslovnih nekretnina usko je povezan s realnim gospodarstvom i financijskim sustavom. Osim toga, taj je sektor važan za brojne sudionike na financijskom tržištu, poput investicijskih fondova, osiguravajućih društava, mirovinskih fondova i kreditnih institucija. Nepovoljna kretanja u sektoru poslovnih nekretnina mogu imati sistemski učinak i na realno gospodarstvo i na financijski sustav.
- (2) Slabosti povezane s izloženostima prema poslovnim nekretninama mogu se razlikovati među različitim podsektorima i segmentima poslovnih nekretnina. Europski odbor za sistemske rizike (ESRB) u svojoj procjeni slabosti povezanih s poslovnim nekretninama u državama EGP-a razlikuje prvenstveno podsektore industrijskih, poslovnih, maloprodajnih i stambenih poslovnih nekretnina te glavne i sporedne segmente poslovnih nekretnina. Nadalje, priroda slabosti razlikuje se među državama EGP-a zbog, među ostalim, razlika u važnosti odgovarajućih

⁽¹⁾ SL L 1, 3.1.1994., str. 3.

⁽²⁾ SL L 331, 15.12.2010., str. 1.

⁽³⁾ SL C 58, 24.2.2011., str. 4.

podsektora i segmenata poslovnih nekretnina u tim državama. Ova Preporuka ESRB-a upućena je nadležnim tijelima na razini Europske unije i na nacionalnoj razini u svim državama EGP-a jer su ona u najboljem položaju da analiziraju važnosti odgovarajućih podsektora i segmenata poslovnih nekretnina te povezanih rizika za financijsku stabilnost, uključujući rizik od prelijevanja iz ostalih država.

- (3) ESRB kontinuirano i pomno prati sektor poslovnih nekretnina te je u 2016. izdao preporuku o zatvaranju praznina u podacima o nekretninama ⁽⁴⁾. Osim toga, ESRB je u 2015. i 2018. objavio izvješća o slabostima u sektoru poslovnih nekretnina u EU-u ⁽⁵⁾ te je pružio i konkretne smjernice za dosljednu procjenu sistemskih rizika koji mogu proizaći iz kretanja na tržištima poslovnih nekretnina i povezanih makrobonitetnih politika ⁽⁶⁾. U svojem nedavnom izvješću o slabostima u sektoru poslovnih nekretnina u EGP-u ⁽⁷⁾ ESRB je utvrdio slabosti u sektoru poslovnih nekretnina u EGP-u, kao i moguće političke mjere za njihovo uklanjanje. Osim toga, ESRB je u rujnu 2022. objavio Upozorenje ESRB/2022/7 Europskog odbora za sistemske rizike o slabostima u financijskom sustavu Unije ⁽⁸⁾. Ne zanemarujući prevladavajuću važnost ostalih izvora sistemskog rizika istaknutih u Upozorenju ESRB/2022/7, ESRB djeluje u skladu sa svojim zaduženjima izdavanjem preporuke kojom se utvrđuju sistemski rizici povezani s poslovnim nekretninama i navode korektivne mjere koje treba poduzeti kao odgovor na te sistemske rizike.
- (4) Sektor poslovnih nekretnina trenutačno je osjetljiv na materijalizaciju cikličkih rizika povezanih s povećanom inflacijom, izraženim pogoršanjem izgleda za rast nakon ruske invazije na Ukrajinu i ostalim geopolitičkim napetostima. Općenito, ciklusi u sektoru poslovnih nekretnina imaju veće amplitude od ukupnih gospodarskih ciklusa. Smanjenje vrijednosti nekretnina i tijekova prihoda od najma može potaknuti ulagače na prodaju poslovnih nekretnina, što dodatno povećava pritisak na snižavanje cijena poslovnih nekretnina i može prouzročiti negativne učinke na financijsku stabilnost. Osim toga, pooštavanjem financijskih uvjeta mogu se smanjiti prihodi poduzeća koja se bave poslovnim nekretninama i vrijednost njihovih nekretnina. To znači da bi njihove mogućnosti za refinanciranje postojećeg duga i uzimanje novih zajmova mogle biti znatno ograničene, što može prisiliti neke ulagače na prodaju nekretnina kako bi podmirili dospjela dugovanja i potrebe za likvidnošću, čak i u stresnim tržišnim uvjetima, čime bi se dodatno pojačao pritisak na snižavanje cijena.
- (5) Slabosti povezane sa strukturnim promjenama uključuju učinak gospodarskih politika povezanih s klimom i pomak prema e-trgovini na tržištu poslovnih nekretnina. Nadalje, pandemija bolesti COVID-19 ubrzala je potražnju za fleksibilnim najmom uredskog prostora jer su se proširili mobilni i hibridni radni modeli. Zbog tih strukturnih promjena povećava se potražnja za energetski učinkovitim nekretninama i logističkim objektima, poput velikih skladišta, dok se smanjuje potražnja za maloprodajnim, uredskim i, općenito, sporednim poslovnim nekretninama.
- (6) Kreditne institucije posebno su izložene sektoru poslovnih nekretnina zbog kreditnog rizika od kredita za poslovne nekretnine. Dostupni podaci upućuju na to da se kreditiranje banaka u sektoru poslovnih nekretnina odvija s visokim omjerima kredita i vrijednosti nekretnine u nekoliko država EGP-a. Ako se vrijednost kolaterala kredita smanji, povećava se omjera kredita i vrijednosti nekretnine. Time bi se povećale stope gubitaka kreditnih institucija zbog nastanka statusa neispunjavanja obveza, što bi moglo dovesti do većih rezervacija i kapitalnih zahtjeva, a time i ograničavanja sposobnost kreditnih institucija da održavaju ponudu kredita. Čak i ako su omjeri kredita i vrijednosti nekretnine niski, agregirani podaci mogu prikriti ostale rizične karakteristike poput učestalosti programa jednokratne otplate, struktura bez regresa, nezaštićenih promjenjivih kamatnih stopa ili vrlo dugih rokova dospjeća, što bi u nekim slučajevima moglo biti značajno.

⁽⁴⁾ Preporuka ESRB/2016/14 Europskog odbora za sistemske rizike od 31. listopada 2016. o zatvaranju praznina u podacima o nekretninama (SL C 31, 31.1.2017., str. 1.). Preporuka ESRB/2016/14 izmijenjena je Preporukom ESRB/2019/3 Europskog odbora za sistemske rizike od 21. ožujka 2019. o izmjeni Preporuke ESRB/2016/14 o zatvaranju praznina u podacima o nekretninama (SL C 271, 13.8.2019., str. 1.).

⁽⁵⁾ Vidjeti Izvješće o poslovnim nekretninama i financijskoj stabilnosti u EU-u, ESRB, prosinac 2015.; vidjeti Izvješće o slabostima u sektoru poslovnih nekretnina, ESRB, studeni 2018. Oba izvješća dostupna su na mrežnim stranicama ESRB-a na www.esrb.europa.eu.

⁽⁶⁾ Vidjeti izvješće „Methodologies for the assessment of real estate vulnerabilities and macroprudential policies: commercial real estate”, ESRB, prosinac 2019., dostupno na mrežnim stranicama ESRB-a na www.esrb.europa.eu.

⁽⁷⁾ Vidjeti Slabosti u sektoru poslovnih nekretnina u EGP-u, ESRB, prosinac 2022., dostupno na mrežnim stranicama ESRB-a na www.esrb.europa.eu.

⁽⁸⁾ Upozorenje ESRB/2022/7 Europskog odbora za sistemske rizike od 22. rujna 2022. o slabostima u financijskom sustavu Unije (SL C 423, 7.11.2022., str. 1.).

