

## I

(Resolucije, priporočila in mnenja)

## PRIPOROČILA

## EVROPSKI ODBOR ZA SISTEMSKA TVEGANJA

## PRIPOROČILO EVROPSKEGA ODBORA ZA SISTEMSKA TVEGANJA

z dne 31. oktobra 2016

o odpravljanju vrzeli v podatkih o nepremičninah

(ESRB/2016/14)

(2017/C 31/01)

SPLOŠNI ODBOR EVROPSKEGA ODBORA ZA SISTEMSKA TVEGANJA JE –

ob upoštevanju Pogodbe o delovanju Evropske unije,

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

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

ob upoštevanju naslednjega:

- (1) Nepremičninski sektor ima pomembno vlogo v gospodarstvu in njegova gibanja lahko pomembno vplivajo na finančni sistem. Pretekle finančne krize so pokazale, da imajo lahko netrajnostna gibanja na nepremičninskih trgih resne posledice za stabilnost finančnega sistema in gospodarstva kot celote. Neugodna gibanja na nepremičninskem trgu v nekaterih državah članicah, tako v zvezi s stanovanjskimi kot poslovnimi nepremičninami, so v preteklosti povzročila velike izgube in negativno vplivala na realno gospodarstvo. V tem se kažejo tesno medsebojno vplivanje nepremičninskega sektorja, ponudnikov financiranja in drugih gospodarskih sektorjev ter močni povratni vplivi med finančnim sistemom in realnim gospodarstvom, kar krepi negativna gibanja.
- (2) Te povezave so pomembne, ker kažejo, da imajo lahko tveganja, ki izvirajo iz nepremičninskega sektorja, sistemski vpliv, ki je po naravi prociklični. Med vzponom nepremičninskega cikla se kopičijo ranljivosti finančnega sistema. Domnevna manjša tveganja in lažji dostop do financiranja lahko prispevajo k hitremu naraščanju kreditiranja in naložb, kar skupaj s povečanim povpraševanjem po nepremičninah spodbuja rast cen nepremičnin. Ker posledične višje vrednosti zavarovanj dodatno pozitivno vplivajo na povpraševanje po posojilih in ponudbo posojil, lahko taka dinamika, ki krepi samo sebe, povzroči špekulativne balone. Nasprotno pa lahko med upadom nepremičninskega cikla strožji pogoji kreditiranja, manjša naklonjenost tveganju in pritisk na nižanje cen nepremičnin negativno vplivajo na odpornost posojilojemalcev in posojilodajalcev ter s tem slabijo gospodarske razmere.
- (3) Vzpostavitev bolj harmoniziranega okvira za spremljanje gibanj na trgih stanovanjskih in poslovnih nepremičnin, segmentih nepremičninskega sektorja, ki sta najbolj pomembna za namene finančne stabilnosti, je torej ključna za zgodnje ugotavljanje ranljivosti, ki bi lahko vodile do prihodnjih finančnih kriz. Oblikovalci politike morajo imeti na voljo sklop ustreznih informacij, vključno z zanesljivim sklopom ključnih kazalnikov, ki jim pomaga ugotovljati nastajanje sistemskih tveganj in oceniti morebitno potrebo po makrobonitetnem posredovanju. Poleg tega so lahko ti kazalniki pomembni pri odločanju, ali in kdaj je treba postrožiti ali sprostiti harmonizirane makrobonitetne instrumente, ki se nanašajo na posojilodajalce in so na voljo po pravu Unije. Kazalnike je mogoče uporabiti tudi za usmerjanje nacionalnih organov glede uporabe nacionalnih makrobonitetnih instrumentov, ki se nanašajo na posojilojemalce.

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

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

- (4) Neobstoj skupno dogovorjenih delovnih opredelitev sektorjev stanovanjskih in poslovnih nepremičnin v državah članicah in operativne omejitve v zvezi z razpoložljivostjo podatkov za več pomembnih kazalnikov zmanjšujejo zanesljivost analiz finančne stabilnosti ter s tem otežujejo natančno ocenjevanje in primerjanje tveganj na vseh nacionalnih trgih. V zvezi s stanovanjskimi nepremičninami se je pri preteklem delu Evropskega odbora za sistemska tveganja (ESRB) <sup>(1)</sup> izkazalo, da še vedno niso na voljo primerljivi visokokakovostni podatki o nekaterih ključnih metrikah, potrebnih za nadziranje finančne stabilnosti in oblikovanje politike na tem področju. Poleg tega je zaradi odsotnosti zanesljivih in harmoniziranih časovnih vrst ovirano ocenjevanje sposobnosti teh kazalnikov za zgodnje opozarjanje na nastajanje sistemskih tveganj. V zvezi s poslovnimi nepremičninami je bilo pri podobnem delu ESRB <sup>(2)</sup> ugotovljeno, da je analiziranje sistemskih tveganj problematično, ker ni harmonizirane delovne opredelitve poslovnih nepremičnin ter okvira podrobnih in skladnih podatkov za zajetje širših tržnih gibanj.
- (5) V državah članicah so bili oblikovani in izvedeni ukrepi za blaženje procikličnih učinkov trgov nepremičnin in krepitev odpornosti kreditnih institucij proti negativnim učinkom prelivanja, ki so posledica dinamike trga nepremičnin. Poleg tega so bonitetna pravila za bančni sektor Unije, kakor so določena v Uredbi (EU) št. 575/2013 Evropskega parlamenta in Sveta <sup>(3)</sup> ter Direktivi 2013/36/EU Evropskega parlamenta in Sveta <sup>(4)</sup>, uvedla sklop instrumentov, kot so sektorske kapitalske zahteve, namenjene zmanjševanju tveganj, ki nastajajo v posameznih sektorjih, vključno z nepremičninskim. Bonitetni okvir Unije se osredotoča predvsem na kapitalske ukrepe, ki se nanašajo na kapitalsko strukturo kreditnih institucij. Instrumenti, ki se nanašajo na posojilojemalce, kot so omejitve razmerja med posojilom in vrednostjo nepremičnine, razmerja med posojilom in dohodkom, razmerja med dolgom in dohodkom, stopnje kritja obresti, razmerja med odplačilom dolga in dohodkom ali stopnje kritja odplačila dolga, ne sodijo v okvir Uredbe (EU) št. 575/2013 in Direktive 2013/36/EU in njihovo izvajanje ureja nacionalno pravo. Več držav članic je že uporabilo nekatere od teh instrumentov, čeprav se opredelitve instrumentov in kazalnikov razlikujejo.
- (6) ESRB bi moral pri izvajanju svoje naloge prispevati k zagotavljanju finančne stabilnosti in zmanjševanju negativnih vplivov na notranji trg in realno gospodarstvo. Za te namene sta ključna razpoložljivost harmoniziranih delovnih opredelitev ter temeljni sklop primerljivih in pravočasno dostopnih nepremičninskih kazalnikov. Boljše razumevanje strukturnih in cikličnih značilnosti trgov stanovanjskih in poslovnih nepremičnin v Uniji bo nacionalnim makrobonitetnim organom pomagalo, da bodo lahko bolje sledili dinamiki nepremičninskega sektorja, ugotavljali grožnje, ki jih to lahko pomeni za finančno stabilnost, in usmerjali ustrezno ukrepanje.
- (7) Zato bi bilo treba odpraviti sedanje vrzeli v razpoložljivosti in primerljivosti podatkov o trgih stanovanjskih in poslovnih nepremičnin v Uniji, ki so pomembni za makrobonitetne namene. Za ta namen bi bilo tako treba določiti ciljne delovne opredelitve stanovanjskih in poslovnih nepremičnin. Poleg tega bi bilo treba določiti skupni sklop kazalnikov, za katere se nacionalnim makrobonitetnim organom priporoča, da jih spremljajo z namenom ocenjevanja tveganj, ki izvirajo iz sektorjev stanovanjskih in poslovnih nepremičnin, skupaj s ciljnimi opredelitvami teh kazalnikov. V smernicah bi bilo treba podrobneje določiti dimenzije in stopnjo podrobnosti vsakega kazalnika, obseg predvidenih informacij in merjenje kazalnikov.
- (8) Sprejetje harmoniziranih opredelitev in metod za merjenje kazalnikov, ki se uporabljajo za spremljanje trgov stanovanjskih in poslovnih nepremičnin, nacionalnim makrobonitetnim organom ne preprečuje, da bi se pri svoji notranji oceni tveganja in politike opirali na nepremičninske kazalnike, ki temeljijo na njihovih lastnih opredelitvah in metrikah ter so lahko ustrežnejši za izpolnjevanje nacionalnih zahtev.
- (9) Glede na močno prociklično naravo gibanja trgov poslovnih nepremičnin bi bilo treba na teh trgih spremljanje tveganja izvajati pogosteje kot na trgih stanovanjskih nepremičnin. Zato bi bilo treba fizični trg, tokove naložb in posojil ter ustrezne posojilne standarde spremljati vsaj četrletno. Stanje naložb, posojanje in ustrezne posojilne standarde v sektorju poslovnih nepremičnin ter gibanje posojilnih standardov v sektorju stanovanjskih nepremičnin bi bilo treba spremljati vsaj enkrat na leto.

<sup>(1)</sup> ESRB, *Report on residential real estate and financial stability in the EU*, december 2015.

<sup>(2)</sup> ESRB, *Report on commercial real estate and financial stability in the EU*, december 2015.

<sup>(3)</sup> Uredba (EU) št. 575/2013 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 26. junija 2013 o bonitetnih zahtevah za kreditne institucije in investicijska podjetja ter o spremembi Uredbe (EU) št. 648/2012 (UL L 176, 27.6.2013, str. 1).

<sup>(4)</sup> Direktiva 2013/36/EU Evropskega parlamenta in Sveta z dne 26. junija 2013 o dostopu do dejavnosti kreditnih institucij in bonitetnem nadzoru kreditnih institucij in investicijskih podjetij, spremembi Direktive 2002/87/ES in razveljavitvi direktiv 2006/48/ES in 2006/49/ES (UL L 176, 27.6.2013, str. 338).

