

I

(Rezolucje, zalecenia i opinie)

ZALECENIA

EUROPEJSKA RADA DS. RYZYKA SYSTEMOWEGO

ZALECENIE EUROPEJSKIEJ RADY DS. RYZYKA SYSTEMOWEGO

z dnia 21 marca 2019 r.

zmieniające zalecenie ERRS/2016/14 w sprawie uzupełniania luk w danych dotyczących sektora nieruchomości

(ERRS/2019/3)

(2019/C 271/01)

RADA GENERALNA EUROPEJSKIEJ RADY DS. RYZYKA SYSTEMOWEGO,

uwzględniając Traktat o funkcjonowaniu Unii Europejskiej,

uwzględniając rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 1092/2010 z dnia 24 listopada 2010 r. w sprawie unijnego nadzoru makroostrożnościowego nad systemem finansowym i ustanowienia Europejskiej Rady ds. Ryzyka Systemowego ⁽¹⁾, w szczególności art. 3 ust. 2 lit. b), d) i f) oraz art. 16 i 18,

uwzględniając decyzję Europejskiej Rady ds. Ryzyka Systemowego ERRS/2011/1 z dnia 20 stycznia 2011 r. ustanawiającą regulamin Europejskiej Rady ds. Ryzyka Systemowego ⁽²⁾, w szczególności art. 18–20,

a także mając na uwadze, co następuje:

- (1) Wdrożenie ram monitorowania zmian na rynku nieruchomości na potrzeby stabilności finansowej wymaga regularnego gromadzenia i dalszego przekazywania na poziomie Unii porównywalnych danych krajowych, tak aby umożliwić bardziej precyzyjną ocenę ryzyka związanego z rynkiem nieruchomości w państwach członkowskich, a także porównanie wykorzystania instrumentów polityki makroostrożnościowej celem ograniczenia obszarów podatności rynku nieruchomości na ryzyka.
- (2) Zalecenie Europejskiej Rady ds. Ryzyka Systemowego ERRS/2016/14 ⁽³⁾ miało na celu harmonizację definicji i wskaźników wykorzystywanych do monitorowania rynków nieruchomości mieszkalnych i komercyjnych oraz usunięcie istniejących luk w dostępności i porównywalności danych dotyczących rynków nieruchomości mieszkalnych i komercyjnych w Unii.
- (3) Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (WE) nr 223/2009 ⁽⁴⁾ oraz decyzja Komisji 2012/504/UE ⁽⁵⁾ tworzą podstawowe ramy prawne dla statystyki europejskiej. W świetle doświadczeń organu statystycznego Wspólnoty, którym jest Komisja (Eurostat), w zakresie dostarczania wysokiej jakości danych dla Europy w celu umożliwienia i ułatwienia dokonywania porównań pomiędzy krajami, ERRS uznaje wkład Komisji (Eurostatu) w ramy określone w zaleceniu ERRS/2016/14 za szczególnie istotny dla ułatwienia gromadzenia przez krajowe organy nadzoru makroostrożnościowego danych dotyczących wskaźników na fizycznym rynku nieruchomości

⁽¹⁾ Dz.U. L 331 z 15.12.2010, s. 1.

⁽²⁾ Dz.U. C 58 z 24.2.2011, s. 4.

⁽³⁾ Zalecenie Europejskiej Rady ds. Ryzyka Systemowego ERRS/2016/14 z dnia 31 października 2016 r. w sprawie uzupełniania luk w danych dotyczących sektora nieruchomości (Dz.U. C 31 z 31.1.2017, s. 1).

⁽⁴⁾ Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (WE) nr 223/2009 z dnia 11 marca 2009 r. w sprawie statystyki europejskiej oraz uchylające rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (WE, Euratom) nr 1101/2008 w sprawie przekazywania do Urzędu Statystycznego Wspólnot Europejskich danych statystycznych objętych zasadą poufności, rozporządzenie Rady (WE) nr 322/97 w sprawie statystyk Wspólnoty oraz decyzję Rady 89/382/EWG, Euratom w sprawie ustanowienia Komitetu ds. Programów Statystycznych Wspólnot Europejskich (Dz.U. L 87 z 31.3.2009, s. 164).

⁽⁵⁾ Decyzja Komisji 2012/504/UE z dnia 17 września 2012 r. w sprawie Eurostatu (Dz.U. L 251 z 18.9.2012, s. 49).

komercyjnych. Dostępność takich danych przyspieszyłaby z kolei wdrożenie ram monitorowania ryzyka przez krajowe organy nadzoru makroostrożnościowego w celu skutecznego monitorowania rynku nieruchomości komercyjnych, a tym samym ułatwiłaby identyfikację zagrożeń dla stabilności finansowej wynikających z fizycznego rynku nieruchomości komercyjnych. Za kluczowe uznaje się zatem ustanowienie wspólnych minimalnych ram gromadzenia danych wymaganych przez krajowe organy nadzoru makroostrożnościowego w celu skutecznego monitorowania fizycznego rynku nieruchomości komercyjnych. Po uwzględnieniu wysokiego poziomu finansowania transgranicznego w przypadku nieruchomości komercyjnych potrzeba ustanowienia takich zharmonizowanych ram staje się jeszcze wyraźniejsza. W związku z tym do zalecenia ERRS/2016/14 należy dodać nowe zalecenie mające na celu propagowanie wspólnych minimalnych ram opracowywania, tworzenia i rozpowszechniania odpowiednich zharmonizowanych wskaźników. W celu zapewnienia spójności i jakości odpowiednich danych statystycznych oraz ograniczenia obciążeń sprawozdawczych Komisja (Eurostat) powinna również zająć się opracowaniem i propagowaniem standardów, metod i procedur statystycznych służących gromadzeniu wymaganych danych statystycznych.