- (7) Kad je riječ o bankarskom sektoru, Europska središnja banka (ESB) istaknula je zabrinutost u privremenom izvješću o izloženostima u sektoru poslovnih nekretnina ⁽⁹⁾ u pogledu standarda kreditiranja, vrednovanja kolaterala i postupaka praćenja za jedinstveni nadzorni mehanizam.
- (8) Jedna od slabosti nebankarskog sektora jest neusklađenost likvidnosti otvorenih investicijskih fondova za nekretnine. Do neusklađenosti likvidnosti dolazi kada ti fondovi svojim ulagateljima nude razdoblja otplate koja su kraća od razdoblja potrebnog za likvidaciju nekretnine u koju je fond uložio po trenutnim tržišnim cijenama. Investicijski fondovi za nekretnine općenito su izloženi riziku od korekcije cijena imovine ako je učestalost vrednovanja preniska i ako postoje poticaji za precjenjivanje nekretnina, posebno na tržištu na kojem se cijene već smanjuju. To pak može dovesti do učinaka litice pri otplati imovine.
- (9) Rizici povezani s mirovinskim fondovima i društvima za osiguranje na tržištima poslovnih nekretnina mogli bi se znatno razlikovati među nadležnostima, čime se odražavaju različiti poslovni modeli i prakse te različite strukture tržišta. Razumijevanje rizika povezanih s mirovinskim fondovima i društvima za osiguranje na tržištima poslovnih nekretnina i potencijalne neusklađenosti likvidnosti između njihova financiranja i ulaganja na tržištima poslovnih nekretnina, uključujući ulaganja putem investicijskih fondova, preduvjet je za uklanjanje rizika u sektoru poslovnih nekretnina za taj segment tržišta.
- (10) Materijalizacija rizika u sektoru poslovnih nekretnina negativno bi utjecala i na kreditni rejting sekuritizacija koje objedinjavaju kredite za poslovne nekretnine i koje drže kreditne institucije ili ostali sudionici na tržištu. Slabosti koje proizlaze iz sekuritizacija poslovnih nekretnina odnose se na odnosnu kreditnu kvalitetu sekuritiziranih kredita, kao i na koncentraciju ulagača i dužnika te njihovu međusobnu povezanost.
- (11) Prelijevanja među financijskim tržištima i državama mogu povećati slabosti, čime se povećava rizik od širenja zaraze među sektorima ili državama. U tom se pogledu smatra da je razmjena informacija nužna za poboljšanje praćenja i analize potencijalnih izvora sistemskih rizika. ESRB bi mogao podržati razmjenu informacija koje se smatraju potrebnima za praćenje slabosti povezanih s poslovnim nekretninama.
- (12) Nadzorna tijela Europske unije i nacionalna nadzorna tijela država EGP-a u bankarskom i nebankarskom financijskom sektoru mogu, u bliskoj međusobnoj suradnji, pridonijeti otpornosti financijskog sektora EGP-a praćenjem, utvrđivanjem i uklanjanjem slabosti povezanih s poslovnim nekretninama institucija u svojoj nadležnosti. Praćenje slabosti povezanih sa sektorom poslovnih nekretnina ključno je za utvrđivanje potencijalnih rizika za financijsku stabilnost i procjenu mogućih odgovora za uklanjanje tih rizika. Takvo bi se praćenje moglo temeljiti i na procjenama iz članka 124. stavka 2. i članka 164. stavka 6. Uredbe (EU) br. 575/2013 Europskog parlamenta i Vijeća te ih dodatno razraditi ⁽¹⁰⁾. Nacionalna nadzorna tijela moraju biti na oprezu u pogledu materijaliziranja rizika povezanih s poslovnim nekretninama ili, suprotno tome, daljnjeg gomilanja slabosti u sektoru poslovnih nekretnina u EGP-u. Pri praćenju slabosti nadležna tijela trebala bi razlikovati podsektore i segmente poslovnih nekretnina.
- (13) U Preporuci ESRB/2016/14 o zatvaranju praznina u podacima o nekretninama ⁽¹¹⁾ istaknuto je da postoje velike praznine u podacima i nedostatak zajedničkih definicija podataka koji utječu na tržišta poslovnih nekretnina diljem EGP-a. Dostupnost i kvaliteta podataka znatno su se poboljšale od objave Preporuke ESRB/2016/14. Iako se

⁽⁹⁾ U izvješću je utvrđeno da kreditne institucije općenito nisu provele dostatne analize osjetljivosti na izloženosti u sektoru poslovnih nekretnina, posebno kako bi izmjerile mogući učinak povećanja kamatnih stopa i ostalih troškova zbog više inflacije. Posljedično, sposobnost nekih dužnika za otplatu duga nije toliko stabilna kao što su to u početku pretpostavile kreditne institucije. Vidjeti članak iz ESB-ova Biltena nadzora banaka *Commercial real estate: connecting the dots*, 17. kolovoza 2022., dostupan na mrežnim stranicama ESB-a o nadzoru banaka na www.bankingsupervision.europa.eu.

⁽¹⁰⁾ Uredba (EU) br. 575/2013 Europskog parlamenta i Vijeća od 26. lipnja 2013. o bonitetnim zahtjevima za kreditne institucije i investicijska društva i o izmjeni Uredbe (EU) br. 648/2012 (SL L 176, 27.6.2013., str. 1.).

⁽¹¹⁾ Preporuka ESRB/2016/14 Europskog odbora za sistemske rizike od 31. listopada 2016. o zatvaranju praznina u podacima o nekretninama (SL C 31, 31.1.2017., str. 1.).

provedba završnih dijelova Preporuke ESRB/2016/14 očekuje do 31. prosinca 2025., Preporuka bi trebala usmjeravati nadležna tijela pri praćenju rizika povezanih s poslovnim nekretninama, odnosno ne bi trebala sprečavati nadležna tijela da ulože dodatne napore u praćenje tržišta poslovnih nekretnina primjenom svih dostupnih podataka ⁽¹²⁾.