- (10) Ker so trgi poslovnih nepremičnin heterogeni, je treba nacionalne makrobonitetne organe spodbuditi, da skupni sklop kazalnikov razčlenijo v skladu z ustreznimi dimenzijami, kot so vrsta nepremičnine, njena lokacija ter vrsta in država sedeža udeležencev na trgu. Poleg tega ESRB nacionalne makrobonitetne organe spodbuja, naj upoštevajo informacije o porazdelitvi ključnih kazalnikov, kot so razmerje med posojilom in vrednostjo nepremičnine ob nastanku, sedanje razmerje med posojilom in vrednostjo nepremičnine, stopnja kritja obresti in stopnja kritja odplačila dolga, po ustreznih skupinah tveganja. Ker trenutno na ravni Unije informacije o teh porazdelitvah niso na voljo, ni mogoče določiti posebnih smernic v zvezi z ustreznimi skupinami tveganja za te kazalnike poslovnih nepremičnin. Če niso na voljo bolj podrobne informacije, se lahko namesto tega spremljanje izvaja na podlagi lastnosti porazdelitve kazalnikov (npr. kvantili), pri čemer se je treba osredotočiti na tveganja z roba statistične porazdelitve (tj. zgornji ali spodnji kvantil, odvisno od obravnavanega kazalnika).
- (11) Za trge poslovnih nepremičnin je običajno značilen širok krog udeležencev na trgu, ki imajo pogosto sedež v tujini in včasih niso pod nikakršnim mikrobonitetnim ali makrobonitetnim nadzorom. Evropske nadzorne organe je zato treba spodbuditi, da letno objavijo ustrezne agregirane podatke na ravni držav o dejavnosti, ki jo na trgih poslovnih nepremičnin izvedejo subjekti pod njihovim nadzorom, pri čemer uporabijo podatke, ki jih zberejo na podlagi obstoječih predlog za regulativno poročanje. Tako javno razkritje bo izboljšalo seznanjenost nacionalnih makrobonitetnih organov z dejavnostjo subjektov iz drugih držav članic na njihovem domačem trgu poslovnih nepremičnin.
- (12) ESRB nacionalne makrobonitetne organe spodbuja, da poleg uporabe kvantitativnih kazalnikov spremljajo gibanja na trgih nepremičnin prek rednih stikov z ustreznimi udeleženci na trgu, zlasti v sektorju poslovnih nepremičnin.
- (13) To priporočilo je bilo pripravljeno ob upoštevanju drugih sedanjih mednarodnih in evropskih pobud na področju harmonizacije in zbiranja podatkov, pri čemer je v zvezi z odpravljanjem vrzeli v podatkih o nepremičninah najpomembnejša Uredba Evropske centralne banke (EU) 2016/867<sup>(1)</sup>, ki je uvedla projekt zbirke podatkov AnaCredit. Vendar se zaradi nekaterih lastnosti zbirke podatkov AnaCredit za izpolnjevanje potreb po informacijah, določenih v tem priporočilu, ni mogoče opreti zgolj nanjo. Prvič, opredelitve stanovanjskih nepremičnin in poslovnih nepremičnin v priporočilu so podrobnejše in bolj ustrezajo namenom finančne stabilnosti kot opredelitve v Uredbi (EU) 2016/867, ki se zgolj sklicuje na opredelitve v Uredbi (EU) št. 575/2013. Drugič, v Uredbi (EU) 2016/867 niso predvidene informacije o nekaterih ključnih kazalnikih in segmentih trga, ki so v tem priporočilu določeni kot pomembni za finančno stabilnost (na primer segment nepremičnin, kupljenih z namenom oddaje). Tretjič, v okviru zbirke podatkov AnaCredit so samo države članice euroobmočja. Države članice zunaj euroobmočja lahko pri projektu sodelujejo prostovoljno, vendar v tej fazi še ni jasno, katere države članice se bodo za to odločile. Četrto, zbirka podatkov AnaCredit je trenutno omejena na pravne osebe in druge institucionalne enote, vključno z nefinančnimi družbami. Informacije o kreditih fizičnim osebam še ne spadajo v njen okvir in časovni razpored za tako razširitev še ni določen. Petič, v okviru zbirke podatkov AnaCredit se zbirajo samo podatki o posojilih, ki jih imajo ali servisirajo kreditne institucije. Ta pristop pomeni, da se posojila, ki jih imajo drugi udeleženci na trgu, registrirajo v zbirki podatkov AnaCredit samo, če ta posojila servisira kreditna institucija. Zaradi pomembnosti drugih udeležencev na trgu financiranja nepremičnin, zlasti poslovnih nepremičnin, je potrebno obsežno zbiranje podatkov o posojilih, ki jih odobrijo te institucije. Kakor je navedeno v uvodnih izjavah (10) in (12) Uredbe ECB/2016/13, bo v pripravah na prihodnje faze projekta AnaCredit obseg posojil v tem segmentu trga ocenjen kot del analize koristi in stroškov, preden se morebiti razširijo poročevalska populacija in zahteve za poročanje, da bi se bolje zajela posojila za stanovanjske in poslovne nepremičnine. Šestič, ob uporabi načela sorazmernosti se lahko majhne banke izključijo iz obsega zbirke podatkov AnaCredit<sup>(2)</sup>, čeprav lahko makrobonitetni organ presodi, da je treba zaradi razlogov finančne stabilnosti spremljati tudi njihovo dejavnost v nepremičninskem sektorju.
- (14) Da bi dosegli usklajeno izvajanje nepremičninskih kazalnikov ter gradili na obstoječih odločitvah, strukturah, projektih in metodološkem delu, se svetuje, naj se pri izvajanju tega priporočila sodeluje s projektom AnaCredit.
- (15) Namen priporočila je, da nacionalni makrobonitetni organi izvedejo okvir za spremljanje gibanj v nepremičninskem sektorju, ki je pomemben za finančno stabilnost ter temelji na priporočenih skupno dogovorjenih ciljnih opredelitvah in kazalnikih. ESRB tudi meni, da bi bilo za oblikovanje politike za finančno stabilnost in makrobonitetne

<sup>(1)</sup> Uredba Evropske centralne banke (EU) 2016/867 z dne 18. maja 2016 o zbiranju podrobnih podatkov o kreditih in kreditnem tveganju (ECB/2016/13) (UL L 144, 1.6.2016, str. 44).

<sup>(2)</sup> Nacionalne centralne banke lahko majhnim kreditnim institucijam odobrijo odstopanja, pod pogojem, da skupni prispevek vseh kreditnih institucij, ki se jim odobri odstopanje, k skupnemu neporavnanemu znesku posojil v poročevalski državi članici ne presega 2 %.

politike koristno, če bi na ravni Unije redno zbirali in razširjali primerljive podatke o teh kazalnikih po državah. S tem bi omogočili natančnejše ocenjevanje tveganj v zvezi z nepremičninami v vseh državah članicah in tudi primerjanje uporabe instrumentov makrobonitetne politike, ki jih države članice aktivirajo za obravnavo ranljivosti v zvezi z nepremičninami. Evropska centralna banka (ECB) mora v skladu s členom 2 Uredbe Sveta (EU) št. 1096/2010 z dne 17. novembra 2010 o dodelitvi posebnih nalog Evropski centralni banki v zvezi z delovanjem Evropskega odbora za sistemska tveganja zagotavljati analitično, statistično, logistično in administrativno podporo ESRB. ECB je zato primerna za usklajevanje takega zbiranja in razširjanja podatkov na ravni Unije. Z delom na tem bi bilo treba začeti takoj po sprejetju priporočila ter se pri tem po potrebi posvetovati z Eurostatom in nacionalnimi statističnimi uradi. Ko bodo makrobonitetni organi začeli izvajati priporočilo in bo steklo dejansko zbiranje podatkov na ravni Unije, bodo potrebne dodatne tehnične smernice in aktivnosti v zvezi s ciljnim opredelitvami in kazalniki, da se upoštevajo posebnosti trgov ali segmentov trga in zagotovi statistična kakovost podatkov; nobene take podrobnejše smernice za izvajanje pa ne bi smele spremeniti osnovnih lastnosti in namena ciljnih opredelitev in kazalnikov, kakor so določeni v tem priporočilu.

- (16) Pri izvajanju tega priporočila in dodatnih tehničnih aktivnostih, navedenih v uvodni izjavi (15), bi bilo treba upoštevati načelo sorazmernosti. Pri ukrepih za izvajanje ustreznih kazalnikov in metod za njihov izračun bi bilo treba upoštevati velikost in gibanje nacionalnih trgov stanovanjskih in poslovnih nepremičnin. Pri ocenjevanju izvajanja priporočila bi bilo treba upoštevati napredek in omejitve pri zbiranju podatkov na ravni Unije, ki je navedeno v uvodni izjavi (15). Zlasti ni nujno, da končna poročila o izvajanju priporočil A do D, ki jih je treba predložiti do konca leta 2020, obsegajo vse kazalnike, če to utemeljujejo take omejitve.
- (17) To priporočilo ne posega v pristojnosti centralnih bank v Uniji v zvezi z denarno politiko.
- (18) Pri pripravi tega priporočila so bile upoštevane pripombe ustreznih deležnikov iz zasebnega sektorja.
- (19) Priporočila ESRB se objavijo potem, ko je splošni odbor obvestil Svet o nameri, da jih objavi, in mu dal možnost, da se odzove –

SPREJEL NASLEDNJE PRIPOROČILO:

#### ODDELEK 1

#### PRIPOROČILA

##### **Priporočilo A – Spremljanje tveganj, ki izvirajo iz sektorja stanovanjskih nepremičnin**

1. Nacionalnim makrobonitetnim organom se priporoča, da izvedejo okvir za spremljanje tveganj za njihov domači sektor stanovanjskih nepremičnin, vključno z informacijami o veljavnih posojilnih standardih za domača posojila za stanovanjske nepremičnine. Za ta namen se za učinkovito spremljanje tveganj, ki izvirajo s trga stanovanjskih nepremičnin, priporoča naslednji sklop kazalnikov posojilnih standardov:
  - (a) razmerje med posojilom in vrednostjo nepremičnine ob nastanku (LTV-O);
  - (b) sedanje razmerje med posojilom in vrednostjo nepremičnine (LTV-C);
  - (c) razmerje med posojilom in dohodkom ob nastanku (LTI-O);
  - (d) razmerje med dolgom in dohodkom ob nastanku (DTI-O);
  - (e) razmerje med odplačilom posojila in dohodkom ob nastanku (LSTI-O);
  - (f) razmerje med odplačilom dolga in dohodkom ob nastanku (DSTI-O) kot neobvezni kazalnik;
  - (g) število in znesek izplačanih posojil za stanovanjske nepremičnine;
  - (h) zapadlost posojila za stanovanjsko nepremičnino ob nastanku.