- (4) Zgodnie z art. 2 rozporządzenia Rady (UE) nr 1096/2010⁽⁶⁾ EBC ma obowiązek zapewniać ERRS sekretariat oraz udzielać jej wsparcia analitycznego, statystycznego, logistycznego i administracyjnego. Ponadto, zgodnie z art. 5 ust. 3 Statutu Europejskiego Systemu Banków Centralnych i Europejskiego Banku Centralnego, EBC przyczynia się do harmonizacji, w miarę potrzeb, reguł i praktyk rządzących gromadzeniem, tworzeniem i upowszechnianiem informacji statystycznej w dziedzinie podlegającej jego kompetencji. W tym kontekście istotne jest zapewnienie bliskiej współpracy i odpowiedniej koordynacji pomiędzy Europejskim Systemem Statystycznym⁽⁷⁾ a Europejskim Systemem Banków Centralnych (ESBC). W związku z powyższym oraz zgodnie z art. 6 ust. 3 rozporządzenia (WE) nr 223/2009 bieżące działania konsultacyjne oraz współpracę pomiędzy Komisją (Eurostatem) a EBC uważa się za szczególnie istotne dla celów opracowania wymaganych standardów, metod i procedur statystycznych.
- (5) Prace statystyczne przeprowadzone ostatnio przez Komitet ds. Statystyki ESBC – wspierany przez jego grupę zadaniową ds. nieruchomości – w zakresie źródeł danych dotyczących wskaźników związanych z finansowaniem nieruchomości komercyjnych i mieszkalnych uwypukliły potrzebę zmiany niektórych definicji w celu ułatwienia działań monitorujących krajowych organów makroostrożnościowych. Chociaż uznaje się, że jedynie na podstawie rozporządzenia Europejskiego Banku Centralnego (UE) 2016/867⁽⁸⁾, które dało początek projektowi Ana-Credit, nie jest możliwe zaspokojenie potrzeb krajowych organów makroostrożnościowych w zakresie danych, definicje nieruchomości komercyjnych i nieruchomości mieszkalnych zawarte w zaleceniu ERRS/2016/14 powinny zostać zmienione w celu większego dostosowania ich do szerszych definicji stosowanych w rozporządzeniu (UE) 2016/867, tak aby ułatwić przeprowadzanie wymaganych analiz stabilności finansowej i umożliwić pełną porównywalność pomiędzy krajami.
- (6) Zmiany definicji zawartych w zaleceniu ERRS/2016/14 nie powinny jednak uniemożliwiać krajowym organom makroostrożnościowym korzystania z dodatkowych wskaźników i podziałów dotyczących nieruchomości, które w oparciu o definicje i wskaźniki tych krajowych organów makroostrożnościowych uwzględniają specyfikę ich krajowych rynków nieruchomości komercyjnych i nieruchomości mieszkalnych oraz są istotne z perspektywy stabilności finansowej. Zapewniłoby to również przestrzeganie przez krajowe organy nadzoru makroostrożnościowego zasady proporcjonalności przewidzianej w zaleceniu ERRS/2016/14.
- (7) W zaleceniu ERRS/2016/14 nakłada się na jego adresatów obowiązek informowania ERRS oraz Rady o działaniach podjętych w celu realizacji tego zalecenia lub uzasadnienia we właściwy sposób niepodjęcia takich działań w terminach przewidzianych w tym zaleceniu. W tym zakresie adresaci dokonali postępów w zakresie implementacji zalecenia ERRS/2016/14 w zalecanych terminach. Prace niektórych krajowych organów makroostrożnościowych uległy jednak opóźnieniu z uwagi na kwestie praktyczne, takie jak potrzeba ustanowienia struktur sprawozdawczych, określenia źródeł danych i uwzględnienia zagadnień związanych z poufnością danych.
- (8) W celu zapewnienia implementacji zalecenia ERRS/2016/14 konieczne jest zatem przedłużenie niektórych terminów w nim określonych. Przedłużenie tych terminów zapewni krajowym organom makroostrożnościowym więcej czasu na rozwiązanie kwestii praktycznych, o których mowa powyżej. Brak wspólnie uzgodnionych definicji roboczych jest szczególnie niepokojący w odniesieniu do odpowiednich wskaźników na fizycznym rynku nieruchomości komercyjnych, co, wraz z ograniczeniami operacyjnymi w zakresie dostępności danych, utrudnia dokładną ocenę i porównanie ryzyka na rynkach krajowych. W związku z powyższym terminy implementacji zalecenia ERRS/2016/14 w odniesieniu do wskaźników, w przypadku których krajowe organy nadzoru makroostrożnościowego nie posiadają odpowiednich informacji, powinny zostać dodatkowo przedłużone, aby zapewnić wystarczająco dużo czasu na opracowanie niezbędnych definicji i zgromadzenie danych.

⁽⁶⁾ Rozporządzenie Rady (UE) nr 1096/2010 z dnia 17 listopada 2010 r. w sprawie powierzenia Europejskiemu Bankowi Centralnemu szczególnych zadań w zakresie funkcjonowania Europejskiej Rady ds. Ryzyka Systemowego (Dz.U. L 331 z 15.12.2010, s. 162).

⁽⁷⁾ Europejski System Statystyczny (ESS) jest partnerstwem pomiędzy organem statystycznym Wspólnoty, którym jest Komisja (Eurostat), a krajowymi urzędami statystycznymi (KUS) i innymi organami krajowymi odpowiedzialnymi w każdym państwie członkowskim za opracowywanie, tworzenie i rozpowszechnianie statystyki europejskiej.

⁽⁸⁾ Rozporządzenie Europejskiego Banku Centralnego (UE) 2016/867 z dnia 18 maja 2016 r. w sprawie zbierania danych granularnych dotyczących ekspozycji kredytowych i ryzyka kredytowego (EBC/2016/13) (Dz.U. L 144 z 1.6.2016, s. 44).

- (9) Zdaniem Rady Generalnej przedłużenie niektórych terminów określonych w zaleceniu ERRS/2016/14 nie zagrozi prawidłowemu funkcjonowaniu rynków finansowych. Ponadto w opinii Rady Generalnej przedłużenie takie nie stwarza zagrożenia braku implementacji zalecenia ERRS/2016/14 przez jego adresatów.
- (10) ERRS uznaje również, że konieczne może być sporządzenie dalszych wytycznych o charakterze technicznym oraz dopracowanie docelowych definicji i wskaźników celem uwzględnienia specyfiki rynków lub segmentów rynku oraz zapewnienia wysokiej jakości statystycznej danych. Dalsze zmiany zalecenia ERRS/2016/14 mogą być zatem konieczne w celu uwzględnienia przyszłych zmian dotyczących tych docelowych definicji i wskaźników.
- (11) Zalecenie ERRS/2016/14 powinno zatem zostać odpowiednio zmienione,

PRZYJMUJE NINIEJSZE ZALECENIE:

ZMIANY

W zaleceniu ERRS/2016/14 wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w sekcji 1 pkt 1 zalecenia C otrzymuje brzmienie:

„1. Zaleca się, aby krajowe organy nadzoru makroostrożnościowego ustanowiły ramy monitorowania ryzyka w odniesieniu do krajowych sektorów nieruchomości komercyjnych. W tym celu, na potrzeby skutecznego monitorowania ryzyka wynikającego z rynku nieruchomości komercyjnych, zaleca się zastosowanie następującego zestawu wskaźników:

Wskaźniki na fizycznym rynku nieruchomości komercyjnych:

- a) indeks cen;
- b) wskaźnik najmu;
- c) wskaźnik rentowności najmu;
- d) współczynnik pustostanów;
- e) wskaźnik rozpoczętych budów;

Wskaźniki ekspozycji kredytowych systemu finansowego wobec sektora nieruchomości komercyjnych:

- f) nowe kredyty na nieruchomości komercyjne (w tym nieruchomości komercyjne w trakcie zagospodarowania lub w budowie);
- g) nowe kredyty zagrożone na nieruchomości komercyjne (w tym nieruchomości komercyjne w trakcie zagospodarowania lub w budowie);
- h) przepływy w zakresie rezerw celowych na utratę wartości kredytów na nieruchomości komercyjne (w tym nieruchomości komercyjne w trakcie zagospodarowania lub w budowie);
- i) przepływy w zakresie rezerw celowych na utratę wartości kredytów na nieruchomości komercyjne w trakcie zagospodarowania lub w budowie (jako część kredytów na nieruchomości komercyjne);
- j) stany kredytów na nieruchomości komercyjne (w tym nieruchomości komercyjne w trakcie zagospodarowania lub w budowie);
- k) stany zagrożonych kredytów na nieruchomości komercyjne (w tym nieruchomości komercyjne w trakcie zagospodarowania lub w budowie);
- l) stany rezerw celowych na utratę wartości kredytów na nieruchomości komercyjne (w tym nieruchomości komercyjne w trakcie zagospodarowania lub w budowie);
- m) stany kredytów na nieruchomości komercyjne w trakcie zagospodarowania lub w budowie (jako część kredytów na nieruchomości komercyjne);
- n) stany zagrożonych kredytów na nieruchomości komercyjne w trakcie zagospodarowania lub w budowie (jako część kredytów na nieruchomości komercyjne);
- o) stany rezerw celowych na utratę wartości kredytów na nieruchomości komercyjne w trakcie zagospodarowania lub w budowie (jako część kredytów na nieruchomości komercyjne).