- (14) Pri određivanju učestalosti praćenja nadležna tijela trebala bi uzeti u obzir načelo proporcionalnosti, moguće rizike za financijsku stabilnost koji proizlaze iz tržišta poslovnih nekretnina i veličine izloženosti financijskih institucija različitim podsektorima i tržišnim segmentima poslovnih nekretnina.
- (15) Mjerama politike koje poduzimaju nadležna tijela, među ostalim radi provedbe ove Preporuke, trebali bi se uzeti u obzir rezultati prospektivnog praćenja koje se provodi kako bi se spriječilo da se materijaliziraju sistemski rizici podsektora poslovnih nekretnina. Konkretno, pri kalibriranju mjera i odlučivanju o njihovom postupnom uvođenju nadležna tijela trebala bi uzeti u obzir položaj odnosne države EGP-a u gospodarskim i financijskim ciklusima. Osim toga, odgovarajuće mjere politike trebale bi razlikovati podsektore i segmente poslovnih nekretnina ovisno o mogućnostima.
- (16) Odgovarajućim mjerama politike za rješavanje rizika u sektoru poslovnih nekretnina potrebno je uravnotežiti nekoliko razmatranja, uključujući opća gospodarska kretanja i potencijalno različitu dinamiku među podsektorima i segmentima poslovnih nekretnina. Potrebno je pratiti kreditnu kvalitetu portfelja poslovnih nekretnina i osigurati odgovarajuća rezerviranja za kategorije kredita na koje bi mogle negativno utjecati promjene na tržištu poslovnih nekretnina ili nepovoljna gospodarska i financijska kretanja. Ako se slabosti nastave povećavati, važno je dodatno osigurati dobre prakse kreditiranja i ulaganja u sektoru poslovnih nekretnina, dopunjene potencijalnim mjerama makrobonitetne politike. Mjere zasnovane na kapitalu i ostale makrobonitetne mjere već su dostupne državama EGP-a na temelju nacionalnog prava ili prava Unije ⁽¹³⁾, i nude određene makrobonitetne mjere za rješavanje rizika povezanih s poslovnim nekretninama u bankarskom sektoru, investicijskim fondovima, mirovinskim fondovima i sektoru osiguranja. Za svako djelovanje makrobonitetne politike trebalo bi razmotriti uzajamne mjere nacionalnih tijela u različitim državama EGP-a kako bi se osigurala učinkovitost nacionalnih makrobonitetnih mjera i spriječilo prebacivanje sistemskog rizika iz jedne nadležnosti u drugu.
- (17) Kako bi se uzela u obzir heterogena priroda tržišta poslovnih nekretnina, mogle bi se razmotriti mjere pondera rizika i sektorski zaštitni slojevi za sistemski rizik kako bi se povećala otpornost bankarskog sustava u prisutnosti sistemskih rizika.
- (18) Kad je riječ o mjerama politike u pogledu sektora investicijskih fondova, mogla bi se razmotriti makrobonitetna ograničenja financijske poluge i smanjenje neusklađenosti likvidnosti u sektoru (kako je preporučeno u Preporuci ESRB/2020/4 Europskog odbora za sistemske rizike o likvidnosnim rizicima u investicijskim fondovima ⁽¹⁴⁾) kako bi se uklonile utvrđene slabosti, uz istodobno uzimanje u obzir posebnosti država. Preporuka ESRB/2017/6 Europskog odbora za sistemske rizike o likvidnosnim rizicima i rizicima financijske poluge u investicijskim fondovima ⁽¹⁵⁾ osmišljena je kako bi se olakšala provedba članka 25. Direktive 2011/61/EU, kojim se predviđa makrobonitetni instrument za ograničavanje financijske poluge u alternativnim investicijskim fondovima.

⁽¹²⁾ U tom smislu, Vijeće Europske unije potaknulo je i Europski statistički sustav i Europski sustav središnjih banaka na poboljšanje pokazatelja poslovnih nekretnina; vidjeti Priopćenje za javnost Vijeća od 8. studenoga 2022., „*Council adopted conclusions on statistics*”, dostupno na mrežnim stranicama Vijeća na www.consilium.europa.eu.

⁽¹³⁾ Direktiva 2009/138/EZ Europskog parlamenta i Vijeća od 25. studenoga 2009. o osnivanju i obavljanju djelatnosti osiguranja i reosiguranja (Solventnost II) (SL L 335, 17.12.2009., str. 1.); Direktiva 2011/61/EU Europskog parlamenta i Vijeća od 8. lipnja 2011. o upraviteljima alternativnih investicijskih fondova i o izmjeni direktiva 2003/41/EZ i 2009/65/EZ te uredbi (EZ) br. 1060/2009 i (EU) br. 1095/2010 (SL L 174, 1.7.2011., str. 1.); Uredba (EU) br. 575/2013; Direktiva 2013/36/EU Europskog parlamenta i Vijeća od 26. lipnja 2013. o pristupanju djelatnosti kreditnih institucija i bonitetnom nadzoru nad kreditnim institucijama i investicijskim društvima, izmjeni Direktive 2002/87/EZ te stavljanju izvan snage direktiva 2006/48/EZ i 2006/49/EZ (SL L 176, 27.6.2013., str. 338.).

⁽¹⁴⁾ Preporuka ESRB/2020/4 Europskog odbora za sistemske rizike od 6. svibnja 2020. o likvidnosnim rizicima i rizicima financijske poluge u investicijskim fondovima (SL C 200, 15.6.2020., str. 1.).

⁽¹⁵⁾ Preporuka ESRB/2017/6 Europskog odbora za sistemske rizike od 7. prosinca 2017. o likvidnosnim rizicima i rizicima financijske poluge u investicijskim fondovima (SL C 151, 30.4.2018., str. 1.).

- (19) Iako su mjere usmjerene na korisnike kredita dostupne u većini država EGP-a za ublažavanje sistemskih rizika povezanih s tržištima stambenih nekretnina, samo su nekoliko država EGP-a dostupne mjere usmjerene na korisnike kredita za rješavanje sistemskih rizika povezanih s tržištima poslovnih nekretnina. O konceptu i obliku mjera usmjerenih na korisnike kredita za rizike povezane s poslovnim nekretninama još se raspravlja na različitim forumima, a još nije utvrđeno zajedničko stajalište o obliku tih mjera. U tom kontekstu trebalo bi dodatno procijeniti izvedivost mjera usmjerenih na korisnike kredita za poslovne nekretnine na razini EU-a. Ako su te mjere usmjerene na korisnike kredita dostupne na nacionalnoj razini, nadležna nacionalna tijela, suočena s kombinacijom snažnog rasta cijena nekretnina i kreditne dinamike te narušavanjem kreditnih standarda, trebala bi razmotriti prikladnost takvih instrumenata. Ako to smatraju potrebnim i izvedivim, nadležna nacionalna tijela trebala bi dopuniti i mjere usmjerene na korisnike kredita drugim mjerama kako bi se osigurala otpornost financijskih institucija i uklonile slabosti povezane s poslovnim nekretninama.
- (20) Kako bi se osiguralo dosljedno postupanje s određenim rizicima u cijelom financijskom sustavu, ESRB nakon sveobuhvatne analize i rasprave smatra poželjnim uvođenje alata zasnovanih na aktivnostima. Prema tome, makrobonitetni alati mogli bi obuhvaćati i kreditne institucije i nebankarske financijske institucije ako su osmišljeni tako da budu alati zasnovani na aktivnostima. Njima bi se dopunili postojeći propisi zasnovani na subjektima.
- (21) Cilj svih mjera makrobonitetne politike trebao bi biti izbjegavanje procikličkih učinaka na realno gospodarstvo i ostale segmente financijskog sektora,

DONIO JE OVU PREPORUKU:

ODJELJAK 1.

PREPORUKE

Preporuka A – Poboljšanje praćenja sistemskih rizika koji proizlaze iz tržišta poslovnih nekretnina

Preporučuje se da nadležna tijela koja imaju ulogu u financijskoj stabilnosti:

1. pomno prati trenutačne i potencijalno nove slabosti povezane s poslovnim nekretninama, među ostalim:
 - procjenjivanjem cikličke faze tržišta poslovnih nekretnina i njihovih izgleda, uzimajući u obzir učinak uvjeta financiranja i opće makroekonomske izgleda;
 - procjenjivanjem slabosti povezanih s poslovnim nekretninama u različitim kategorijama ili područjima rizika ⁽¹⁶⁾, uključujući, na primjer, praćenje:
 - (a) rizika povezanih s cijenama poslovnih nekretnina (područje kolaterala);
 - (b) rizika povezanih s priljevima od poslovnih nekretnina i investicijskih aktivnosti u sektoru poslovnih nekretnina (prihod i područje aktivnosti);
 - (c) rizika koji proizlaze iz uvjeta i izvora financiranja poslovnih nekretnina, uključujući posljedice sekuritizacija poslovnih nekretnina, ako je to relevantno iz perspektive financijske stabilnosti (područje financiranja);
 - (d) rizika koji proizlaze iz međusobne povezanosti gospodarskih i financijskih sektora u pogledu poslovnih nekretnina, kao i iz prekograničnih ulaganja u poslovne nekretnine i financiranja u njih (područje prelijevanja);
 - dopunjavanjem praćenja sistemskog rizika procjenom pokazatelja specifičnih za pojedinu državu, uključujući strukturna obilježja;
2. redovitim praćenjem rizika na tržištima poslovnih nekretnina u skladu s Preporukom A(1), a najmanje jednom godišnje. U skladu s načelom proporcionalnosti učestalost praćenja rizika trebala bi se temeljiti na relativnoj veličini i važnosti izloženosti.