Informacije o teh kazalnikih se morajo nanašati na domače dajalce kreditov na posamični podlagi in morajo biti dovolj reprezentativne za domači trg posojil za stanovanjske nepremičnine.

2. Kadar nepremičnine, kupljene z namenom oddaje, pomenijo pomemben vir tveganj iz domačega nepremičninskega sektorja, morda med drugim zato, ker predstavljajo pomemben delež stanja ali tokov celotnega posojanja za stanovanjske nepremičnine, se nacionalnim makrobonitetnim organom priporoča, da izvedejo okvir za spremljanje tveganj, ki temelji na več dodatnih kazalnikih za ta segment trga. Kadar za oceno pomembnosti nepremičnin, kupljenih z namenom oddaje, niso na voljo kvantitativne informacije ali je njihov obseg omejen, se lahko ta ocena na začetku opravi na podlagi bolj kvalitativnih informacij. Dodatni kazalniki za ta segment trga morajo obsegati:
  - (a) stopnjo kritja obresti ob nastanku (ICR-O);
  - (b) razmerje med posojilom in najemnino ob nastanku (LTR-O).
3. Nacionalnim makrobonitetnim organom se priporoča, da za izračun kazalnikov iz odstavkov 1 in 2 upoštevajo smernice iz Priloge IV k temu priporočilu.
4. Nacionalnim makrobonitetnim organom se priporoča, da na podlagi kazalnikov, določenih v odstavkih 1 in 2, vsaj enkrat letno spremljajo gibanja v domačem sektorju stanovanjskih nepremičnin.

### **Priporočilo B – Ustrezne informacije v zvezi s sektorjem stanovanjskih nepremičnin**

1. Nacionalnim makrobonitetnim organom se priporoča, da spremljajo enostavno porazdelitev in izbrane skupne porazdelitve ustreznih kazalnikov, kakor je določeno v predlogi A Priloge II k temu priporočilu. Ta predloga določa smernice o podrobnosti ustreznih informacij za spremljanje tveganj, ki izvirajo iz domačega sektorja stanovanjskih nepremičnin.
2. Nacionalnim makrobonitetnim organom se priporoča, da spremljajo tveganja v zvezi z različnimi kazalniki na podlagi naslednjih informacij, kakor je določeno v predlogi A Priloge II k temu priporočilu.
  - (a) Za tokove posojil za stanovanjske nepremičnine, odobrenih v obdobju poročanja, nacionalni makrobonitetni organi upoštevajo:
    - skupno število pogodb in s tem povezan znesek v nacionalni valuti,
    - število pogodb in s tem povezan znesek v nacionalni valuti, razčlenjeno po kategorijah, ki so določene v predlogi A Priloge II k temu priporočilu.
  - (b) Za razmerje med posojilom in vrednostjo nepremičnine ob nastanku ter razmerje med odplačilom posojila in dohodkom ob nastanku, ki sta povezani s tokovi posojil za stanovanjske nepremičnine, nacionalni makrobonitetni organi upoštevajo:
    - tehtano povprečje ustreznega razmerja, izraženo v odstotkih,
    - tehtano povprečje ustreznega razmerja, izraženo v odstotkih, razčlenjeno po kategorijah, ki so določene v predlogi A Priloge II k temu priporočilu,
    - število pogodb in s tem povezan znesek v nacionalni valuti, razčlenjeno po porazdelitvenih razredih, ki so določeni v predlogi A Priloge II k temu priporočilu.
  - (c) Za razmerje med odplačilom dolga in dohodkom ob nastanku (neobvezni kazalnik), povezano s tokovi posojil za stanovanjske nepremičnine, nacionalni makrobonitetni organi upoštevajo:
    - tehtano povprečje ustreznega razmerja, izraženo v odstotkih,
    - število pogodb in s tem povezan znesek v nacionalni valuti, razčlenjeno po porazdelitvenih razredih, ki so določeni v predlogi A Priloge II k temu priporočilu.
  - (d) Za sedanje razmerje med posojilom in vrednostjo nepremičnine, povezano s stanjem posojil za stanovanjske nepremičnine, nacionalni makrobonitetni organi upoštevajo:
    - tehtano povprečje ustreznega razmerja, izraženo v odstotkih,
    - število pogodb in s tem povezan znesek v nacionalni valuti, razčlenjeno po porazdelitvenih razredih, ki so določeni v predlogi A Priloge II k temu priporočilu.

- (e) Za zapadlost ob nastanku, povezano s tokovi posojil za stanovanjske nepremičnine, nacionalni makrobonitetni organi upoštevajo:
- tehtano povprečno zapadlost v letih,
  - število pogodb in s tem povezan znesek v nacionalni valuti, razčlenjeno po porazdelitvenih razredih, ki so določeni v predlogi A Priloge II k temu priporočilu.
- (f) Za razmerje med posojilom in dohodkom ob nastanku ter razmerje med dolgom in dohodkom ob nastanku, ki sta povezani s tokovi posojil za stanovanjske nepremičnine, nacionalni makrobonitetni organi upoštevajo:
- tehtano povprečje ustreznega razmerja,
  - število pogodb in s tem povezan znesek v nacionalni valuti, razčlenjeno po porazdelitvenih razredih, ki so določeni v predlogi A Priloge II k temu priporočilu.
- (g) Za skupno porazdelitev razmerja med odplačilom posojila in dohodkom ob nastanku, razmerja med posojilom in vrednostjo nepremičnine ob nastanku ter zapadlosti posojil za stanovanjske nepremičnine ob nastanku, ki so povezani s tokovi posojil za stanovanjske nepremičnine, nacionalni makrobonitetni organi upoštevajo število pogodb in s tem povezan znesek v nacionalni valuti, razčlenjeno po kategorijah, ki so določene v predlogi A Priloge II k temu priporočilu.
- (h) Za skupno porazdelitev razmerja med odplačilom posojila in dohodkom ob nastanku ter začetnega obdobja določitve obrestne mere, ki sta povezani s tokovi posojil za stanovanjske nepremičnine, nacionalni makrobonitetni organi upoštevajo število pogodb in s tem povezan znesek v nacionalni valuti, razčlenjeno po kategorijah, ki so določene v predlogi A Priloge II k temu priporočilu.
- (i) Za skupno porazdelitev razmerja med dolgom in dohodkom ob nastanku ter razmerja med posojilom in vrednostjo nepremičnine ob nastanku, ki sta povezani s tokovi posojil za stanovanjske nepremičnine, nacionalni makrobonitetni organi upoštevajo število pogodb in s tem povezan znesek v nacionalni valuti, razčlenjeno po kategorijah, ki so določene v predlogi A Priloge II k temu priporočilu.
3. Kadar nepremičnine, kupljene z namenom oddaje, pomenijo pomemben vir tveganj iz domačega sektorja stanovanjskih nepremičnin, morda med drugim zato, ker predstavljajo pomemben delež stanja ali tokov celotnega posojanja za stanovanjske nepremičnine, se nacionalnim makrobonitetnim organom priporoča, da spremljajo tveganja v zvezi z ustreznimi kazalniki ločeno za nepremičnine, kupljene z namenom oddaje, in nepremičnine, v katerih bivajo lastniki. V tem primeru nacionalni makrobonitetni organi upoštevajo tudi razčlenitve, določene v predlogi B Priloge II k temu priporočilu.

### **Priporočilo C – Spremljanje tveganj, ki izvirajo iz sektorja poslovnih nepremičnin**

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

kazalniki fizičnega trga poslovnih nepremičnin:

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

kazalniki kreditnih izpostavljenosti finančnega sistema do poslovnih nepremičnin:

- (f) tokovi posojil za poslovne nepremičnine (vključno z nepremičninami v gradnji);
- (g) tokovi nedonosnih posojil za poslovne nepremičnine (vključno z nepremičninami v gradnji);
- (h) tokovi rezervacij za izgube pri posojilih za poslovne nepremičnine (vključno z nepremičninami v gradnji);

- (i) tokovi rezervacij za izgube pri posojilih za nepremičnine v gradnji (kot del posojil za poslovne nepremičnine);
- (j) stanja posojil za poslovne nepremičnine (vključno z nepremičninami v gradnji);
- (k) stanja nedonosnih posojil za poslovne nepremičnine (vključno z nepremičninami v gradnji);
- (l) stanja rezervacij za izgube pri posojilih za poslovne nepremičnine (vključno z nepremičninami v gradnji);
- (m) stanja posojil za nepremičnine v gradnji (kot del posojil za poslovne nepremičnine);
- (n) stanja nedonosnih posojil za nepremičnine v gradnji (kot del posojil za poslovne nepremičnine);
- (o) stanja rezervacij za izgube pri posojilih za nepremičnine v gradnji (kot del posojil za poslovne nepremičnine);

kazalniki posojilnih standardov za poslovne nepremičnine:

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

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

2. Kadar se šteje, da naložbe predstavljajo pomemben delež financiranja poslovnih nepremičnin, se nacionalnim makrobonitetnim organom priporoča, da v okviru za spremljanje tveganj za domači sektor poslovnih nepremičnin vključijo tudi naslednji sklop dodatnih kazalnikov izpostavljenosti do naložb v poslovne nepremičnine:

- (a) tokovi neposrednih in posrednih naložb v poslovne nepremičnine;
- (b) tokovi prilagoditev vrednotenja naložb v poslovne nepremičnine;
- (c) stanja neposrednih in posrednih naložb v poslovne nepremičnine;
- (d) stanja prilagoditev vrednotenja naložb v poslovne nepremičnine.