Wskaźniki standardów kredytowych w odniesieniu do kredytów na nieruchomości komercyjne:

- p) średnia ważona wskaźnika LTV-O dla nowych kredytów na nieruchomości komercyjne;

- q) średnia ważona bieżącego wskaźnika wartości kredytu do wartości zabezpieczenia (LTV-C) dla stanów kredytów na nieruchomości komercyjne;
- r) średnia ważona pierwotnego wskaźnika zdolności spłaty odsetek (ICR-O) dla nowych kredytów na nieruchomości komercyjne i średnia ważona bieżącego wskaźnika zdolności spłaty odsetek (ICR-C) dla stanów kredytów na nieruchomości komercyjne;
- s) średnia ważona pierwotnego wskaźnika zdolności spłaty kosztów obsługi zadłużenia (DSCR-O) dla nowych kredytów na nieruchomości komercyjne i średnia ważona bieżącego wskaźnika zdolności spłaty kosztów obsługi zadłużenia (DSCR-C) dla stanów kredytów na nieruchomości komercyjne.

Informacje o tych wskaźnikach powinny odwoływać się do kredytodawców na zasadzie nieskonsolidowanej i powinny być wystarczająco reprezentatywne dla krajowego rynku nieruchomości komercyjnych.”;

2) w sekcji 1 pkt 2 zalecenia D otrzymuje brzmienie:

„2. Zaleca się monitorowanie przez krajowe organy nadzoru makroostrożnościowego ryzyka w odniesieniu do różnych wskaźników na podstawie następujących informacji określonych w formularzach A, B i C załącznika III do niniejszego zalecenia.

- a) Dla indeksu cen, wskaźnika najmu, wskaźnika rentowności najmu, współczynnika pustostanów i wskaźnika rozpoczętych budów krajowe organy nadzoru makroostrożnościowego powinny rozważyć stosowanie podziału według:
 - rodzaju nieruchomości,
 - lokalizacji nieruchomości.
- b) Dla korekty wyceny netto i stanów korekty wyceny inwestycji w nieruchomości komercyjne krajowe organy nadzoru makroostrożnościowego powinny rozważyć stosowanie podziału według:
 - rodzaju nieruchomości,
 - lokalizacji nieruchomości,
 - rodzaju inwestora,
 - przynależności państwowej inwestora.
- c) Dla nowych kredytów i stanów kredytów na nieruchomości komercyjne i każdej z kategorii kredytów na nieruchomości komercyjne (w tym nieruchomości komercyjne w trakcie zagospodarowania lub w budowie) – tj. kredytów na nieruchomości przeznaczone przez ich właścicieli na prowadzenie działalności gospodarczej, na określony cel lub określoną działalność, istniejące lub w budowie, kredytów na lokale mieszkalne na wynajem, kredytów na nieruchomości przynoszące dochód (inne niż lokale mieszkalne na wynajem), kredytów na nieruchomości komercyjne w trakcie zagospodarowania i kredytów na mieszkalnictwo socjalne – krajowe organy nadzoru makroostrożnościowego powinny rozważyć dalszy podział według:
 - rodzaju nieruchomości,
 - lokalizacji nieruchomości,
 - rodzaju kredytodawcy,
 - przynależności państwowej kredytodawcy.
- d) Dla nowych kredytów i stanów kredytów zagrożonych na nieruchomości komercyjne i każdej z kategorii zagrożonych kredytów na nieruchomości komercyjne (w tym nieruchomości komercyjne w trakcie zagospodarowania lub w budowie) – tj. kredytów na nieruchomości przeznaczone przez ich właścicieli na prowadzenie działalności gospodarczej, na określony cel lub określoną działalność, istniejące lub w budowie, kredytów na lokale mieszkalne na wynajem, kredytów na nieruchomości przynoszące dochód (inne niż lokale mieszkalne na wynajem), kredytów na nieruchomości komercyjne w trakcie zagospodarowania i kredytów na mieszkalnictwo socjalne – krajowe organy nadzoru makroostrożnościowego powinny rozważyć dalszy podział według:
 - rodzaju nieruchomości,
 - lokalizacji nieruchomości,
 - rodzaju kredytodawcy,
 - przynależności państwowej kredytodawcy.

e) Dla przepływów i stanów rezerw celowych na utratę wartości kredytów na nieruchomości komercyjne i każdej z kategorii rezerw celowych na utratę wartości kredytów na nieruchomości komercyjne (w tym nieruchomości komercyjne w trakcie zagospodarowania lub w budowie) – tj. kredytów na nieruchomości przeznaczone przez ich właścicieli na prowadzenie działalności gospodarczej, na określony cel lub określoną działalność, istniejące lub w budowie, kredytów na lokale mieszkalne na wynajem, kredytów na nieruchomości przynoszące dochód (inne niż lokale mieszkalne na wynajem), kredytów na nieruchomości komercyjne w trakcie zagospodarowania i kredytów na mieszkalnictwo socjalne – krajowe organy nadzoru makroostrożnościowego powinny rozważyć dalszy podział według:

- rodzaju nieruchomości,
- lokalizacji nieruchomości,
- rodzaju kredytodawcy,
- przynależności państwowej kredytodawcy.

Podziały, o których mowa w lit. a)–e) powyżej, należy uznać za zalecane minimum. Krajowe organy nadzoru makroostrożnościowego mogą stosować dodatkowe podziały, które uznają za niezbędne na potrzeby stabilności finansowej.”;

3) w sekcji 1 dodaje się następujące zalecenie:

„Zalecenie F – Utworzenie wspólnych minimalnych ram dla fizycznego rynku nieruchomości komercyjnych

1. Komisji (Eurostatowi) zaleca się przygotowanie projektu unijnych przepisów prawnych ustanawiających wspólne minimalne ramy opracowywania, tworzenia i rozpowszechniania bazy danych dotyczącej wskaźników na fizycznym rynku nieruchomości komercyjnych, o których mowa w lit. a)–e) zalecenia C.1.
2. Komisji (Eurostatowi) zaleca się również opracowanie i propagowanie standardów, źródeł, metod i procedur statystycznych w zakresie opracowania bazy danych dotyczącej wskaźników na fizycznym rynku nieruchomości komercyjnych, o których mowa w lit. a)–e) zalecenia C.1, w szczególności w celu zapewnienia wysokiej jakości tego zestawu wskaźników i ograniczenia obciążeń sprawozdawczych.”;

4) w sekcji 2 pkt 1 ppkt 1 wprowadza się następujące zmiany:

a) ppkt 3 otrzymuje brzmienie:

„nieruchomości zakupione na wynajem« – nieruchomości mieszkalne będące bezpośrednio własnością osób fizycznych, przeznaczone przede wszystkim na wynajem;”;

b) ppkt 4 otrzymuje brzmienie:

„nieruchomości komercyjne« – nieruchomości przynoszące dochód, zarówno istniejące, jak i w trakcie zagospodarowania, w tym lokale mieszkalne na wynajem, nieruchomości przeznaczone przez ich właścicieli na prowadzenie działalności gospodarczej, na określony cel lub określoną działalność, istniejące lub w budowie, niesklasyfikowane jako nieruchomości mieszkalne, włączając mieszkania socjalne.