⁽¹⁶⁾ Vidjeti izvješće „Methodologies for the assessment of real estate vulnerabilities and macroprudential policies: commercial real estate”, prosinac 2019., dostupno na mrežnim stranicama ESRB-a na www.esrb.europa.eu.

3. bliskom koordinacijom i suradnjom međusobno i s Europskim odborom za sistemske rizike (ESRB) pri praćenju slabosti povezanih s poslovnim nekretninama pri praćenju rizika u skladu s Preporukom A(1). Te koordinacija i suradnja trebale bi uključivati razmjenu informacija koje se smatraju potrebnima za praćenje slabosti povezanih s poslovnim nekretninama, posebno u kontekstu međudržavnih i međusektorskih prelijevanja. Razmjena informacija trebala bi temeljiti na najboljoj procjeni uz potporu ESRB-a unutar pravnih okvira različitih nadležnosti.

Preporuka B – Osiguravanje dobrih praksi financiranja poslovnih nekretnina

Preporučuje se da bi, uzimajući u obzir rezultate prospektivnog praćenja provedenog u skladu s Preporukom A, nadzorna tijela trebala, u okviru svojih zaduženja i uz primjenu raspoloživih instrumenata, osigurati da financijske institucije koje pružaju financiranje poslovnih nekretnina imaju uspostavljene razborite prakse upravljanja rizikom mjerama koje bi mogle uključivati:

- redovite procjene kvalitete postojećih kredita i ulaganja u poslovne nekretnine, posebno u pogledu sposobnosti dužnika za otplatu duga i vrijednosti kolaterala;
- razborite standarde kreditiranja za nove kredite;
- odgovarajuće prakse rezerviranja;
- proaktivnu i redovitu prilagodbu projekcija kapitala u skladu s osnovnim i nepovoljnim scenarijima;
- primjereno iskazivanje utvrđenih rizika;
- pridržavanje smjernica i očekivanja nadzornika.

Preporuka C – Povećanje otpornosti financijskih institucija

Nadležna tijela, u okviru svojih zaduženja, uzimajući u obzir rezultate prospektivnog praćenja provedenog u skladu s Preporukom A i alate koji su im na raspolaganju, a koji su osmišljeni za uklanjanje utvrđenih rizika, trebala bi i dalje osiguravati da se rizici i slabosti povezani sa sektorom poslovnih nekretnina rješavaju na odgovarajući način. Uz uvjet da su utvrđeni rizici značajni i da se utvrđene izloženosti smatraju potencijalnim izvorima rizika za financijsku stabilnost, nadležna tijela trebala bi poduzeti daljnje makrobonitetne mjere koje se smatraju izvedivima, primjerenima i učinkovitim, izbjegavajući pritom preklapanja među različitim makrobonitetnim i mikrobonitetnim alatima, za ciljanje sličnih rizika povezanih s poslovnim nekretninama.

U tu se svrhu preporučuje sljedeće:

1. ako su izloženosti povezane s poslovnim nekretninama koje drže kreditne institucije značajne, imenovana tijela kojima je povjerena aktivacija mjera zasnovanih na kapitalu ili ostalih makrobonitetnih mjera osiguravaju otpornost kreditnih institucija kojima je izdano odobrenje za rad u odgovarajućim državama EGP-a aktiviranjem odgovarajućih mjera zasnovanih na kapitalu koje se smatraju potrebnima za ublažavanje rizika za financijsku stabilnost koji proizlaze iz sektora poslovnih nekretnina;
2. ako su izloženosti povezane s poslovnim nekretninama investicijskih fondova značajne, nadzorna tijela u okviru svojih zaduženja promiču otpornost investicijskih fondova koji imaju odobrenje za rad u odgovarajućim državama EGP-a i ublažavaju slabosti sektora poslovnih nekretnina kao izvora rizika za financijsku stabilnost razmatranjem mjera koje bi mogle uključivati:
 - procjenu rizika koji proizlaze iz neusklađenosti likvidnosti u sektoru investicijskih fondova u pogledu ulaganja i kreditiranja na tržištu poslovnih nekretnina; zahtijevanje, ovisno o primjerenosti i dostupnosti, upotrebe odgovarajućih alata za upravljanje likvidnošću kako bi se osiguralo dobro upravljanje likvidnošću radi zaštite financijske stabilnosti i osiguravanja strukturne usklađenosti između uvjeta otplate fonda i likvidnosti odnosno imovine
 - procjenu rizika koji proizlaze iz financijske poluge u sektoru investicijskih fondova u pogledu ulaganja i kreditiranja poslovnih nekretnina, posebno primjenom, ovisno o potrebi, ograničenja financijske poluge za investicijske fondove koji ulazu u tržišta poslovnih nekretnina u skladu s člankom 25. Direktive 2011/61/EU;

3. ako su izloženosti povezane s poslovnim nekretninama društava za osiguranje značajne, nadzorna tijela u okviru svojih zaduženja osiguravaju otpornost društava za osiguranje koja imaju odobrenje za rad u odgovarajućim državama EGP-a i ublažavaju slabosti sektora poslovnih nekretnina kao izvora rizika za financijsku stabilnost razmatranjem mjera koje bi mogle uključivati:
 - procjenu načina na koji društva za osiguranje prikazuju rizike poslovnih nekretnina u smislu kapitalnih zahtjeva, pravila za ulaganja i upravljanja rizicima pri ulaganjima u poslovne nekretnine putem investicijskih fondova;
 - procjenu metode razmatranja kolaterala za ulaganja u poslovne nekretnine, posebno pri izračunu potrebnog solventnog kapitala;
 - procjenu mjere u kojoj izloženosti poslovnim nekretninama u obliku vlasničkog kapitala ili duga, uključujući putem netransparentnih struktura financiranja, odražavaju stvarne izloženosti prema poslovnim nekretninama društava za osiguranje;
4. ako su izloženosti povezane s poslovnim nekretninama mirovinskih fondova značajne, nadzorna tijela u okviru svojih zaduženja osiguravaju otpornost mirovinskih fondova koji imaju odobrenje za rad u odgovarajućim državama EGP-a i ublažavaju slabosti sektora poslovnih nekretnina kao izvora rizika za financijsku stabilnost;
5. nadležna tijela na odgovarajućoj nacionalnoj razini razmatraju primjerenost mjera usmjerenih na korisnike kredita, uz uvjet da su ti instrumenti dostupni na odgovarajućoj nacionalnoj razini, ako se to smatra potrebnim i izvedivim kako bi se dopunile ostale mjere kako bi se osigurale otpornost financijskih institucija i dobre prakse kreditiranja.