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

3. Nacionalnim makrobonitetnim organom se priporoča, da za izračun kazalnikov iz odstavkov 1 in 2 upoštevajo smernice iz Priloge V in, kjer je primerno za poslovne nepremičnine, iz Priloge IV k temu priporočilu.
4. Nacionalnim makrobonitetnim organom se priporoča, da na podlagi kazalnikov, določenih v odstavkih 1 in 2, vsaj četrtletno spremljajo gibanja v domačem sektorju poslovnih nepremičnin za fizični trg, tokove posojil in naložb (vključno s tokovi nedonosnih posojil, rezervacij za izgube pri posojilih in prilagoditev vrednotenja naložb) ter ustrezne posojilne standarde. Vsaj enkrat letno je treba tako spremljanje izvajati za stanja posojil in naložb (vključno s stanji nedonosnih posojil, rezervacij za izgube pri posojilih in prilagoditev vrednotenja naložb) ter ustrezne posojilne standarde.

**Priporočilo D – Ustrezne informacije v zvezi s sektorjem poslovnih nepremičnin**

1. Nacionalnim makrobonitetnim organom se priporoča, da spremljajo ustrezne kazalnike, kakor je določeno v predlogah A, B in C Priloge III k temu priporočilu. Te predloge določajo smernice o podrobnosti informacij, potrebnih za spremljanje tveganj, ki izvirajo iz domačega sektorja poslovnih nepremičnin.
2. Nacionalnim makrobonitetnim organom se priporoča, da spremljajo tveganja v zvezi z različnimi kazalniki na podlagi naslednjih informacij, kakor je določeno v predlogah A, B in C Priloge III k temu priporočilu:
  - (a) Za indeks cen, indeks dajanja v najem, indeks donosa dajanja v najem, stopnje nezasedenosti in začete gradnje nacionalni makrobonitetni organi upoštevajo razčlenitev po:
    - vrsti nepremičnine,
    - lokaciji nepremičnine.
  - (b) Za tokove in stanja prilagoditev vrednotenja naložb v poslovne nepremičnine nacionalni makrobonitetni organi upoštevajo razčlenitev po:
    - vrsti nepremičnine,
    - lokaciji nepremičnine,
    - vrsti vlagatelja,
    - državi sedeža vlagatelja.
  - (c) Za tokove in stanja posojil za poslovne nepremičnine in podkategorijo posojil za nepremičnine v gradnji nacionalni makrobonitetni organi upoštevajo razčlenitev po:
    - vrsti nepremičnine,
    - lokaciji nepremičnine,
    - vrsti posojilodajalca,
    - državi sedeža posojilodajalca.
  - (d) Za tokove in stanja nedonosnih posojil za poslovne nepremičnine in podkategorijo nedonosnih posojil za nepremičnine v gradnji nacionalni makrobonitetni organi upoštevajo razčlenitev po:
    - vrsti nepremičnine,
    - lokaciji nepremičnine,
    - vrsti posojilodajalca,
    - državi sedeža posojilodajalca.
  - (e) Za tokove in stanja rezervacij za izgube pri posojilih za poslovne nepremičnine in podkategorijo rezervacij za izgube pri posojilih za nepremičnine v gradnji nacionalni makrobonitetni organi upoštevajo razčlenitev po:
    - vrsti nepremičnine,
    - lokaciji nepremičnine,
    - vrsti posojilodajalca,
    - državi sedeža posojilodajalca.

3. Kadar se šteje, da naložbe predstavljajo pomemben delež financiranja poslovnih nepremičnin, se nacionalnim makrobonitetnim organom priporoča, da v okvir za spremljanje tveganj za domači sektor poslovnih nepremičnin vključijo tudi naslednji sklop dodatnih kazalnikov izpostavljenosti do naložb v poslovne nepremičnine, kakor je določeno v predlogi B Priloge III k temu priporočilu:
- (a) Za tokove in stanja naložb v poslovne nepremičnine nacionalni makrobonitetni organi upoštevajo razčlenitev na:
    - neposredne naložbe v poslovne nepremičnine,
    - posredne naložbe v poslovne nepremičnine.
  - (b) Za tokove in stanja neposrednih naložb v poslovne nepremičnine nacionalni makrobonitetni organi upoštevajo razčlenitev po:
    - vrsti nepremičnine,
    - lokaciji nepremičnine,
    - vrsti vlagatelja,
    - državi sedeža vlagatelja.
  - (c) Za tokove in stanja posrednih naložb v poslovne nepremičnine nacionalni makrobonitetni organi upoštevajo razčlenitev po:
    - vrsti vlagatelja,
    - državi sedeža vlagatelja.

#### **Priporočilo E – Objava podatkov o izpostavljenostih do nacionalnih trgov poslovnih nepremičnin s strani evropskih nadzornih organov**

1. Evropskemu bančnemu organu (EBA), Evropskemu organu za zavarovanja in poklicne pokojnine (EIOPA) ter Evropskemu organu za vrednostne papirje in trge (ESMA) se priporoča, da vsaj enkrat letno objavijo agregirane podatke o izpostavljenostih subjektov, ki so pod njihovim nadzorom, do vsakega nacionalnega trga poslovnih nepremičnin v Uniji v skladu s smernicami iz točke 9 Priloge V k temu priporočilu. Ti agregirani podatki morajo temeljiti na informacijah, ki so evropskim nadzornim organom na voljo na podlagi obstoječih zahtev za poročanje.

### ODDELEK 2

#### IZVAJANJE

##### 1. Opredelitev pojmov

1. V tem priporočilu se ob upoštevanju dodatnih tehničnih specifikacij iz Priloge IV in Priloge V k temu priporočilu uporabljajo naslednje opredelitve pojmov:
- (1) „posojilojemalec“ pomeni podpisnika ali sopolpisnika pogodbe o posojilu za stanovanjsko nepremičnino ali pogodbe o posojilu za poslovno nepremičnino, ki je prejemnik financiranja posojilodajalca;
  - (2) „posojilo za nepremičnino, kupljeno z namenom oddaje“ pomeni vsoto vseh posojil ali obrokov posojil, ki jih posojilojemalec zavaruje z nepremičnino, kupljeno z namenom oddaje, v trenutku nastanka posojila;
  - (3) „nepremičnina, kupljena z namenom oddaje“ pomeni katero koli stanovanjsko nepremičnino, ki je v neposredni lasti zasebnega gospodinjstva in je namenjena predvsem za oddajo najemnikom;
  - (4) „poslovna nepremičnina“ pomeni katero koli nepremičnino, ki ustvarja dohodek, obstoječo ali v gradnji, in ne vključuje:
    - (a) socialnih stanovanjih;
    - (b) nepremičnin v lasti končnih uporabnikov;
    - (c) nepremičnin, kupljenih z namenom oddaje.

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

- (5) „posojilo za poslovno nepremičnino“ pomeni posojilo, ki je namenjeno za nakup poslovne nepremičnine (ali sklopa poslovnih nepremičnin) ali je zavarovano s poslovno nepremičnino (ali sklopom poslovnih nepremičnin);
- (6) „začete gradnje“ pomenijo površino novih poslovnih gradbenih projektov, ki so se začeli v obdobju poročanja, v kvadratnih metrih; če te informacije niso na voljo, se začete gradnje lahko nanašajo na število novih poslovnih gradbenih projektov, ki so se začeli v obdobju poročanja;
- (7) „sedanje razmerje med posojilom in vrednostjo nepremičnine“ (LTV-C) pomeni razmerje med vsoto vseh posojil ali obrokov posojil, ki jih posojiljemalec zavaruje z nepremičnino, na datum poročanja ter sedanjo vrednostjo nepremičnine;
- (8) „sedanja vrednost nepremičnine“ pomeni vrednost nepremičnine, kakor jo oceni neodvisni zunanji ali notranji cenilec; če taka ocena ni na voljo, se sedanja vrednost nepremičnine lahko oceni z uporabo indeksa vrednosti nepremičnin, ki je dovolj podroben z vidika geografske lokacije in vrste nepremičnine; če tudi tak indeks vrednosti nepremičnin ni na voljo, se lahko uporabi indeks cen nepremičnin, ki je dovolj podroben z vidika geografske lokacije in vrste nepremičnine, po uporabi primerno izbranega odbitka, s katerim se upošteva deprecijacija nepremičnine;
- (9) „odplačilo dolga“ pomeni skupni znesek obresti in odplačila glavnice celotnega dolga posojiljemalca v določenem obdobju (na splošno eno leto);
- (10) „stopnja kritja odplačila dolga“ (DSCR) pomeni razmerje med letnim dohodkom od najemnin, ki ga ustvarja poslovna nepremičnina, ki se vsaj delno financira z zadolževanjem, zmanjšanim za davke in operativne stroške za ohranitev vrednosti nepremičnine, ter letnim odplačilom dolga, ki se nanaša na posojilo, zavarovano z nepremičnino; pri tej stopnji gre lahko za njeno vrednost ob nastanku posojila (DSCR-O) ali na njeno sedanjo vrednost (DSCR-C);
- (11) „razmerje med odplačilom dolga in dohodkom ob nastanku“ (DSTI-O) pomeni razmerje med celotnim letnim odplačilom dolga in celotnim letnim razpoložljivim dohodkom posojiljemalca v trenutku nastanka posojila;
- (12) „razmerje med dolgom in dohodkom ob nastanku“ (DTI-O) pomeni razmerje med celotnim dolgom posojiljemalca v trenutku nastanka posojila in celotnim letnim razpoložljivim dohodkom posojiljemalca v trenutku nastanka posojila;
- (13) „razpoložljivi dohodek“ pomeni celoten letni razpoložljivi dohodek, kakor ga dajalec kredita registrira v trenutku nastanka posojila za stanovanjsko nepremičnino, ki zajema vse vire dohodka, zmanjšane za davke (brez vračila davkov) in premije (kaksršne so za zdravstveno varstvo, socialno varnost in zdravstveno zavarovanje), pred odštetjem stroškov;
- (14) „novi kupec“ pomeni posojiljemalca, ki v preteklosti še ni prejel posojila za stanovanjsko nepremičnino; če je posojiljemalcev več (v primeru sopodpisnikov posojila za stanovanjsko nepremičnino) in je kateri od njih v preteklosti že prejel posojilo za stanovanjsko nepremičnino, se nobeden od njih ne šteje za novega kupca;
- (15) „tokovi posojil“ pomenijo nova posojila, dana v obdobju poročanja; na novo izpogajana posojila se vključijo med nova posojila, če jih posojilodajalec šteje za nove pogodbe o posojilu;
- (16) „posojilo s popolno amortizacijo“ pomeni posojilo za stanovanjsko nepremičnino, za katero so značilna redna odplačila glavnice v skladu z načrtom amortizacije med trajanjem posojila, tako da je ob zapadlosti posojila glavnica v celoti odplačana;
- (17) „nepremičnina, ki ustvarja dohodek“ pomeni vse nepremičnine, pri katerih se ustvarja dohodek z najemninami ali dobičkom od njihove prodaje;
- (18) „stopnja kritja obresti“ (ICR) pomeni razmerje med bruto letnim dohodkom (tj. pred operativnimi stroški in davki) od najemnin za nepremičnino, kupljeno z namenom oddaje, ali neto letnim dohodkom od najemnin za poslovno nepremičnino ali sklop poslovnih nepremičnin ter letnim stroškom obresti za posojilo, zavarovano z nepremičnino ali sklopom nepremičnin; pri tej stopnji gre lahko za njeno vrednost ob nastanku posojila (ICR-O) ali njeno sedanjo vrednost (ICR-C);
- (19) „rezervacije za izgube pri posojilih“ pomenijo skupni znesek rezervacij, ki se oblikujejo za portfelje posojil, da se upoštevajo potencialne prihodnje kreditne izgube;
- (20) „izplačana posojila“ pomenijo skupna posojila za stanovanjske nepremičnine (število ali znesek posojil), ki se odobrijo v obdobju poročanja;
- (21) „odplačilo posojila“ pomeni skupni znesek obresti in odplačila glavnice posojiljemalčevega posojila za stanovanjsko nepremičnino v določenem obdobju (na splošno eno leto);