W razie jednoczesnego użytkowania nieruchomości w celach komercyjnych i mieszkalnych nieruchomość tę uznaje się za dwie odrębne nieruchomości (w oparciu np. o powierzchnię wykorzystywaną w określony sposób), o ile dokonanie takiego podziału jest możliwe; w przeciwnym przypadku nieruchomość tę klasyfikuje się według jej przeważającego sposobu użytkowania;”;

c) ppkt 5 otrzymuje brzmienie:

„kredyt na nieruchomości komercyjne« – kredyt udzielony osobie prawnej w celu nabycia nieruchomości przynoszącej dochód (lub większej liczby nieruchomości zdefiniowanych jako nieruchomości przynoszące dochód), zarówno istniejących, jak i w trakcie zagospodarowania, na nabycie nieruchomości przeznaczonej przez jej właściciela na prowadzenie działalności gospodarczej, na określony cel lub określoną działalność (lub większej liczby takich nieruchomości), zarówno istniejących, jak i w budowie, lub też kredyt zabezpieczony nieruchomością komercyjną (lub większą liczbą takich nieruchomości);”;

d) dodaje się ppkt 16a) w brzmieniu:

„nieruchomość przynosząca dochód w trakcie zagospodarowania« – każda nieruchomość znajdująca się w budowie, która jest przeznaczona do osiągnięcia przez właściciela po jej ukończeniu dochodu w formie czynszu lub zysków ze sprzedaży nieruchomości, ale z wyłączeniem budynków w trakcie rozbiórki oraz nieruchomości opróżnianych w celu możliwego ich zagospodarowania w przyszłości;”;

- e) ppkt 32 otrzymuje brzmienie:
„nieruchomość zamieszkała przez właściciela« – nieruchomość mieszkalna zajmowana przez osobę fizyczną, służąca zapewnieniu schronienia jej właścicielowi;”;
- f) skreśla się ppkt 34;
- g) dodaje się ppkt 36a) w brzmieniu:
„lokale mieszkalne na wynajem« – nieruchomości będące własnością osób prawnych przeznaczone przede wszystkim na wynajem;”
- h) ppkt 38 otrzymuje brzmienie:
„nieruchomości mieszkalne« – nieruchomości dostępne na cele mieszkaniowe, istniejące lub w budowie, nabyte, wybudowane lub wyremontowane przez osobę fizyczną, w tym nieruchomości zakupione na wynajem. W razie jednoczesnego użytkowania nieruchomości w różnych celach nieruchomość tę uznaje się za dwie odrębne nieruchomości (w oparciu np. o powierzchnię wykorzystywaną w dany sposób), o ile dokonanie takiego podziału jest możliwe; w przeciwnym razie nieruchomość tę klasyfikuje się według jej przeważającego sposobu użytkowania;”;
- i) ppkt 39 otrzymuje brzmienie:
„kredyt zabezpieczony na nieruchomości mieszkalnej« – kredyt udzielony osobie fizycznej zabezpieczony na nieruchomości mieszkalnej, niezależnie od celu kredytu;”;
- 5) w sekcji 2 pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Terminy informowania o realizacji zaleceń

W terminach określonych poniżej adresaci informują ERRS oraz Radę o działaniach podjętych w celu realizacji niniejszego zalecenia lub we właściwy sposób uzasadniają niepodjęcie takich działań.

1. Zalecenie A

- a) W terminie do 31 grudnia 2019 r. krajowe organy nadzoru makroostrożnościowego przekazują ERRS i Radzie sprawozdanie okresowe dotyczące już dostępnych albo spodziewanych informacji dotyczących implementacji zalecenia A.
- b) W terminie do 31 grudnia 2020 r. krajowe organy nadzoru makroostrożnościowego przekazują ERRS i Radzie sprawozdanie końcowe dotyczące implementacji zalecenia A.

2. Zalecenie B

- a) W terminie do 31 grudnia 2019 r. krajowe organy nadzoru makroostrożnościowego przekazują ERRS i Radzie sprawozdanie okresowe dotyczące już dostępnych albo spodziewanych informacji dotyczących implementacji zalecenia B.
- b) W terminie do 31 grudnia 2020 r. krajowe organy nadzoru makroostrożnościowego przekazują ERRS i Radzie sprawozdanie końcowe dotyczące implementacji zalecenia B.

3. Zalecenie C

- a) W terminie do 31 grudnia 2019 r. krajowe organy nadzoru makroostrożnościowego przekazują ERRS i Radzie sprawozdanie okresowe dotyczące już dostępnych albo spodziewanych informacji dotyczących implementacji zalecenia C.
- b) W terminie do 31 grudnia 2021 r. krajowe organy nadzoru makroostrożnościowego przekazują ERRS i Radzie sprawozdanie końcowe dotyczące implementacji zalecenia C.
- c) W przypadku gdy krajowe organy nadzoru makroostrożnościowego nie posiadają odpowiednich informacji w odniesieniu do wskaźników, o których mowa w lit. a)–e) zalecenia C.1, organy te przekazują ERRS i Radzie sprawozdanie końcowe z implementacji zalecenia C w odniesieniu do tych wskaźników najpóźniej do dnia 31 grudnia 2025 r.

4. Zalecenie D

- a) W terminie do 31 grudnia 2019 r. krajowe organy nadzoru makroostrożnościowego przekazują ERRS i Radzie sprawozdanie okresowe dotyczące już dostępnych albo spodziewanych informacji dotyczących implementacji zalecenia D.

- b) W terminie do 31 grudnia 2021 r. krajowe organy nadzoru makroostrożnościowego przekazują ERRS i Radzie sprawozdanie końcowe dotyczące implementacji zalecenia D.
- c) W przypadku gdy krajowe organy nadzoru makroostrożnościowego nie posiadają odpowiednich informacji w odniesieniu do wskaźników, o których mowa w lit. a) zalecenia D.2 zgodnie z formularzem A załącznika III, organy te przekazują ERRS i Radzie sprawozdanie końcowe z implementacji zalecenia D w odniesieniu do tych wskaźników najpóźniej do dnia 31 grudnia 2025 r.

5. Zalecenie E

- a) W terminie do 31 grudnia 2017 r. Europejskie Organy Nadzoru określają formularz w celu publikacji danych dotyczących ekspozycji podmiotów podlegających ich nadzorowi na każdy z krajowych rynków nieruchomości komercyjnych w Unii.
- b) W terminie do 30 czerwca 2018 r. Europejskie Organy Nadzoru publikują dane, o których mowa w lit. a), według stanu na dzień 31 grudnia 2017 r.
- c) Od 31 marca 2019 r. Europejskie Organy Nadzoru publikują dane, o których mowa w lit. a), z częstotliwością roczną, według stanu na dzień 31 grudnia poprzedniego roku.

6. Zalecenie F

- a) Do 31 grudnia 2021 r. Komisja (Eurostat) przekazuje ERRS i Radzie sprawozdanie okresowe zawierające wstępną ocenę implementacji zalecenia F.
- b) Do 31 grudnia 2023 r. Komisja (Eurostat) przekazuje ERRS i Radzie sprawozdanie końcowe dotyczące implementacji zalecenia F.”;

- 6) załącznik I otrzymuje brzmienie określone w załączniku I do niniejszego zalecenia;
- 7) załącznik II otrzymuje brzmienie określone w załączniku II do niniejszego zalecenia;
- 8) załącznik III otrzymuje brzmienie określone w załączniku III do niniejszego zalecenia;
- 9) załącznik IV otrzymuje brzmienie określone w załączniku IV do niniejszego zalecenia;
- 10) załącznik V otrzymuje brzmienie określone w załączniku V do niniejszego zalecenia.

Sporządzono we Frankfurcie nad Menem dnia 21 marca 2019 r.