Preporuka D – Razvoj alata zasnovanih na aktivnostima za poslovne nekretnine u Uniji

Preporučuje se da Europska komisija ocijeni postojeći makrobonitetni okvir u Europskoj uniji i osigura dosljednu primjenu pravila za rješavanje rizika povezanih s izloženostima povezanih s poslovnim nekretninama na sve financijske institucije pri obavljanju istih aktivnosti, uzimajući u obzir njihove posebnosti i specifične profile rizika. U tom bi pogledu Komisija trebala, među ostalim, predložiti, ako to smatra potrebnim na temelju svoje procjene, zakonodavstvo Unije kojim se postojeći makrobonitetni alati specifični za subjekt nadopunjuju makrobonitetnim alatima zasnovanim na aktivnostima kako bi se pridonijelo učinkovitom rješavanju slabosti u sektoru poslovnih nekretnina i izbjegla regulatorna arbitraža i premještanje rizika između bankarskog i nebankarskog sektora.

ODJELJAK 2.

PROVEDBA

1. Definicije

Za potrebe ove Preporuke primjenjuju se sljedeće definicije:

- (a) „poslovna nekretnina” znači poslovna nekretnina kako je definirana u odjeljku 2. stavku 1. točki 1. podtočki 4. Preporuke ESRB/2016/14;
- (b) „nadležna tijela” znači:
 - (i) nadzorna tijela;
 - (ii) nacionalna makrobonitetna tijela;
 - (iii) imenovana tijela;
- (c) „nadležna tijela koja imaju ulogu u financijskoj stabilnosti” znači nadležna tijela koja su zadužena za davanje doprinosa sprečavanju ili ublažavanju sistemskih rizika za financijsku stabilnost u Uniji ili u državi EGP-a;
- (d) „nadzorno tijelo” znači:
 - (i) ESB za zadaće koje su mu dodijeljene u skladu s člankom 4. stavkom 1., člankom 4. stavkom 2. i člankom 5. stavkom 2. Uredbe Vijeća (EU) br. 1024/2013 ⁽¹⁷⁾;
 - (ii) europska nadzorna tijela;

⁽¹⁷⁾ Uredba Vijeća (EU) br. 1024/2013 od 15. listopada 2013. o dodjeli određenih zadaća Europskoj središnjoj banci u vezi s politikama bonitetnog nadzora kreditnih institucija (SL L 287, 29.10.2013., str. 63.).

- (iii) nacionalna nadzorna tijela za kreditne institucije;
- (iv) nacionalno nadzorno tijelo za upravitelje alternativnih investicijskih fondova i subjekte za zajednička ulaganja u prenosive vrijednosne papire;
- (v) nacionalna nadzorna tijela za društva za osiguranje;
- (vi) nacionalna nadzorna tijela za mirovinske fondove;
- (e) „europska nadzorna tijela” znači europsko nadzorno tijelo (Europsko nadzorno tijelo za bankarstvo, EBA) koje je osnovano Uredbom (EU) br. 1093/2010 Europskog parlamenta i Vijeća ⁽¹⁸⁾, zajedno s europskim nadzornim tijelom (Europsko nadzorno tijelo za osiguranje i strukovno mirovinsko osiguranje, EIOPA) koje je osnovano Uredbom (EU) br. 1094/2010 Europskog parlamenta i Vijeća ⁽¹⁹⁾ i europskim nadzornim tijelom (Europsko nadzorno tijelo za vrijednosne papire i tržišta kapitala, ESMA) koje je osnovano Uredbom (EU) br. 1095/2010 Europskog parlamenta i Vijeća ⁽²⁰⁾;
- (f) „nacionalno nadzorno tijelo za kreditne institucije” znači nadležno ili nadzorno tijelo u državi EGP-a kako je definirano u članku 4. stavku 1. točki 40. Uredbe (EU) br. 575/2013 i članku 3. stavku 1. točki 36. Direktive 2013/36/EU;
- (g) „nacionalno nadzorno tijelo za upravitelje alternativnih investicijskih fondova i subjekte za zajednička ulaganja u prenosive vrijednosne papire” znači nadležno tijelo u državi EGP-a kako je definirano u članku 4. stavku 1. točki (f) Direktive 2011/61/EU i članku 2. stavku 1. točki (h) Direktive 2009/65/EZ Europskog parlamenta i Vijeća ⁽²¹⁾;
- (h) „nacionalna nadzorna tijela za društva za osiguranje” znači nadzorno tijelo u državi EGP-a kako je definirano u članku 13. točki 10. Direktive 2009/138/EZ;
- (i) „nacionalna nadzorna tijela za mirovinske fondove” znači nadležno tijelo u državi EGP-a kako je definirano u članku 6. točki 8. Direktive (EU) 2016/2341 Europskog parlamenta i Vijeća ⁽²²⁾;
- (j) „nacionalno makrobonitetno tijelo” znači makrobonitetno tijelo s ciljevima, mehanizmima, zadaćama, ovlastima, instrumentima, zahtjevima u vezi s odgovornošću i drugim svojstvima utvrđenim u Preporuci ESRB/2011/3 Europskog odbora za sistemske rizike ⁽²³⁾;
- (k) „imenovano tijelo” znači imenovano tijelo u skladu s glavom VII. poglavljem 4. Direktive 2013/36/EU i u skladu s člankom 124. stavkom 1.a, člankom 164. stavkom 5. i člankom 458. stavkom 1. Uredbe (EU) br. 575/2013;
- (l) „informacije o tržištu” znači izvor informacija za procjenu sistemskih rizika i uključuje informacije dobivene na sastancima s tržišnim kontaktima i redovitom analizom izvješća tržišnih analitičara;
- (m) „kreditna institucija” znači kreditna institucija kako je definirana u članku 4. stavku 1. točki 1. Uredbe (EU) br. 575/2013;

⁽¹⁸⁾ Uredba (EU) br. 1093/2010 Europskog parlamenta i Vijeća od 24. studenoga 2010. o osnivanju europskog nadzornog tijela (Europsko nadzorno tijelo za bankarstvo), kojom se izmjenjuje Odluka br. 716/2009/EZ i stavlja izvan snage Odluka Komisije 2009/78/EZ (SL L 331, 15.12.2010., str. 12.).

⁽¹⁹⁾ Uredba (EU) br. 1094/2010 Europskog parlamenta i Vijeća od 24. studenoga 2010. o osnivanju europskog nadzornog tijela (Europsko nadzorno tijelo za osiguranje i strukovno mirovinsko osiguranje), o izmjeni Odluke br. 716/2009/EZ i o stavljanju izvan snage Odluke Komisije 2009/79/EZ (SL L 331, 15.12.2010., str. 48.).

⁽²⁰⁾ Uredba br. 1095/2010 Europskog parlamenta i Vijeća od 24. studenoga 2010. o osnivanju europskog nadzornog tijela (Europsko nadzorno tijelo za vrijednosne papire i tržišta kapitala), o izmjeni Odluke br. 716/2009/EZ, i o stavljanju izvan snage Odluke Komisije 2009/77/EZ (SL L 331, 15.12.2010., str. 84.).

⁽²¹⁾ Direktiva 2009/65/EZ Europskog parlamenta i Vijeća od 13. srpnja 2009. o usklađivanju zakona, uredbi i drugih propisa u odnosu na subjekte za zajednička ulaganja u prenosive vrijednosne papire (UCITS) (SL L 302, 17.11.2009., str. 32).

⁽²²⁾ Direktiva (EU) 2016/2341 Europskog parlamenta i Vijeća od 14. prosinca 2016. o djelatnostima i nadzoru institucija za strukovno mirovinsko osiguranje (SL L 354, 23.12.2016., str. 37.).

⁽²³⁾ Preporuka ESRB/2011/3 Europskog odbora za sistemske rizike od 22. prosinca 2011. o makrobonitetnim ovlaštenjima nacionalnih tijela (SL C 41, 14.2.2012., str. 1.).