- (22) „razmerje med odplačilom posojila in dohodkom ob nastanku“ (LSTI-O) pomeni razmerje med letnim odplačilom posojila za stanovanjsko nepremičnino in celotnim letnim razpoložljivim dohodkom posojilojemalca v trenutku nastanka posojila;
- (23) „razmerje med posojilom in stroški“ (LTC) pomeni razmerje med prvotnim zneskom vseh odobrenih posojil in zneskom stroškov, povezanih z gradnjo nepremičnine do dokončanja;
- (24) „razmerje med posojilom in dohodkom ob nastanku“ (LTI-O) pomeni razmerje med vsoto vseh posojil ali obrokov posojila, ki jih posojilojemalec zavaruje z nepremičnino, v trenutku nastanka posojila in celotnim razpoložljivim letnim dohodkom posojilojemalca v trenutku nastanka posojila;
- (25) „razmerje med posojilom in najemnino ob nastanku“ (LTR-O) pomeni razmerje med posojilom posojilojemalca za nepremičnino z namenom oddaje v trenutku nastanka posojila in bruto letnim dohodkom od najemnin (tj. pred operativnimi stroški in davki) za nepremičnino, kupljeno z namenom oddaje;
- (26) „razmerje med posojilom in vrednostjo nepremičnine ob nastanku“ (LTV-O) pomeni razmerje med vsoto vseh posojil ali obrokov posojila, ki jih posojilojemalec zavaruje z nepremičnino, v trenutku nastanka posojila in vrednostjo nepremičnine v trenutku nastanka posojila;
- (27) „zapadlost ob nastanku“ pomeni trajanje pogodbe o posojilu za stanovanjsko nepremičnino v trenutku nastanka posojila, izraženo v letih;
- (28) „nacionalni makrobonitetni organ“ pomeni organ, ki je po nacionalni zakonodaji pooblaščen za izvajanje makrobonitetne politike, kakor je priporočeno v priporočilu B Priporočila ESRB/2011/3 Evropskega odbora za sistemska tveganja <sup>(1)</sup>;
- (29) „posojilo brez amortizacije“ pomeni posojilo za stanovanjsko nepremičnino, za katero so značilna redna plačila, ki vsebujejo kvečjemu obresti od posojila; kjer to pride v poštev, je treba posojila brez amortizacije, za katera obstajajo instrumenti za odplačevanje, navesti ločeno;
- (30) „nedonosna posojila“ pomenijo kreditne izpostavljenosti, ki izpolnjujejo najmanj eno od naslednjih meril:
- (a) pomembne izpostavljenosti, ki so zapadle več kot 90 dni;
  - (b) ocenjuje se, da ni verjetno, da bi dolžnik v celoti plačal svoje kreditne obveznosti brez izvršitve zavarovanja, ne glede na obstoj zapadlih zneskov ali število dni zapadlosti;
- (31) „posojilo za nepremičnino, v kateri biva lastnik“ pomeni vsoto vseh posojil ali obrokov posojil za stanovanjsko nepremičnino, ki jih posojilojemalec ob nastanku posojila zavaruje s stanovanjsko nepremičnino, v kateri biva lastnik;
- (32) „nepremičnina, v kateri biva lastnik“ pomeni katero koli stanovanjsko nepremičnino, katere lastnik je zasebno gospodinjstvo in ki je namenjena za bivanje lastnika;
- (33) „posojila z delno amortizacijo“ pomenijo kombinacijo več posojil za stanovanjske nepremičnine, ki imajo različne vrste amortizacije;
- (34) „nepremičnina v gradnji“ pomeni vsako nepremičnino, ki se še gradi in je namenjena za to, da bo po dokončanju ustvarjala dohodek za lastnika v obliki najemnin ali dobička od njene prodaje; ne vključuje rušenja ali čiščenja zemljišč za morebitno gradnjo v prihodnosti;
- (35) „indeks vrednosti nepremičnine“ pomeni indeks, ki izraža spremembe cene in kakovosti nepremičnine v času, na primer indeks, oblikovan na podlagi podatkov o transakcijah;
- (36) „najemnina“ pomeni znesek denarja, ki ga najemnik dejansko plača lastniku nepremičnine, zmanjšan za subvencije (npr. obdobja brez najemnine, prispevki za prenavo) in stroške;
- (37) „donos dajanja v najem“ pomeni razmerje med letnimi najemnini in tržno vrednostjo nepremičnine;

<sup>(1)</sup> Priporočilo ESRB/2011/3 Evropskega odbora za sistemska tveganja z dne 22. decembra 2011 o makrobonitetnem mandatu nacionalnih organov (UL C 41, 14.2.2012, str. 1).

- (38) „stanovanjska nepremičnina“ pomeni katero koli nepremičnino, ki se nahaja na domačem ozemlju, ki je na voljo za bivalne namene in jo pridobi, zgradi ali obnovi zasebno gospodinjstvo ter se ne obravnava kot poslovna nepremičnina. Če je nepremičnina v mešani rabi, se šteje kot dve različni nepremičnini (na primer na podlagi površine, ki je namenjena za vsako rabo), če je mogoče narediti tako razčlenitev; drugače se nepremičnina lahko razvrsti glede na prevladujočo rabo;
- (39) „posojilo za stanovanjsko nepremičnino“ pomeni posojilo zasebnemu gospodinjstvu, zavarovano s stanovanjsko nepremičnino, neodvisno od namena posojila;
- (40) „okvir za spremljanje tveganj“ pomeni redni postopek spremljanja in ocenjevanja sistemskih tveganj, ki izvirajo iz domačega trga nepremičnin, ki temelji na zanesljivih analitičnih metodah in dovolj reprezentativnih podatkih;
- (41) „dovolj reprezentativni podatki“ pomenijo podatke, pridobljene s tehnikami vzorčenja, ki se nanašajo na ustrezne lastnosti, za katere je znano, da so prisotne v statistični populaciji; posebne tehnike vzorčenja niso predpisane in nacionalne prakse se štejejo za primerne, dokler se v skladu s strokovno presojo lahko šteje, da dajejo nepristranske rezultate;
- (42) „stopnja nezasedenosti“ pomeni razmerje med površino, ki je na voljo za najem, in celotno površino nepremičnine;
- (43) „prilagoditve vrednotenja naložb“ pomenijo stroške, ki jih vlagatelj obračuna, da upošteva možno prihodnjo izgubo iz naložb zaradi razmer na trgu;
- (44) „vrednost ob nastanku“ pomeni nižjo vrednost med transakcijsko vrednostjo nepremičnine (na primer, kakor je zabeležena v notarski listini) in vrednostjo, kakor jo oceni neodvisni zunanji ali notranji cenilec ob nastanku posojila; če je na voljo samo ena vrednost, se uporabi ta vrednost.

## 2. Merila za izvajanje

### 1. Za izvajanje priporočila se uporabljajo naslednja merila:

- (a) priporočilo se nanaša samo na kazalnike, ki so potrebni za namene finančne stabilnosti in za katere so bile ugotovljene vrzeli v podatkih;
- (b) upoštevati je treba načelo sorazmernosti in pri tem upoštevati:
- (i) velikost in gibanje trgov poslovnih in stanovanjskih nepremičnin v državah članicah;
  - (ii) pooblastila vsakega nacionalnega makrobonitetnega organa;
  - (iii) cilj in vsebino vsakega priporočila;
- (c) pri ocenjevanju izvajanja priporočil A do D je treba upoštevati tudi napredek pri zbiranju podatkov na ravni Unije, kakor je navedeno v uvodni izjavi (15);
- (d) posebna merila za skladnost s priporočili A do E so določena v Prilogi I k temu priporočilu.