Francesco MAZZAFERRO
Szef Sekretariatu ERRS,
w imieniu Rady Generalnej ERRS

ZAŁĄCZNIK I

Załącznik I do zalecenia ERRS/2016/14 otrzymuje brzmienie:

„ZAŁĄCZNIK I

KRYTERIA ZGODNOŚCI Z ZALECENIAMI**1. Zalecenie A**

Uznaje się, że krajowe organy nadzoru makroostrożnościowego przestrzegają zaleceń A.1 i A.2, jeżeli:

- a) oceniają, czy w ramach monitorowania ryzyka w sektorze nieruchomości mieszkalnych w ich jurysdykcji wzięto pod uwagę lub wprowadzono odpowiednie wskaźniki dotyczące standardów kredytowych dla kredytów zabezpieczonych na nieruchomości mieszkalnej;
- b) oceniają postępy w stosowaniu wskaźników określonych w zaleceniu A.1 dla takiego monitorowania;
- c) oceniają zakres, w jakim już dostępne lub spodziewane w przyszłości informacje dotyczące odpowiednich wskaźników są wystarczająco reprezentatywne dla bieżących standardów kredytowych na ich rynku kredytów zabezpieczonych na nieruchomości mieszkalnej;
- d) oceniają, czy nieruchomości zakupione na wynajem są istotnym źródłem ryzyka pochodzącego z krajowego sektora nieruchomości lub czy przypada na nie istotna część stanu wszystkich lub nowych kredytów zabezpieczonych na nieruchomości mieszkalnej;
- e) w przypadkach gdy nieruchomości zakupione na wynajem uznaje się za istotne źródło ryzyka pochodzącego z krajowego sektora nieruchomości lub przypada na nie istotna część stanu wszystkich lub nowych kredytów zabezpieczonych na nieruchomości mieszkalnej, oceniają postępy w stosowaniu wskaźników monitorowania ryzyka określonych w zaleceniu A.2.

Uznaje się, że krajowe organy nadzoru makroostrożnościowego przestrzegają zaleceń A.3 i A.4, jeżeli:

- a) zapewniają przyjęcie metod określonych w załączniku IV dla obliczania wskaźników wymienionych w zaleceniach A.1 i A.2;
- b) w przypadkach stosowania dla obliczania odpowiednich wskaźników innej metody obok metody określonej w załączniku IV składają sprawozdania o technicznych cechach tej metody i jej skuteczności w monitorowaniu ryzyk pochodzących z sektora nieruchomości mieszkalnych;
- c) zapewniają stosowanie odpowiednich wskaźników wymienionych w zaleceniach A.1 i A.2 dla monitorowania ryzyk w sektorze nieruchomości mieszkalnych z częstotliwością co najmniej roczną.

2. Zalecenie B

Uznaje się, że krajowe organy nadzoru makroostrożnościowego przestrzegają zaleceń B.1 i B.2, jeżeli:

- a) oceniają postępy w monitorowaniu rozkładu jednowymiarowego i wybranych rozkładów łącznych odpowiednich wskaźników określonych w formularzu A załącznika II;
- b) oceniają postępy w stosowaniu informacji wymienionych w zaleceniu B.2 i w formularzu A załącznika II jako wytycznych dla monitorowania odpowiednich ryzyk.

W przypadkach gdy nieruchomości zakupione na wynajem uznaje się za istotne źródło ryzyka pochodzącego z krajowego sektora nieruchomości lub przypada na nie istotna część stanu wszystkich lub nowych kredytów zabezpieczonych na nieruchomości mieszkalnej, uznaje się, że krajowe organy nadzoru makroostrożnościowego przestrzegają zalecenia B.3, jeżeli:

- a) oceniają postępy w odrębnym monitorowaniu odpowiednich wskaźników dla nieruchomości zakupionych na wynajem i nieruchomości zamieszkałych przez właścicieli;
- b) oceniają postępy w monitorowaniu odpowiednich danych w podziale na wymiary określone w formularzach A i B załącznika II.

3. Zalecenie C

Uznaje się, że krajowe organy nadzoru makroostrożnościowego przestrzegają zaleceń C.1 i C.2, jeżeli:

- a) oceniają, czy w ramach monitorowania ryzyka w sektorze nieruchomości komercyjnych w ich jurysdykcji wzięto pod uwagę lub wprowadzono odpowiednie wskaźniki dotyczące ekspozycji na krajowy rynek nieruchomości komercyjnych;
- b) zapewniają włączenie do ram monitorowania ryzyka wskaźników dotyczących fizycznego rynku nieruchomości komercyjnych, wskaźników dotyczących ekspozycji kredytowych systemu finansowego i wskaźników dotyczących standardów kredytowych;
- c) oceniają, czy inwestycje są istotnym źródłem finansowania krajowego sektora nieruchomości komercyjnych;
- d) w przypadku gdy inwestycje uznaje się za istotne źródło finansowania krajowego sektora nieruchomości komercyjnych, oceniają postępy w stosowaniu dodatkowych wskaźników monitorowania ryzyka określonych w zaleceniu C.2;
- e) oceniają postęp w stosowaniu wskaźników określonych co najmniej w zaleceniu C.1, a tam, gdzie ma to zastosowanie, również w zaleceniu C.2;
- f) oceniają, czy informacje w zakresie tych wskaźników (już dostępne lub spodziewane w przyszłości) są wystarczająco reprezentatywne dla krajowego rynku nieruchomości komercyjnych.

Uznaje się, że krajowe organy nadzoru makroostrożnościowego przestrzegają zaleceń C.3 i C.4, jeżeli:

- a) zapewniają przyjęcie metod obliczania wskaźników określonych w zaleceniu C.1 i zaleceniu C.2 zgodnie z załącznikiem V, oraz, w odpowiednich przypadkach dla nieruchomości komercyjnych, w załączniku IV;
- b) w przypadku stosowania dla obliczania odpowiednich wskaźników innej metody obok metody określonej w załączniku IV i załączniku V składają sprawozdania o technicznych cechach tej metody i jej skuteczności w monitorowaniu ryzyk pochodzących z sektora nieruchomości komercyjnych;
- c) zapewniają stosowanie wskaźników wymienionych w zaleceniu C.1 dla monitorowania zmian w sektorze nieruchomości komercyjnych z częstotliwością co najmniej kwartalną dla fizycznego rynku nieruchomości komercyjnych, nowych transakcji (w tym kredytów zagrożonych oraz rezerw celowych na utratę wartości kredytów) oraz odpowiadających im standardów kredytowych, a także z częstotliwością co najmniej roczną dla stanów kredytów (w tym stanów zagrożonych kredytów oraz rezerw celowych na utratę wartości kredytów) oraz odpowiadających im standardów kredytowych;
- d) w przypadku gdy inwestycje uznaje się za istotne źródło finansowania krajowego sektora nieruchomości komercyjnych, zapewniają stosowanie wskaźników wymienionych w zaleceniu C.2 w celu monitorowania zmian w sektorze nieruchomości komercyjnych z częstotliwością co najmniej kwartalną dla nowych inwestycji (w tym korekt wyceny inwestycji) oraz z częstotliwością co najmniej roczną dla stanów inwestycji (w tym korekt wyceny inwestycji).

4. Zalecenie D

Uznaje się, że krajowe organy nadzoru makroostrożnościowego przestrzegają zalecenia D, jeżeli:

- a) oceniają postępy w monitorowaniu odpowiednich wskaźników określonych w formularzach A, B i C załącznika III;
- b) oceniają postępy w stosowaniu odpowiednich informacji określonych w zaleceniu D.2 i wskazanych w formularzach A, B i C załącznika III jako wytycznych dla monitorowania odpowiednich ryzyk;
- c) w przypadku gdy inwestycje uznaje się za istotne źródło finansowania krajowego sektora nieruchomości komercyjnych, oceniają postępy w stosowaniu odpowiednich informacji określonych w zaleceniu D.3 i wskazanych w formularzu B załącznika III jako wytycznych dla monitorowania odpowiednich ryzyk;
- d) w przypadkach stosowania dodatkowych wskaźników dla monitorowania zmian w sektorze nieruchomości komercyjnych składają sprawozdania dotyczące dodatkowych informacji stosowanych dla monitorowania ryzyk.