- (n) „investicijski fond” znači investicijski fond kako je definiran u članku 4. stavku 1. točki (a) Direktive 2011/61/EU i subjekti za zajednička ulaganja u prenosive vrijednosne papire kako su definirani u članku 1. stavku 2. Direktive 2009/65/EZ;
- (o) „društvo za osiguranje” znači društvo za osiguranje kako je definirano u članku 13. točki 1. i društva za reosiguranje kako su definirana u članku 13. točki 4. Direktive 2009/138/EZ;
- (p) „mirovinski fond” znači mirovinski sustav kako je definiran u članku 2. točki 10. Uredbe (EU) br. 648/2012 Europskog parlamenta i Vijeća ⁽²⁴⁾ i institucija za strukovno mirovinsko osiguranje kako je definirana u članku 6. točki 1. Direktive (EU) 2016/2341;
- (q) „financijska institucija” znači kreditne institucije, investicijski fondovi, društva za osiguranje i mirovinski fondovi;
- (r) „financijska poluga” znači metoda kojom investitor povećava svoju izloženost povrh i iznad imovine fonda bilo pozajmljivanjem novca ili vrijednosnih papira ili financijskom polugom ugrađenom u pozicije izvedenica ili drugim sredstvima;
- (s) „mjere zasnovane na kapitalu” znači svaki kapitalni zahtjev nametnut kreditnoj instituciji radi sprječavanja i/ili ublažavanja sistemskog rizika kako je definirano u članku 2. točki (c) Uredbe (EU) br. 1092/2010, uključujući u skladu s člancima 124., 164. ili 458. Uredbe (EU) br. 575/2013 ili poglavljem 4. glave VII. Direktive (EU) 2013/36, kao što su protuciklički sloj kapitala ili sektorski zaštitni sloj za sistemski rizik;
- (t) „ostale makrobonitetne mjere” znači sve makrobonitetne mjere koje nisu mjere zasnovane na kapitalu i koje su dostupne državama Europskoga gospodarskog prostora (EGP) na temelju nacionalnog prava ili prava Unije te mogu uključivati i pravno neobvezujuće mjere kao što su upozorenja i preporuke;
- (u) „alati zasnovani na aktivnostima” znači namjenski makrobonitetni okvir koji uključuje dosljedna pravila za sve financijske institucije pri obavljanju istih aktivnosti, uzimajući u obzir njihove specifične profile rizičnosti;
- (v) „mjere usmjerene na korisnike kredita” znači makrobonitetne mjere usmjerene na dužnike;
- (w) „sekuritizirani krediti” znači sekuritizacija kako je definirana u članku 2. točki 1. Uredbe (EU) 2017/2402 Europskog parlamenta i Vijeća ⁽²⁵⁾ čija su odnosna imovina krediti za poslovne nekretnine;
- (x) „kredit s jednokratnom otplatom” znači neamortizirajući krediti kod kojih glavnica, u nekim slučajevima uključujući kamatu, dospijeva po dospijeću.

2. Kriteriji za provedbu

1. Sljedeći kriteriji primjenjuju se na provedbu ove Preporuke:

- (a) trebalo bi posvetiti dužnu pozornost načelu proporcionalnosti, uzimajući u obzir cilj i sadržaj preporuka A, B, C i D, posebno u pogledu provedbe svih preporučenih mjera kao odgovor na rizike koji se prate u skladu s Preporukom A;
- (b) trebalo bi izbjeći regulatornu arbitražu;
- (c) pri praćenju financiranja poslovnih nekretnina u okviru Preporuke A nadležna tijela trebala bi razlikovati tijekove i stanja kredita za poslovne nekretnine i financiranja;
- (d) pri osiguranju dobrih praksi financiranja u okviru Preporuke B nadležna tijela trebala bi razlikovati tijekove i stanja kredita za poslovne nekretnine i financiranja;

⁽²⁴⁾ Uredba (EU) br. 648/2012 Europskog parlamenta i Vijeća od 4. srpnja 2012. o OTC izvedenicama, središnjoj drugoj ugovornoj strani i trgovinskom repozitoriju (SL L 201, 27.7.2012., str. 1.).

⁽²⁵⁾ Uredba (EU) 2017/2402 Europskog parlamenta i Vijeća od 12. prosinca 2017. o utvrđivanju općeg okvira za sekuritizaciju i o uspostavi specifičnog okvira za jednostavnu, transparentnu i standardiziranu sekuritizaciju te o izmjeni direktiva 2009/65/EZ, 2009/138/EZ i 2011/61/EU te uredaba (EZ) br. 1060/2009 i (EU) br. 648/2012 (SL L 347, 28.12.2017., str. 35.).

- (e) pri aktivaciji mjera zasnovanih na kapitalu ili ostalih makrobonitetnih instrumenata na temelju Preporuke C, njihova kalibracija i postupno uvođenje trebali bi uzeti u obzir položaj odnosne države EGP-a u gospodarskim i financijskim ciklusima i sve moguće posljedice u pogledu povezanih troškova i koristi;
 - (f) posebni kriteriji za usklađenost s ovom Preporukom utvrđeni su u Prilogu.
2. Od adresata se traži da izvješćuju Vijeće i ESRB o procjenama i zaključcima donesenima na temelju praćenja u skladu s Preporukom A, kao i o mjerama poduzetima kao odgovor na ovu Preporuku, ili da na odgovarajući način opravdaju svako nepostupanje. Izvješća trebaju sadržavati najmanje:
- (a) informacije o sadržaju i vremenskom okviru poduzetih mjera;
 - (b) posebno obrazloženje svakog nedjelovanja ili odstupanja od ove Preporuke, uključujući sva kašnjenja.

3. Vremenski raspored za praćenje

U skladu s člankom 17. stavkom 1. Uredbe (EU) br. 1092/2010 adresati moraju obavijestiti Europski parlament, Vijeće, Komisiju i ESRB o radnjama poduzetima kao odgovor na ovu Preporuku ili obrazložiti svako nepostupanje. Adresati su dužni dostaviti tu komunikaciju u skladu sa sljedećim vremenskim rasporedom:

1. Preporuka A – Poboljšanje praćenja sistemskih rizika koji proizlaze iz tržišta poslovnih nekretnina

Od adresata Preporuke A zahtijeva se da do 31. ožujka 2024. i 31. ožujka 2026. Europskom parlamentu, Vijeću, Komisiji i ESRB-u podnesu izvješće o svim poduzetim mjerama, provedenim procjenama i donesenim zaključcima u vezi s Preporukom A. Ako postoji više od jednog nadležnog tijela po državi EGP-a koje je odgovorno za poduzimanje mjera za usklađivanje s Preporukom A, trebalo bi podnijeti jedno zajedničko izvješće po državi EGP-a.

2. Preporuka B – Osiguravanje dobrih praksi financiranja poslovnih nekretnina

Od adresata Preporuke B zahtijeva se da do 31. ožujka 2026. Europskom parlamentu, Vijeću, Komisiji i ESRB-u podnesu izvješće o svim poduzetim mjerama u vezi s Preporukom B. Ako postoji više od jednog nadležnog tijela po državi EGP-a koje je odgovorno za poduzimanje mjera za usklađivanje s Preporukom B, trebalo bi podnijeti jedno zajedničko izvješće po državi EGP-a.

3. Preporuka C – Povećanje otpornosti financijskih institucija

Od adresata Preporuke C zahtijeva se da do 31. ožujka 2026. Europskom parlamentu, Vijeću, Komisiji i ESRB-u podnesu izvješće o svim poduzetim mjerama u vezi s Preporukom C. Ako postoji više od jednog nadležnog tijela po državi EGP-a koje je odgovorno za poduzimanje mjera za usklađivanje s Preporukom C, trebalo bi podnijeti jedno zajedničko izvješće po državi EGP-a.