### 2. Naslovniki poročajo ESRB in Svetu o ukrepih, ki so jih sprejeli na podlagi tega priporočila, ali ustrezno utemeljijo vsako neukrepanje. Poročila morajo vsebovati najmanj:

- (a) informacije o vsebini in časovnem okviru sprejetih ukrepov;
- (b) oceno delovanja sprejetih ukrepov ob upoštevanju ciljev tega priporočila;
- (c) podrobno utemeljitev za vsako neukrepanje ali odmik od tega priporočila, vključno z zamudami.

## 3. Časovni okvir za nadaljnje ukrepanje

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

### 1. Priporočilo A

- (a) Do 31. decembra 2018 nacionalni makrobonitetni organi dostavijo ESRB in Svetu vmesno poročilo o informacijah, ki so že na voljo ali se pričakuje, da bodo na voljo za izvajanje priporočila A.

- (b) Do 31. decembra 2020 nacionalni makrobonitetni organi dostavijo ESRB in Svetu končno poročilo o izvajanju priporočila A.

## 2. Priporočilo B

- (a) Do 31. decembra 2018 nacionalni makrobonitetni organi dostavijo ESRB in Svetu vmesno poročilo o informacijah, ki so že na voljo ali se pričakuje, da bodo na voljo za izvajanje priporočila B.
- (b) Do 31. decembra 2020 nacionalni makrobonitetni organi dostavijo ESRB in Svetu končno poročilo o izvajanju priporočila B.

## 3. Priporočilo C

- (a) Do 31. decembra 2018 nacionalni makrobonitetni organi dostavijo ESRB in Svetu vmesno poročilo o informacijah, ki so že na voljo ali se pričakuje, da bodo na voljo za izvajanje priporočila C.
- (b) Do 31. decembra 2020 nacionalni makrobonitetni organi dostavijo ESRB in Svetu končno poročilo o izvajanju priporočila C.

## 4. Priporočilo D

- (a) Do 31. decembra 2018 nacionalni makrobonitetni organi dostavijo ESRB in Svetu vmesno poročilo o informacijah, ki so že na voljo ali se pričakuje, da bodo na voljo za izvajanje priporočila D.
- (b) Do 31. decembra 2020 nacionalni makrobonitetni organi dostavijo ESRB in Svetu končno poročilo o izvajanju priporočila D.

## 5. Priporočilo E

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

## 4. Spremljanje in ocenjevanje

### 1. Sekretariat ESRB:

- (a) nudi pomoč naslovníkom z zagotavljanjem koordiniranega poročanja in ustreznih predlog ter, kjer je potrebno, podrobnejšim določanjem postopka in časovnega okvira za nadaljnje ukrepanje;
- (b) preverja nadaljnje ukrepanje naslovníkov in jim nudi pomoč, če zanjo zaprosijo, ter splošnemu odboru prek privrjalnega odbora predloži poročila o nadaljnjem ukrepanju.

2. Splošni odbor oceni ukrepe in utemeljitve, ki jih sporočijo naslovníki, ter lahko, kjer je primerno, presodi, da to priporočilo ni bilo upoštevano in naslovník ni ustrezno utemeljil, zakaj ni ukrepal.

V Frankfurtu na Majni, 31. oktobra 2016

Francesco MAZZAFERRO

Vodja sekretariata ESRB

v imenu splošnega odbora ESRB

## PRILOGA I

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

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

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

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

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

**2. Priporočilo B**

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

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

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

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

### 3. Priporočilo C

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

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

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

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

### 4. Priporočilo D

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

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

**5. Priporočilo E**

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

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

## OKVIRNE PREDLOGE ZA KAZALNIKE SEKTORJA STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN

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

TOKOVI = nova posojila za stanovanjske nepremičnine v obdobju poročanja, ki jih kot taka šteje posojilodajalec. Nacionalni makrobonitetni organi, ki lahko razlikujejo med popolnoma novimi posojili za stanovanjske nepremičnine in na novo izpogajanimi posojili, imajo možnost, da na novo izpogajana posojila ločeno razčlenijo.

STANJA = podatki o stanjih posojil za stanovanjske nepremičnine na datum poročanja (npr. konec leta)

ncu = znesek v nacionalni valuti

# = število pogodb

Povprečje = povprečje ustreznega razmerja

## ENOSTAVNA PORAZDELITEV

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

STANJA
Povprečje (v %)
ncu, #
ncu, #

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

TOKOVI
Povprečje
ncu, #
ncu, #

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

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

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

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

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

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

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

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

**SKUPNA PORAZDELITEV**

TOKOVI
<b>LTV-O ≤ 80 %</b>
Zapadlost ob nastanku
≤ 20 let
]20 let ; 25 let]
> 25 let
<b>LTV-O ]80 %-90 %]</b>
Zapadlost ob nastanku
≤ 20 let
]20 let ; 25 let]
> 25 let
<b>LTV-O ]90 %-110 %]</b>
Zapadlost ob nastanku
≤ 20 let
]20 let ; 25 let]
> 25 let

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### POSOJILA ZA NEPREMIČNINE, KUPLJENE Z NAMENOM ODDAJE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<b>Razmerje med odplačilom posojila in dohodkom ob nastanku (LSTI-O)</b>
<b>TEHTANO POVPREČJE</b>
od tega novi kupci
od tega posojila v tuji valuti
od tega s popolno amortizacijo
od tega z delno amortizacijo
od tega brez amortizacije (*)
od tega ≤ 1 leto začetnega obdobja določitve obrestne mere
od tega ] 1 leto; 5 let] začetnega obdobja določitve obrestne mere
od tega ] 5 let; 10 let] začetnega obdobja določitve obrestne mere
od tega > 10 let začetnega obdobja določitve obrestne mere
<b>PORAZDELITEV</b>
≤ 10 %
]10 % ; 20 %]
]20 % ; 30 %]
]30 % ; 40 %]

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## OKVIRNE PREDLOGE ZA KAZALNIKE SEKTORJA POSLOVNIH NEPREMIČNIN

## 1. Predloga A: kazalniki fizičnega trga

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

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

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

I = indeks

R = razmerje

# = kvadratni metri

## 2. Predloga B: kazalniki izpostavljenosti finančnega sistema

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

Kazalnik	Pogostost	Razčlenitev					Skupaj
		Vrsta nepremičnine <sup>(1)</sup>	Lokacija nepremičnine <sup>(2)</sup>	Vrsta vlagatelja <sup>(3)</sup> , <sup>(8)</sup>	Vrsta posojilodajalca <sup>(4)</sup>	Država sedeža vlagatelja <sup>(8)</sup> / posojilodajalca <sup>(5)</sup>	
Posojila za poslovne nepremičnine (vključno z nepremičninami v gradnji)	Četrtno	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
— od tega nepremičnine v gradnji	Četrtno	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
Nedonosna posojila za poslovne nepremičnine (vključno z nepremičninami v gradnji)	Četrtno	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
— od tega nepremičnine v gradnji	Četrtno	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
Rezervacije za izgube pri posojilih za poslovne nepremičnine (vključno z nepremičninami v gradnji)	Četrtno	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
— od tega nepremičnine v gradnji	Četrtno	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>

Kazalnik	Pogostost	Razčlenitev					Skupaj
		Vrsta nepremičnine <sup>(1)</sup>	Lokacija nepremičnine <sup>(2)</sup>	Vrsta vlagatelja <sup>(3)</sup> , <sup>(8)</sup>	Vrsta posojilodajalca <sup>(4)</sup>	Država sedeža vlagatelja <sup>(8)</sup> / posojilodajalca <sup>(5)</sup>	
Naložbe v poslovne nepremičnine <sup>(8)</sup>	Letno	nc	nc	nc		nc	<b>nc</b>
— od tega neposredna imetja poslovnih nepremičnin	Letno	nc	nc	nc		nc	<b>nc</b>
— od tega posredna imetja poslovnih nepremičnin	Letno			nc		nc	<b>nc</b>
Prilagoditve vrednotenja naložb v poslovne nepremičnine	Letno	nc	nc	nc		nc	<b>nc</b>

Kazalnik	Pogostost	Razčlenitev					Skupaj
		Vrsta nepremičnine <sup>(1)</sup>	Lokacija nepremičnine <sup>(2)</sup>	Vrsta vlagatelja <sup>(3)</sup> , <sup>(8)</sup>	Vrsta posojilodajalca <sup>(4)</sup>	Država sedeža vlagatelja <sup>(5)</sup> / posojilodajalca <sup>(5)</sup>	
Posojila za poslovne nepremičnine (vključno z nepremičninami v gradnji)	Letno	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
— od tega nedonosna posojila za poslovne nepremičnine	Letno	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
Rezervacije za izgube pri posojilih za poslovne nepremičnine	Letno	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
Posojila za nepremičnine v gradnji (kot del posojil za poslovne nepremičnine)	Letno	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
— od tega nedonosna posojila	Letno	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
Rezervacije za izgube pri posojilih za nepremičnine v gradnji	Letno	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

nc = znesek v nacionalni valuti

### 3. Predloga C: kazalniki posojilnih standardov <sup>(1)</sup>

	Kazalnik	Pogostost	Tehtano povprečje razmerij
Tokovi <sup>(2)</sup>	Razmerje med posojilom in vrednostjo nepremičnine ob nastanku (LTV-O)	Četrtno	R
	Stopnja kritja obresti ob nastanku (ICR-O)	Četrtno	R
	Stopnja kritja odplačila dolga ob nastanku (DSCR-O)	Četrtno	R

	<b>Kazalnik</b>	Pogostost	Tehtano povprečje razmerij
<b>Stanja</b> <sup>(3)</sup>	Sedanje razmerje med posojilom in vrednostjo nepremičnine (LTV-C)	Letno	R
	Sedanja stopnja kritja obresti (ICR-C)	Letno	R
	Sedanja stopnja kritja odplačila dolga (DSCR-C)	Letno	R