5. Zalecenie E

Uznaje się, że Europejskie Organy Nadzoru przestrzegają zalecenia E, jeżeli:

- a) określą formularz dla publikacji danych dotyczących ekspozycji podmiotów podlegających ich nadzorowi na każdy z krajowych rynków nieruchomości komercyjnych w Unii;
- b) publikują z częstotliwością co najmniej roczną zagregowane dane dotyczące ekspozycji podmiotów podlegających ich nadzorowi na każdy z krajowych rynków nieruchomości komercyjnych w Unii, zebrane w ramach istniejących wymogów sprawozdawczych.

6. Zalecenie F

Uznaje się, że Komisja (Eurostat) przestrzega zalecenia E, jeżeli:

- a) w oparciu o stosowność definicji i podziałów odpowiednich wskaźników na fizycznym rynku nieruchomości komercyjnych, które są obecnie stosowane w państwach członkowskich, przygotuje projekt unijnych przepisów prawnych ustanawiających wspólne minimalne ramy opracowywania, tworzenia i rozpowszechniania bazy danych dotyczącej odpowiednich wskaźników w celu zharmonizowania takich wskaźników;
 - b) zapewni dostosowanie projektu unijnych przepisów prawnych do wskaźników i ich definicji stosowanych na potrzeby nadzoru lub na potrzeby stabilności finansowej, tak aby uniknąć nieuzasadnionego wzrostu obciążeń dla podmiotów sprawozdawczych;
 - c) zapewni wysoką jakość odpowiednich wskaźników na fizycznym rynku nieruchomości komercyjnych poprzez opracowanie standardów, źródeł, metod i procedur statystycznych w zakresie opracowania bazy danych dotyczącej odpowiednich wskaźników;
 - d) zapewni, aby wdrożenie opracowanych standardów, źródeł, metod i procedur statystycznych odnoszących się do bazy danych dotyczącej odpowiednich wskaźników na fizycznym rynku nieruchomości komercyjnych nie doprowadziło do nieuzasadnionego zwiększenia obciążeń dla podmiotów sprawozdawczych;
 - e) będzie propagować standardy, źródła, metody i procedury statystyczne opracowane w celu utworzenia bazy danych dotyczącej odpowiednich wskaźników na fizycznym rynku nieruchomości komercyjnych.”.
-

Załącznik II do zalecenia ERRS/2016/14 otrzymuje brzmienie:

„ZAŁĄCZNIK II

ORIENTACYJNE FORMULARZE DLA WSKAŹNIKÓW DOTYCZĄCYCH SEKTORA NIERUCHOMOŚCI MIESZKALNYCH

1. Formularz A: wskaźniki i związane z nimi podziały dla kredytów zabezpieczonych na nieruchomości mieszkalnej

Formularze dla nieruchomości mieszkalnych

NOWE KREDYTY = nowe kredyty zabezpieczone na nieruchomości mieszkalnej w okresie sprawozdawczym, w rozumieniu kredytodawcy. Krajowe organy nadzoru makroostrożnościowego, które mają możliwość rozróżnienia pomiędzy rzeczywiście nowymi kredytami zabezpieczonymi na nieruchomości mieszkalnej a kredytami renegotjowanymi, mogą identyfikować kredyty renegotjowane jako odrębną kategorię.
STANY = dane dla stanów kredytów na nieruchomości mieszkalne w dacie sprawozdawczej (np. na koniec roku)
wartość = wartość w walucie krajowej
= liczba umów
średnia = średnia odpowiedniego wskaźnika

ROZKŁAD JEDNOWYMIAROWY

Przegląd portfela kredytów zabezpieczonych na nieruchomości mieszkalnej	NOWE KREDYTY	Pierwotny wskaźnik obsługi kredytu do dochodu (LSTI-O)	NOWE KREDYTY
Wyplacone kredyty	wartość, #	ŚREDNIA WAŻONA	Średnia (w %)
w tym na nieruchomości zakupione na wynajem	wartość, #	w tym na nieruchomości zakupione na wynajem	Średnia (w %)
w tym na nieruchomości zamieszkane przez właściciela	wartość, #	w tym na nieruchomości zamieszkane przez właściciela	Średnia (w %)
w tym dla kupujących pierwszy raz	wartość, #	w tym dla kupujących pierwszy raz	Średnia (w %)
w tym kredyty w walutach obcych	wartość, #	w tym kredyty w walutach obcych	Średnia (w %)
w tym kredyty spłacane w ratach bez spłat balonowych	wartość, #	w tym kredyty spłacane w ratach bez spłat balonowych	Średnia (w %)
w tym kredyty spłacane w ratach z częściowymi spłatami balonowymi	wartość, #	w tym kredyty spłacane w ratach z częściowymi spłatami balonowymi	Średnia (w %)
w tym kredyt spłacany balonowo (*)	wartość, #	w tym kredyt spłacany balonowo (*)	Średnia (w %)

Przegląd portfela kredytów zabezpieczonych na nieruchomości mieszkalnej
w tym na nieruchomości na poszczególnych terytoriach (**)
w tym z terminem przeszacowania ≤ 1 roku
w tym z terminem przeszacowania] 1 rok-5 lat]
w tym z terminem przeszacowania] 5-10 lat]
w tym z terminem przeszacowania > 10 lat
w tym renegocjowane (opcjonalnie)

NOWE KREDYTY
wartość, #
wartość, #
wartość, #
wartość, #
wartość, #
wartość, #

Pierwotny wskaźnik wartości kredytu do wartości zabezpieczenia (LTV-O)
ŚREDNIA WAŻONA
w tym na nieruchomości zakupione na wynajem
w tym na nieruchomości zamieszkane przez właściciela
w tym dla kupujących pierwszy raz
w tym kredyty w walutach obcych
w tym kredyty spłacane w ratach bez spłat balonowych
w tym kredyty spłacane w ratach z częściowymi spłatami balonowymi

NOWE KREDYTY
Średnia (w %)
Średnia (w %)
Średnia (w %)
Średnia (w %)
Średnia (w %)
Średnia (w %)
Średnia (w %)

Pierwotny wskaźnik obsługi kredytu do dochodu (LSTI-O)
w tym na nieruchomości na poszczególnych terytoriach (**)
w tym z terminem przeszacowania ≤ 1 roku
w tym z terminem przeszacowania] 1 rok-5 lat]
w tym z terminem przeszacowania] 5-10 lat]
w tym z terminem przeszacowania > 10 lat
ROZKŁAD
≤ 10 %
] 10 % ; 20 %]
] 20 % ; 30 %]
] 30 % ; 40 %]
] 40 % ; 50 %]
] 50 % ; 60 %]
> 60 %
Brak danych

NOWE KREDYTY
Średnia (w %)
Średnia (w %)
Średnia (w %)
Średnia (w %)
Średnia (w %)
wartość, #
wartość, #
wartość, #
wartość, #
wartość, #
wartość, #
wartość, #