4. Preporuka D – Razvoj alata zasnovanih na aktivnostima za poslovne nekretnine u Uniji

Od Komisije se zahtijeva da do 31. prosinca 2026. Europskom parlamentu, Vijeću i ESRB-u podnese izvješće o svim mjerama poduzetima u vezi s Preporukom D.

4. Nadzor i procjena

1. Tajništvo ESRB-a će:

- (a) pružiti pomoć adresatima osiguravanjem usklađivanja izvješćivanja i dostavljanjem odgovarajućih obrazaca te pojašnjavanjem, ovisno o potrebi, postupka i vremenskog rasporeda daljnjeg postupanja;
- (b) provjeravati daljnje postupanje od strane adresata, pružati pomoć na njihov zahtjev te podnositi izvješća o daljnjem postupanju Općem odboru.

2. Opći odbor procijenit će mjere i obrazloženja koje priopćavaju adresati i, ovisno o potrebi, može utvrditi da se nije postupilo u skladu s ovom Preporukom i da adresat nije dao odgovarajuće obrazloženje za svoje nepostupanje.

Sastavljeno u Frankfurtu na Majni 1. prosinca 2022.

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

PRILOG

SPECIFIKACIJA KRITERIJA USKLAĐENOSTI KOJI SE PRIMJENJUJU NA PREPORUKU**Preporuka A – Poboljšanje praćenja sistemskih rizika koji proizlaze iz tržišta poslovnih nekretnina**

Na Preporuku A primjenjuju se sljedeći kriteriji usklađenosti.

1. Praćenje rizika trebalo bi se provoditi na temelju najbolje procjene. Kad god je to moguće i potrebno iz perspektive rizika, nadležna tijela trebala bi zasebno procijeniti slabosti za različite podsektore ili segmente (posebno uredske, industrijske i logističke, maloprodajne i stambene) i segmente (glavne i sporedne). Nadležna tijela mogu izuzeti jedan podsektor ili segment ili više njih ako nema dokaza da financijske institucije preuzimaju značajne rizike pri ulaganjima u te sektore ili segmente.
2. Za praćenje sistemskog rizika nadležna tijela trebala bi upotrebljavati pokazatelje definirane u Preporuci ESRB/2016/14 kao smjernice ili primjenjivati definicije i parametre koje su utvrdila nadležna tijela, uključujući informacije o tržištu, ako se smatra da su te definicije, parametri i informacije bolje prikladniji za praćenje sistemskih rizika koji proizlaze iz poslovnih nekretnina, uzimajući u obzir posebnosti povezane s nacionalnim zahtjevima. Informacije o tržištu i ostali izvori neobvezujućih informacija mogu se upotrebljavati kao alternativna pokazateljima i pouzdanim podacima u slučajevima kada oni nisu dostupni. Pokazatelji rizika i pristup procjeni rizika, koji se predlažu u izvješću Europskog odbora za sistemske rizike (ESRB) o procjeni slabosti u sektoru poslovnih nekretnina ⁽¹⁾, mogu nadležnim tijelima poslužiti kao smjernice.
3. Kad je riječ o kolateralima te prihodima i aktivnostima, nadležna tijela trebala bi procijeniti kretanja cijena poslovnih nekretnina i priljeva od nekretnina u kontekstu cikličkih i strukturnih kretanja i promjena.
4. Kad je riječ o financiranju i aktivnostima, nadležna tijela trebala bi procijeniti likvidnost i otpornost financijskih institucija koje su izložene poslovnim nekretninama s obzirom na moguću realizaciju rizika poslovnih nekretnina, uzimajući u obzir i rezultate praćenja kolaterala te prihode i aktivnosti. Kad je riječ o davateljima kredita za poslovne nekretnine, nadležna tijela trebala bi procijeniti značajke postojećih portfelja kredita za poslovne nekretnine, kao i standarde odobravanja novih kredita za poslovne nekretnine. Kad je riječ o ulaganju u poslovne nekretnine, nadležna tijela trebala bi analizirati bazu ulagača, financijsku polugu ulaganja i dubinu tržišta u mjeri u kojoj su podaci dostupni.
5. Kad je riječ o prelijevanju, nadležna tijela trebala bi procijeniti važnost poslovnih nekretnina za realno gospodarstvo i financijski sustav, uključujući učinke mogućeg pada tržišta poslovnih nekretnina na realno gospodarstvo, uz sekundarne učinke na financijski sustav, međusobnu povezanost financijskih institucija i međusobne poveznice među državama.
6. U cilju praćenja sistemskih rizika koji proizlaze iz tržišta poslovnih nekretnina u sektoru investicijskih fondova, nadležna tijela trebala bi posebno:
 - (a) utvrditi investicijske fondove u svojoj nadležnosti koji imaju posebno velike izloženosti tržištima poslovnih nekretnina;
 - (b) pratiti i procjenjivati njihovo trenutačno stanje pripravnosti za neočekivano povećanje otkupa i/ili povećanje neizvjesnosti vrednovanja;
 - (c) osmisliti načine na koji bi ti investicijski fondovi mogli kratkoročno odgovoriti na potencijalne buduće nepovoljne šokove, uključujući alate koji su aktivirani za upravljanje likvidnošću aktivirani i načine na koje su se upotrebljavali, opseg zahtjeva za otkup i način na koji su utvrđeni investicijski fondovi odgovorili na te zahtjeve.

⁽¹⁾ Vidjeti izvješće „Methodologies for the assessment of real estate vulnerabilities and macroprudential policies: commercial real estate”, ESRB, prosinac 2019., dostupno na mrežnim stranicama ESRB-a na www.esrb.europa.eu.

7. Konkretno, u cilju praćenja sistemskih rizika koji proizlaze iz tržišta poslovnih nekretnina u sektoru osiguranja, nadležna tijela trebala bi utvrditi društva za osiguranje u svojoj nadležnosti koja imaju posebno velike izloženosti tržištima poslovnih nekretnina.
8. Konkretno, u cilju praćenja posljedica sekuritizacije na financijsku stabilnost, nadležna tijela trebala bi pažljivo procijeniti ima li sekuritizacija važnu ulogu u kreditiranju poslovnih nekretnina, uključujući kvalitetu sekuritiziranih kredita, u kojoj se odražavaju i dužnik i imovina kojom je osiguran kredit, i koncentracije ulagača i dužnika, pri čemu posebnu pozornost treba posvetiti njihovoj međusobnoj povezanosti.
9. Nadležna tijela trebala bi olakšati razmjenu informacija putem aranžmana u okviru područja primjene primjenjivog pravnog režima povjerljivosti.
10. Nadležna tijela trebala bi osigurati da se svim dobrovoljnim aranžmanima, poput memoranduma o razumijevanju, uspostavlja, među ostalim, opće načelo uzajamne razmjene informacija u skladu s načelima suradnje među nadležnim tijelima.

Preporuka B – Osiguravanje dobrih praksi financiranja poslovnih nekretnina

Na Preporuku B primjenjuju se sljedeći kriteriji usklađenosti.