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

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

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

R = razmerje

## PRILOGA IV

## SMERNICE O METODAH ZA MERJENJE IN IZRAČUN KAZALNIKOV

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

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

1. Razmerje LTV-O se opredeli kot:

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

2. Za namen izračuna „L“:

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

3. Za namen izračuna „V“:

- (a) se izračuna na podlagi vrednosti nepremičnine ob nastanku, ki se meri kot nižja vrednost med:
  1. transakcijsko vrednostjo, npr. kakor je zabeležena v notarski listini, in
  2. vrednostjo, kakor jo oceni neodvisni zunanji ali notranji cenilec.
- (b) ne upošteva vrednosti načrtovane obnove ali gradbenih del;

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

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

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

- (c) v primeru nepremičnine, ki se še gradi, predstavlja celotno vrednost nepremičnine do datuma poročanja (ob upoštevanju povečanja vrednosti zaradi napredovanja gradbenih del). „V“ se oceni ob izplačilu vsakega novega obroka posojila, da se omogoči izračun posodobljenega razmerja LTV-O;
- (d) se prilagodi za celoten znesek izplačanega ali neizplačanega neporavnane posojila za stanovanjsko nepremičnino, ki je zavarovano s prednostnimi pravicami na nepremičnini. V primeru pravic na nepremičnini, ki so v vrstnem redu razvrščene višje, je treba odšteti celoten znesek dolga, ki je zavarovan s temi višje razvrščenimi pravicami. V primeru pravic, ki so v vrstnem redu na isti ravni, je treba opraviti ustrezno sorazmerno prilagoditev;
- (e) se ne prilagodi glede na obstoj drugih zmanjšanj kreditnega tveganja;
- (f) ne vključuje stroškov in nadomestil, povezanih s posojilom za stanovanjsko nepremičnino;
- (g) se ne izračuna kot „dolgoročna vrednost“. Uporabo dolgoročne vrednosti bi bilo mogoče utemeljiti s procikličnostjo „V“, vendar je razmerje LTV-O namenjeno za zajetje kreditnih standardov ob nastanku. Če v trenutku, ko se odobri posojilo za stanovanjsko nepremičnino in registrira razmerje LTV-O, „V“ ne bi predstavljal vrednosti sredstva ob nastanku, kakor se poroča v evidencah posojilodajalca, se ne bi ustrezno zajela dejanska kreditna politika posojilodajalca v zvezi z razmerjem LTV-O.
4. Če se trgi posojil za nepremičnine, kupljene z namenom oddaje, in nepremičnine, v katerih bivajo lastniki, spremljajo ločeno, se opredelitev razmerja LTV-O uporablja ob upoštevanju naslednjih izjem:
- (a) za posojila za nepremičnine, kupljene z namenom oddaje:
- „L“ obsega samo posojila ali obroke posojil, ki jih posojilojemalec zavaruje z nepremičnino v trenutku nastanka, ki so povezani s posojilom za nepremičnino, kupljeno z namenom oddaje,
  - „V“ obsega samo vrednost nepremičnin, kupljenih z namenom oddaje, ob nastanku;
- (b) za posojila za nepremičnine, v katerih bivajo lastniki:
- „L“ obsega samo posojila ali obroke posojil, ki jih posojilojemalec zavaruje z nepremičnino v trenutku nastanka, ki so povezani s posojilom za nepremičnino, v kateri biva lastnik,
  - „V“ obsega samo vrednost nepremičnin, v kateri bivajo lastniki, ob nastanku.
5. Nacionalni makrobonitetni organi morajo biti pozorni na to, da so razmerja med posojilom in vrednostjo nepremičnine po naravi prociklična, in zato taka razmerja v katerem koli okviru za spremljanje tveganj obravnavati previdno. Lahko proučijo tudi možnost uporabe dodatnih metrik, kot je razmerje med posojilom in dolgoročno vrednostjo nepremičnine, pri katerem se vrednost prilagodi glede na dolgoročno gibanje indeksa tržnih cen.

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

1. Razmerje LTV-C se opredeli kot:

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

2. Za namen izračuna se „LC“:

- (a) meri kot neporavnano stanje posojil(-a) – opredeljeno kot „L“ v oddelku 1(2) – na datum poročanja ob upoštevanju odplačil glavnice, prestrukturiranih posojila, novih izplačil glavnice, obračunanih obresti in, v primeru posojil v tujih valutah, sprememb deviznega tečaja;
- (b) prilagodi, da se upoštevajo prihranki, zbrani v naložbenem instrumentu, ki je namenjen za odplačilo glavnice posojila. Zbrani prihranki se lahko odštejejo od „LC“ samo, če so izpolnjeni naslednji pogoji:
- 1) zbrani prihranki so brezpogojno zastavljeni upniku z izrecnim namenom odplačila glavnice posojila na pogodbeno dogovorjene datume in
  - 2) uporabi se ustrezni odbitek, ki ga določi nacionalni makrobonitetni organ in s katerim se upošteva tržno tveganje in/ali tveganje tretje osebe, povezano z osnovnimi naložbami.

3. Za namen izračuna „VC“:

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

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

- (a) za posojila za nepremičnine, kupljene z namenom oddaje:
- „LC“ obsega samo posojila ali obroke posojil, ki jih posojilojemalec zavaruje z nepremičnino v trenutku nastanka, ki so povezani s posojilom za nepremičnino, kupljeno z namenom oddaje,
  - „VC“ se nanaša na sedanjo vrednost nepremičnine, kupljene z namenom oddaje;
- (b) za posojila za nepremičnine, v katerih bivajo lastniki:
- „LC“ obsega samo posojila ali obroke posojil, ki jih posojilojemalec zavaruje z nepremičnino v trenutku nastanka, ki so povezani s posojilom za nepremičnino, v kateri biva lastnik,
  - „VC“ obsega samo sedanjo vrednost nepremičnine, v kateri biva lastnik.

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

1. Razmerje LTI-O se opredeli kot:

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

2. Za namen izračuna ima „L“ enak pomen kot v oddelku 1(2).
3. Za namen izračuna je „I“ celotni letni razpoložljivi dohodek posojilojemalca, kakor ga dajalec kredita registrira v trenutku nastanka posojila za stanovanjsko nepremičnino.
4. Naslovnike se spodbuja, da se pri določanju „razpoložljivega dohodka“ posojilojemalca čim bolj uskladijo z opredelitvijo (1) in najmanj z opredelitvijo (2):

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

Za namen te opredelitve:

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

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

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

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

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

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

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

1. Razmerje DTI-O se opredeli kot:

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

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

3. Za namen izračuna ima „I“ enak pomen kot v oddelku 3(4).

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

1. Razmerje LSTI-O se opredeli kot:

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

2. Za namen izračuna so „LS“ letni stroški odplačila dolgov iz naslova posojila za stanovanjsko nepremičnino, opredeljenega kot „L“ v oddelku 1(2), v trenutku nastanka posojila.
3. Za namen izračuna ima „I“ enak pomen kot v oddelku 3(4).
4. Če se trgi posojil za stanovanjske nepremičnine, kupljene z namenom oddaje, in stanovanjske nepremičnine, v katerih bivajo lastniki, spremljajo ločeno, se opredelitev razmerja LSTI-O uporablja ob upoštevanju naslednjih izjem:
  - (a) za posojila za nepremičnine, kupljene z namenom oddaje:
    - „LS“ so letni stroški odplačila dolgov, povezani s posojilom za nepremičnino, kupljeno z namenom oddaje, v trenutku nastanka posojila;
  - (b) za posojila za nepremičnine, v katerih bivajo lastniki:
    - „LS“ so letni stroški odplačila dolgov, povezani s posojilom za nepremičnino, v kateri biva lastnik, v trenutku nastanka posojila.
    - Ustrezna najboljša opredelitev „razpoložljivega dohodka“ je:

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

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

1. Razmerje DSTI-O se opredeli kot:

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

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

## 7. Stopnja kritja obresti (ICR)

1. Stopnja ICR se opredeli kot:

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

2. Za namen izračuna:

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

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

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

1. Razmerje LTR-O se opredeli kot:

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

2. Za namen izračuna:

- (a) „posojilo za nepremičnino, kupljeno z namenom oddaje“ ima enak pomen kot „L“ v oddelku 1(2), vendar je omejeno na posojila za stanovanjsko nepremičnino, s katerimi se financira nepremičnina, kupljena z namenom oddaje;
- (b) „neto letni dohodek od najemnin“ je letni dohodek od najemnin za nepremičnine, kupljene z namenom oddaje, zmanjšan za operativne stroške za ohranitev vrednosti nepremičnine, pred davki;
- (c) „bruto letni dohodek od najemnin“ je letni dohodek od oddaje nepremičnin, kupljenih z namenom oddaje, najemnikom, v bruto znesku pred zmanjšanjem za operativne stroške za ohranitev vrednosti nepremičnine in pred davki.