Pierwotny wskaźnik wartości kredytu do wartości zabezpieczenia (LTV-O)
w tym kredyt spłacany balonowo (*)
w tym na nieruchomości na poszczególnych terytoriach (**)
ROZKŁAD
≤ 50 %
]50 % ; 60 %]
]60 % ; 70 %]
]70 % ; 80 %]
]80 % ; 90 %]
]90 % ; 100 %]
]100 % ; 110 %]
> 110 %
Brak danych

NOWE KREDYTY
Średnia (w %)
Średnia (w %)
wartość, #
wartość, #
wartość, #
wartość, #
wartość, #
wartość, #
wartość, #
wartość, #
wartość, #

Bieżący wskaźnik pokrycia należności zabezpieczeniem (LTV-C)
ŚREDNIA WAŻONA
ROZKŁAD
≤ 50 %
]50 % ; 60 %]

STANY
Średnia (w %)
wartość, #
wartość, #

Pierwotny wskaźnik obsługi zadłużenia do dochodu (DSTI-O) (OPCJONALNY)
ŚREDNIA WAŻONA
ROZKŁAD
≤ 10 %
]10 % ; 20 %]
]20 % ; 30 %]
]30 % ; 40 %]
]40 % ; 50 %]
]50 % ; 60 %]
> 60 %
Brak danych

NOWE KREDYTY
Średnia (w %)
wartość, #
wartość, #
wartość, #
wartość, #
wartość, #
wartość, #
wartość, #
wartość, #

Pierwotny wskaźnik wartości kredytu do dochodu (LTI-O)
ŚREDNIA WAŻONA
ROZKŁAD
≤ 3
]3 ; 3,5]

NOWE KREDYTY
Średnia
wartość, #
wartość, #

Bieżący wskaźnik pokrycia należności zabezpieczeniem (LTV-C)
]60 % ; 70 %]
]70 % ; 80 %]
]80 % ; 90 %]
]90 % ; 100 %]
]100 % ; 110 %]
> 110 %
Brak danych

STANY
wartość, #
wartość, #
wartość, #
wartość, #
wartość, #
wartość, #
wartość, #

Pierwotny wskaźnik wartości kredytu do dochodu (LTI-O)
]3,5 ; 4]
]4 ; 4,5]
]4,5 ; 5]
]5 ; 5,5]
]5,5 ; 6]
> 6
Brak danych

NOWE KREDYTY
wartość, #
wartość, #
wartość, #
wartość, #
wartość, #
wartość, #
wartość, #

Pierwotne terminy zapadalności
ŚREDNIA WAŻONA
ROZKŁAD
≤ 5y
]5-10 lat]
]10-15 lat]
]15-20 lat]
]20-25 lat]
]25-30 lat]
]30-35 lat]
> 35 lat
Brak danych

NOWE KREDYTY
Średnia (lata)
wartość, #
wartość, #
wartość, #
wartość, #
wartość, #
wartość, #
wartość, #
wartość, #
wartość, #

Pierwotny wskaźnik zadłużenia do dochodu (DTI-O)
ŚREDNIA WAŻONA
ROZKŁAD
≤3
]3 ; 3,5]
]3,5 ; 4]
]4 ; 4,5]
]4,5 ; 5]
]5 ; 5,5]
]5,5 ; 6]
]6,5 ; 7]
> 7
Brak danych

NOWE KREDYTY
Średnia
wartość, #
wartość, #
wartość, #
wartość, #
wartość, #
wartość, #
wartość, #
wartość, #
wartość, #
wartość, #

ROZKŁAD ŁĄCZNY

NOWE KREDYTY
LTV-O ≤ 80 %
Pierwotny termin zapadalności
≤ 20 lat
]20-25 lat]
> 25 lat
LTV-O]80 %-90 %]
Pierwotny termin zapadalności
≤ 20 lat
]20-25 lat]
> 25 lat
LTV-O]90 %-110 %]
Pierwotny termin zapadalności
≤ 20 lat
]20-25 lat]
> 25 lat

Pierwotny wskaźnik obsługi kredytu do dochodu (LSTI-O)		
≤ 30 %]30 % ; 50 %]	> 50 %
/ / / / /	/ / / / /	/ / / / /
wartość, #	wartość, #	wartość, #
wartość, #	wartość, #	wartość, #
wartość, #	wartość, #	wartość, #
/ / / / /	/ / / / /	/ / / / /
wartość, #	wartość, #	wartość, #
wartość, #	wartość, #	wartość, #
wartość, #	wartość, #	wartość, #
/ / / / /	/ / / / /	/ / / / /
wartość, #	wartość, #	wartość, #
wartość, #	wartość, #	wartość, #
wartość, #	wartość, #	wartość, #

NOWE KREDYTY
Termin przeszacowania
w tym ≤ 1 rok
w tym] 1 rok-5 lat]
w tym] 5-10 lat]
w tym > 10 lat

Pierwotny wskaźnik obsługi kredytu do dochodu (LSTI-O)		
≤ 30 %]30 % ; 50 %]	> 50 %
wartość, #	wartość, #	wartość, #
wartość, #	wartość, #	wartość, #
wartość, #	wartość, #	wartość, #
wartość, #	wartość, #	wartość, #

NOWE KREDYTY
Pierwotny wskaźnik wysokości kredytu do wartości zabezpieczenia (LTV-O)
LTV-O ≤ 80 %
LTV-O]80 % ; 90 %]
LTV-O]90 % ; 110 %]
LTV-O > 110 %

Pierwotny wskaźnik zadłużenia do dochodu (DTI-O)		
≤ 4]4 ; 6]	> 6
wartość, #	wartość, #	wartość, #
wartość, #	wartość, #	wartość, #
wartość, #	wartość, #	wartość, #
wartość, #	wartość, #	wartość, #

NOWE KREDYTY	Pierwotny wskaźnik obsługi kredytu do dochodu (LSTI-O)		
LTV-O >110 %			
Pierwotny termin zapadalności			
≤ 20 lat	wartość, #	wartość, #	wartość, #
]20-25 lat]	wartość, #	wartość, #	wartość, #
> 25 lat	wartość, #	wartość, #	wartość, #

(*) W odpowiednich przypadkach kredyty spłacane balonowo, dla których istnieją podmioty umarzające, identyfikuje się oddzielnie.

(**) Kredyty zabezpieczone na nieruchomości mieszkalnej udzielane w ramach krajowego systemu finansowego każdego państwa członkowskiego mogą być zabezpieczone nieruchomościami mieszkalnymi znajdującymi się na terytoriach zagranicznych. Należy dodać wiersz dla każdego takiego obcego terytorium, które jest uważane za istotne na potrzeby stabilności finansowej.

2. Formularz B: wskaźniki i związane z nimi podziały dla kredytów zabezpieczonych na nieruchomości mieszkalnej zakupionej na wynajem i zamieszkałej przez właścicieli

Dodatkowe formularze dla krajów z istotnym ryzykiem wynikającym z sektora nieruchomości zakupionych na wynajem albo istotnym rynkiem takich nieruchomości

NOWE KREDYTY = nowe kredyty zabezpieczone na nieruchomości mieszkalnej w okresie sprawozdawczym, w rozumieniu kredytodawcy. Krajowe organy nadzoru makroostrożnościowego, które mają możliwość rozróżnienia pomiędzy rzeczywiście nowymi kredytami na nieruchomości mieszkalne a kredytami renegocjowanymi, mogą identyfikować kredyty renegocjowane jako odrębną kategorię.