1. Potrebno je pomno praćenje kreditne kvalitete portfelja poslovnih nekretnina i odgovarajuća rezerviranja za kategorije kredita koji bi mogli postati neprihodonosni u slučaju nepovoljnih gospodarskih i financijskih kretanja.
2. Pri osiguravanju dobrih praksi financiranja nadzorna tijela trebala bi uzeti u obzir rezultate prospektivne procjene rizika u skladu s Preporukom A, razlikujući, ovisno o potrebi, pojedinačne podsektore i segmente poslovnih nekretnina:
 - (a) kad je riječ o postojećim kreditima, nadzorna tijela trebala bi osigurati da davatelji kredita:
 - ponovno procijene očekivani prihod od poslovne nekretnine ako je ona izvor prihoda za otplatu kredita, ili očekivani prihod od poslovne djelatnosti dužnika; u okviru te ponovne procjene trebali bi uzeti u obzir očekivana kretanja u pogledu cijena najamnina i količine neiskorištenih nekretnina, troškove gradnje i dobit od prodaje nekretnina ili rezultate poslovnih sektora, ovisno o potrebi;
 - ponovno procijene sposobnost dužnika da otplaćuju dug uzimajući u obzir rezultate iz točke 1. te procijenjene troškove financiranja i profil amortizacije kredita;
 - revaloriziraju poslovne nekretnine koje služe kao kolateral u postojećim kreditima, uzimajući u obzir očekivano kretanje tržišnih cijena.
 - (b) kad je riječ o novim kreditima, nadzorna tijela trebala bi osigurati da davatelji kredita odobravaju nove kredite s dobrim standardima kreditiranja.
3. Pri rezerviranju trebalo bi uzeti u obzir rezultate ponovne procjene očekivane sposobnosti dužnika za otplatu duga i vrijednosti kolaterala.

Preporuka C – Povećanje otpornosti financijskih institucija

Sljedeći kriteriji usklađenosti primjenjuju se na Preporuku C(1).

1. Ako rizici povezani s tržištem poslovnih nekretnina utvrđeni u odnosnoj državi Europskoga gospodarskog prostora opravdavaju aktiviranje mjera zasnovanih na kapitalu, imenovana tijela trebala bi nastojati osigurati otpornost kreditnih institucija na moguću materijalizaciju sistemskog rizika povezanog s poslovnim nekretninama, što bi moglo dovesti do izravnih i neizravnih kreditnih gubitaka koji proizlaze iz kredita za poslovne nekretnine i ulaganja u poslovne nekretnine ili iz pada gospodarske aktivnosti.
2. U okviru odgovarajućih mjera politike trebalo bi uzeti u obzir potencijalno različitu dinamiku među podsektorima i segmentima poslovnih nekretnina. Mjere pondera rizika definirane za izloženosti prema poslovnim nekretninama ili viša sektorska stopa zaštitnog sloja za sistemski rizik trebale bi se smatrati ciljanim makrobonitetnim mjerama posebno u situaciji slabosti u sektoru poslovnih nekretnina. Viša stopa protucikličkog zaštitnog sloja ili opća stopa zaštitnog sloja za sistemski rizik bila bi prikladna ako se ostvare ne samo rizici povezani s poslovnim nekretninama nego i široki ciklički ili strukturni rizici.

3. Prije aktivacije mjera zasnovanih na kapitalu, trebalo bi napraviti procjenu položaja odnosne države EGP-a u gospodarskim i financijskim ciklusima radi utvrđivanja bi li aktiviranje takvih mjera bilo potrebno, prikladno i učinkovito.
4. Nakon aktivacije mjera zasnovanih na kapitalu, njihovo daljnje pooštavanje ili aktivacija dodatnih makrobonitetnih mjera mogu biti potrebni kako bi se uklonile slabosti utvrđene u odnosnoj državi EGP-a. To će ovisiti o izboru aktiviranih mjera zasnovanih na kapitalu, o početnoj kalibraciji tih aktiviranih mjera te o rezultatima procjene slabosti.

Sljedeći kriteriji usklađenosti primjenjuju se na Preporuku C(2).

1. Nadzorna tijela trebala bi osigurati da su uvjeti otkupa investicijskih fondova izloženih sektoru poslovnih nekretnina osmišljeni uzimajući u obzir inherentno nelikvidnu prirodu poslovne nekretnine i, ovisno o potrebi, pružiti dodatne smjernice.
2. Nadzorna tijela trebala bi se pozabaviti ograničenjima, uključujući ona koja se odnose na dostupnost i kvalitetu podataka, koja bi mogla otežati procjenu rizika koji proizlazi iz neusklađenosti likvidnosti i financijske poluge u sektoru investicijskih fondova u pogledu ulaganja i kreditiranja na tržištu poslovnih nekretnina.
3. Nadzorna tijela trebala bi, ovisno o slučaju:
 - (a) upraviteljima investicijskih fondova olakšati pravodobnu primjenu odgovarajućih alata za upravljanje likvidnošću;
 - (b) pravodobno izvršavati svoje ovlasti obustave otkupa ili otplate udjela u investicijskim fondovima ili primjenjivati ostale odgovarajuće alate za upravljanje likvidnošću.

Sljedeći kriteriji usklađenosti primjenjuju se na Preporuku C(3).

1. Nadzorna tijela trebala bi osigurati otpornost društava za osiguranje s obzirom na moguću materijalizaciju sistemskih rizika povezanih s poslovnim nekretninama koji bi mogli dovesti do izravnih i neizravnih gubitaka koji proizlaze iz kredita za poslovne nekretnine i ulaganja u poslovne nekretnine ili iz pada gospodarske aktivnosti.
2. U okviru odgovarajućih mjera politike trebalo bi uzeti u obzir potencijalno različitu dinamiku među podsektorima i segmentima poslovnih nekretnina.
3. Prije aktivacije bilo koje mjere iz Preporuke C(3), trebalo bi napraviti procjenu položaja odnosne države EGP-a u gospodarskim i financijskim ciklusima radi utvrđivanja bi li aktiviranje takvih mjera bilo potrebno, prikladno i učinkovito.

Sljedeći kriteriji usklađenosti primjenjuju se na Preporuku C(5).

1. Nadzorna tijela trebala bi razmotriti mjere usmjerene na korisnike kredita kako bi se izbjeglo daljnje gomilanje slabosti u sektoru poslovnih nekretnina odobravanjem novih kredita.
2. Prije aktivacije mjera usmjerenih na korisnike kredita trebalo bi procijeniti položaj odnosne države EGP-a u gospodarskim i financijskim ciklusima kako bi se utvrdila odgovarajuća kalibracija i postupno uvođenje tih mjera.
3. Nakon aktivacije mjera usmjerenih na korisnike kredita, njihovo daljnje pooštavanje ili aktivacija dodatnih makrobonitetnih mjera mogu biti potrebni kako bi se uklonile slabosti utvrđene u odnosnoj državi EGP-a. To će ovisiti o izboru aktiviranih mjera usmjerenih na korisnike kredita, o njihovoj početnoj kalibraciji te o rezultatima procjene slabosti.

Preporuka D – Razvoj alata zasnovanih na aktivnostima za poslovne nekretnine u Uniji

Na Preporuku D primjenjuju se sljedeći kriteriji usklađenosti.

1. Pri procjeni postojećeg makrobonitetnog okvira Europska komisija trebala bi s relevantnim dionicima raspraviti o jednakim uvjetima za sve financijske institucije u pogledu financiranja poslovnih nekretnina, u cilju sužavanja potencijalne regulatorne arbitraže koja može dovesti do rizika za financijsku stabilnost.
2. Europska komisija trebala bi razmotriti postojeće (ili buduće) analize primjerenosti mjera usmjerenih na korisnike kredita za poslovne nekretnine i, uz uvjet da se na temelju rezultata analiza zaključi da su mjere za te kredite za poslovne nekretnine općenito prikladne, predložiti mjere usmjerene na korisnike kredita za poslovne nekretnine kao alate zasnovane na aktivnostima.