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

---

## PRILOGA V

**SMERNICE O OPREDELITVAH IN KAZALNIKIH V ZVEZI S POSLOVNIMI NEPREMIČNINAMI**

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

**1. Opredelitve poslovnih nepremičnin**

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

- (a) Uredba (EU) št. 575/2013 v členu 4(1)(75) opredeljuje stanovanjske nepremičnine, ne določa pa natančne opredelitve poslovnih nepremičnin, razen da jih v členu 126 opiše kot „pisarne ali druge poslovne prostore“. Navedena uredba zahteva tudi, da vrednost nepremičnine ne sme biti odvisna od kreditne kakovosti posojilojemalca ali uspešnosti osnovnega projekta v zvezi s poslovnimi nepremičninami.
- (b) Organ EBA je določil uporabno dodatno merilo: glavni nameni nepremičnine „morajo biti povezani z gospodarsko dejavnostjo“<sup>(1)</sup>. Čeprav je to merilo koristno, še vedno ni dovolj natančno za makrobonitetne namene.
- (c) Uredba Evropske centralne banke (EU) 2016/867 (ECB/2016/13)<sup>(2)</sup> je prav tako možen vir za opredelitev poslovnih nepremičnin. Vendar uredba v tej fazi poslovne nepremičnine opredeljuje kot vse nepremičnine, ki niso stanovanjske nepremičnine (kakor so opredeljene v uredbi, navedeni v točki (a)). Taka opredelitev je preširoka za namene finančne stabilnosti, saj je tu glavno vprašanje, v kolikšni meri bodo pričakovani denarni tokovi od poslovnih nepremičnin, kot so najemnine, zadoščali za odplačilo posojil, s katerimi je bila nepremičnina financirana.
- (d) Pobuda skupine G20 glede podatkovnih vrzeli<sup>(3)</sup> je sklop 20 priporočil o izboljšanju ekonomske in finančne statistike, ki je bil uveden z namenom izboljšati razpoložljivost in primerljivost ekonomskih in finančnih podatkov po finančni krizi v letih 2007 in 2008. Priporočilo 19 poudarja potrebo po izboljšanju razpoložljivosti statistike o stanovanjskih in poslovnih nepremičninah. Ukrepanje na podlagi te pobude, vključno s dogovarjanjem o opredelitvi poslovnih nepremičnin, še poteka in lahko prispeva k podatkom, ki so potrebni za namene ESRB.
- (e) Posvetovalni dokument o popravkih standardiziranega pristopa za kreditno tveganje Baselskega odbora za bančni nadzor<sup>(4)</sup> prav tako opredeljuje poslovne nepremičnine kot nasprotje stanovanjskih nepremičnin. Izpostavljenost do stanovanjskih nepremičnin je opredeljena kot izpostavljenost, zavarovana z nepremičnino, ki je po naravi stanovanjska in ustreza vsem veljavnim zakonom in drugim predpisom, ki omogočajo, da se nepremičnina uporablja za bivalne namene, tj. s stanovanjsko nepremičnino. Izpostavljenost do poslovnih nepremičnin je nato opredeljena kot izpostavljenost, zavarovana z nepremičnino, ki ni stanovanjska nepremičnina.

Glede na omejitve zgoraj navedenih opredelitev to priporočilo določa delovno opredelitev poslovnih nepremičnin posebej za makrobonitetne namene. Poslovne nepremičnine opredeljuje kot nepremičnine, ki ustvarjajo dohodek, razen socialnih stanovanj, nepremičnin, ki so v lasti končnih uporabnikov, in nepremičnin, kupljenih z namenom oddaje.

O tem, ali je treba nepremičnine v gradnji šteti kot poslovne nepremičnine, je mogoče razpravljati. Nacionalna praksa v zvezi s tem je različna. Vendar so izkušnje številnih držav članic med zadnjo finančno krizo pokazale, kako pomembno je za namene finančne stabilnosti spremljati naložbe v to gospodarsko dejavnost in njeno financiranje. Poleg tega se pričakuje, da bodo nove nepremičnine v gradnji, ko bodo dokončane, povečale stanje poslovnih nepremičnin. Za namene tega priporočila se zato nepremičnine v gradnji štejejo za podkategorijo poslovnih nepremičnin.

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

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

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

<sup>(4)</sup> Baselski odbor za bančni nadzor, *Revisions to the Standardised Approach to credit risk – second consultative document*, december 2015.

Socialna stanovanja so kompleksen segment nepremičninskega trga, saj imajo lahko različne oblike po državah in znotraj njih. Iz opredelitve poslovnih nepremičnin jih je treba izključiti, kadar na transakcijsko vrednost nepremičnin ali najemnino, ki se uporablja za najemnike takih nepremičnin, neposredno vpliva javni organ, kar ima za posledico, da so najemnine nižje od tistih, ki veljajo na trgu. Nacionalni organi morajo določiti mejo med socialnimi stanovanji in zasebnim sektorjem najemnih stanovanj v svoji državi v skladu s tem merilom.

Nepremičnine, kupljene z namenom oddaje, se nanašajo na vse stanovanjske nepremičnine, ki so v neposredni lasti zasebnih gospodinjstev<sup>(1)</sup>, z glavnim namenom oddaje najemnikom. Trenutno je ta dejavnost pomembna le v nekaj državah članicah. Nepremičnine, kupljene z namenom oddaje, so tudi mejno področje med stanovanjskimi nepremičninami in poslovnimi nepremičninami. Ker pa to dejavnost običajno opravljajo najemodajalci z majhnim portfeljem nepremičnin kot neizključno in nepoklicno dejavnost, se lahko za namene finančne stabilnosti šteje, da spada bolj v sektor stanovanjskih nepremičnin kot v sektor poslovnih nepremičnin. Kljub temu se zaradi posebnih značilnosti tveganja na tem podtrgu nacionalnim makrobonitetnim organom priporoča, da spremljajo gibanje na tem podtrgu ter pri tem uporabijo vrsto dodatnih in posebnih kazalnikov, če ta dejavnost predstavlja pomemben vir tveganj ali pomemben delež stanja in tokov celotnega posojanja za stanovanjske nepremičnine.

## 2. Viri podatkov o poslovnih nepremičninah

### 2.1 Kazalniki fizičnega trga poslovnih nepremičnin

Kazalnike fizičnega trga poslovnih nepremičnin je mogoče pridobiti prek:

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

Poročilo ESRB o poslovnih nepremičninah in finančni stabilnosti v EU vsebuje pregled razpoložljivih indeksov cen in mogočih virov podatkov<sup>(2)</sup>.

### 2.2 Kazalniki izpostavljenosti finančnega sistema do poslovnih nepremičnin

Podatke o izpostavljenostih udeležencev na trgu, vsaj tistih iz finančnega sektorja, je mogoče zbrati prek nadzorniškega poročanja. Nekatere podatke na nacionalni ravni že zbirata ECB in organ EIOPA. Vendar ti podatki niso zelo podrobni. Nove predloge za nadzorniško poročanje za banke, tj. finančno poročanje (FINREP) in splošno poročanje (COREP), za zavarovatelje na podlagi Direktive 2009/138/ES Evropskega parlamenta in Sveta<sup>(3)</sup> ter za investicijske sklade na podlagi Direktive 2011/61/EU Evropskega parlamenta in Sveta<sup>(4)</sup> lahko zagotovijo bolj podroben vpogled v izpostavljenosti finančnih institucij do poslovnih nepremičnin.

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

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

<sup>(1)</sup> V skladu s točko 2.118 poglavja 2 Priloge A k Uredbi (EU) št. 549/2013 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 21. maja 2013 o Evropskem sistemu nacionalnih in regionalnih računov v Evropski uniji (UL L 174, 26.6.2013, str. 1) „sektor gospodinjstva [...] sestavljajo posamezniki ali skupine posameznikov kot potrošniki in kot podjetniki, ki proizvajajo tržno blago ter nefinančne in finančne storitve (tržni proizvajalci), če blaga in storitev ne proizvajajo ločeni subjekti, ki se obravnavajo kot nepravne družbe. Vključeni so tudi posameznik ali skupine posameznikov proizvajalcev blaga in nefinančnih storitev za izključno lastno končno porabo.“

<sup>(2)</sup> ESRB, *Report on Commercial Real Estate and Financial Stability in the EU*, december 2015, zlasti oddelek 2.2 Priloge II.

<sup>(3)</sup> Direktiva 2009/138/ES Evropskega parlamenta in Sveta z dne 25. novembra 2009 o začetku opravljanja in opravljanju dejavnosti zavarovanja in pozavarovanja (Solventnost II) (UL L 335, 17.12.2009, str. 1).

<sup>(4)</sup> Direktiva 2011/61/EU Evropskega parlamenta in Sveta z dne 8. junija 2011 o upraviteljih alternativnih investicijskih skladov in spremembah direktiv 2003/41/ES in 2009/65/ES ter uredb (ES) št. 1060/2009 in (EU) št. 1095/2010 (UL L 174, 1.7.2011, str. 1).

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

### 2.3 Uporaba podatkov iz zasebnega sektorja

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

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

### 3. Ustrezne razčlenitve kazalnikov

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Možno je tudi, da je težje zajeti izpostavljenosti tujih udeležencev na trgu, ki lahko predstavljajo pomemben del trga <sup>(1)</sup>. Ker so ti udeleženci na trgu pomembni za delovanje trga poslovnih nepremičnin, je priporočljivo spremljati njihovo dejavnost.

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

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

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

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

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

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

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

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

Stopnja kritja obresti (ICR) in stopnja kritja odplačila dolga (DSCR) se nanašata na dohodek od najemnin, ki ga ustvari poslovna nepremičnina ali sklop poslovnih nepremičnin, zmanjšan za davke in operativne stroške, ki morajo posojilojemalcu nastati, da ohrani vrednost nepremičnine.

Stopnja ICR se opredeli kot:

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

Za namen izračuna stopnje ICR:

- (a) „neto letni dohodek od najemnin“ vključuje letni dohodek od oddaje poslovne nepremičnine najemnikom, zmanjšan za davke in operativne stroške za ohranitev vrednosti nepremičnine;
- (b) „letni stroški obresti“ so letni stroški obresti, povezani s posojilom, ki je zavarovano s poslovno nepremičnino ali sklopom poslovnih nepremičnin.

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

Stopnja DSCR se opredeli kot:

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

Za namen izračuna stopnje DSCR:

- (a) „neto letni dohodek od najemnin“ je letni dohodek od oddaje poslovne nepremičnine najemnikom, zmanjšan za davke in operativne stroške za ohranitev vrednosti nepremičnine;
- (b) „letno odplačilo dolga“ je letno odplačilo dolga, povezano s posojilom, ki je zavarovano s poslovno nepremičnino ali sklopom poslovnih nepremičnin.

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

## 8. Dodatni kazalniki, upoštevni za nepremičnine v gradnji

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

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

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

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

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

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

---

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