STANY = dane dla stanów kredytów na nieruchomości mieszkalne w dacie sprawozdawczej (np. na koniec roku)

wartość = wartość w walucie krajowej

= liczba umów

Średnia = średnia odpowiedniego wskaźnika

KREDYTY NA NIERUCHOMOŚCI ZAKUPIONE NA WYNAJEM

Przegląd kredytów na nieruchomości zakupione na wynajem	NOWE KREDYTY	Pierwotny wskaźnik zdolności spłaty odsetek (ICR-O)	NOWE KREDYTY
Wyplacone kredyty	wartość, #	ŚREDNIA WAŻONA	Średnia
w tym dla kupujących pierwszy raz	wartość, #	ROZKŁAD	
w tym kredyty w walutach obcych	wartość, #	≤ 100 %	wartość, #
w tym kredyty spłacane w ratach bez spłat balonowych	wartość, #]100 % ; 125 %]	wartość, #

Przeгляд kredytów na nieruchomości zakupione na wynajem
w tym kredyty spłacane w ratach z częściowymi spłatami balonowymi
w tym kredyt spłacany balonowo (*)
w tym na nieruchomości na poszczególnych terytoriach (**)
w tym z terminem przeszacowania ≤ 1 roku
w tym z terminem przeszacowania] 1 rok-5 lat]
w tym z terminem przeszacowania] 5-10 lat]
w tym z terminem przeszacowania > 10 lat

NOWE KREDYTY
wartość, #
wartość, #
wartość, #
wartość, #
wartość, #
wartość, #
wartość, #
wartość, #

Pierwotny wskaźnik wysokości kredytu do wartości zabezpieczenia (LTV-O)
ŚREDNIA WAŻONA
ROZKŁAD
≤ 50 %
]50 % ; 60 %]
]60 % ; 70 %]
]70 % ; 80 %]
]80 % ; 90 %]
]90 % ; 100 %]
]100 % ; 110 %]
> 110 %
Brak danych

NOWE KREDYTY
Średnia (w %)
wartość, #
wartość, #
wartość, #
wartość, #
wartość, #
wartość, #
wartość, #
wartość, #
wartość, #

Pierwotny wskaźnik zdolności spłaty odsetek (ICR-O)
]125 % ; 150 %]
]150 % ; 175 %]
] 175 % ; 200 %]
> 200 %

NOWE KREDYTY
wartość, #
wartość, #
wartość, #
wartość, #

Pierwotny wskaźnik zadłużenia do czynszu (LTR-O)
ŚREDNIA WAŻONA
ROZKŁAD
≤ 5
]5 ; 10]
]10 ; 15]
]15 ; 20]
> 20

NOWE KREDYTY
Średnia
wartość, #
wartość, #
wartość, #
wartość, #
wartość, #

Bieżący wskaźnik pokrycia należności zabezpieczeniem (LTV-C)
w tym kredyty w walutach obcych
w tym kredyty spłacane w ratach bez spłat balonowych
w tym kredyty spłacane w ratach z częściowymi spłatami balonowymi
w tym kredyt spłacany balonowo (*)
w tym na nieruchomości na poszczególnych terytoriach (**)
ROZKŁAD
≤ 50 %
]50 % ; 60 %]
]60 % ; 70 %]
]70 % ; 80 %]
]80 % ; 90 %]
]90 % ; 100 %]
]100 % ; 110 %]
> 110 %
Brak danych

NOWE KREDYTY
Średnia (w %)
Średnia (w %)
Średnia (w %)
Średnia (w %)
wartość, #
wartość, #
wartość, #
wartość, #
wartość, #
wartość, #
wartość, #
wartość, #
wartość, #
wartość, #
wartość, #

Pierwotny wskaźnik obsługi kredytu do dochodu (LSTI-O)
]30 % ; 40 %]
]40 % ; 50 %]
]50 % ; 60 %]
> 60 %
Brak danych

NOWE KREDYTY
wartość, #
wartość, #
wartość, #
wartość, #
wartość, #

Pierwotny wskaźnik wartości kredytu do dochodu (LTI-O)
ŚREDNIA WAŻONA
ROZKŁAD
≤ 3
]3 ; 3,5]
]3,5 ; 4]
]4 ; 4,5]
]4,5 ; 5]
]5 ; 5,5]
]5,5 ; 6]
> 6
Brak danych

NOWE KREDYTY
Średnia
wartość, #
wartość, #
wartość, #
wartość, #
wartość, #
wartość, #
wartość, #
wartość, #
wartość, #

Bieżący wskaźnik pokrycia należności zabezpieczeniem (LTV-C)
ŚREDNIA WAŻONA
ROZKŁAD
≤ 50 %
]50 % ; 60 %]
]60 % ; 70 %]
]70 % ; 80 %]
]80 % ; 90 %]
]90 % ; 100 %]
]100 % ; 110 %]
> 110 %
Brak danych

STANY
Średnia (w %)
wartość, #
wartość, #
wartość, #
wartość, #
wartość, #
wartość, #
wartość, #
wartość, #
wartość, #

Pierwotne terminy zapadalności w latach
ŚREDNIA WAŻONA
ROZKŁAD
≤ 5y
]5-10 lat]
]10-15 lat]
]15-20 lat]
]20-25 lat]
]25-30 lat]
]30-35 lat]
> 35 lat
Brak danych

NOWE KREDYTY
Średnia (w latach)
wartość, #
wartość, #
wartość, #
wartość, #
wartość, #
wartość, #
wartość, #
wartość, #
wartość, #

(*) W odpowiednich przypadkach kredyty spłacane balonowo, dla których istnieją podmioty umarżające, identyfikuje się oddzielnie.

(**) Kredyty na nieruchomości mieszkalne udzielane w ramach krajowego systemu finansowego każdego państwa członkowskiego mogą być zabezpieczone nieruchomościami mieszkalnymi znajdującymi się na terytoriach zagranicznych. Należy dodać wiersz dla każdego takiego obcego terytorium, które jest uważane za istotne na potrzeby stabilności finansowej.”.

Załącznik III do zalecenia ERRS/2016/14 otrzymuje brzmienie:

„ZAŁĄCZNIK III

**ORIENTACYJNE FORMULARZE DLA WSKAŹNIKÓW DOTYCZĄCYCH SEKTORA
NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNYCH**

1. Formularz A: wskaźniki dotyczące rynku fizycznego

Wskaźniki rynku fizycznego

	Wskaźnik	Częstotliwość	Podział	
			Rodzaj nieruchomości ⁽¹⁾	Lokalizacja nieruchomości ⁽²⁾
Rynek fizyczny	Indeks cen nieruchomości komercyjnych	Kwartalnie	I	I
	Indeks najmu	Kwartalnie	I	I
	Indeks rentowności najmu	Kwartalnie	I	I
	Współczynnik pustostanów	Kwartalnie	R	R
	Wskaźnik rozpoczętych budów	Kwartalnie	#	#

⁽¹⁾ Rodzaje nieruchomości są podzielone na biura, działalność detaliczną, przemysłowe, mieszkalne i inne (wszystkie odnoszą się do rynku krajowego).

⁽²⁾ Lokalizacje nieruchomości są podzielone na krajowe najlepsze i krajowe gorsze.



I = Indeks

R = Wskaźnik

= Metry kwadratowe

2. Formularz B: wskaźniki dotyczące ekspozycji sektora finansowego

Wskaźniki ekspozycji

	Wskaźnik	Częstotliwość	Podział					Ogółem
			Rodzaj nieruchomości ⁽¹⁾	Lokalizacja nieruchomości ⁽²⁾	Rodzaj inwestora ⁽³⁾ ⁽⁸⁾	Rodzaj kredytodawcy ⁽⁴⁾	Przynależność państwowa inwestora ⁽⁸⁾ / kredytodawcy ⁽⁵⁾	
Nowe transakcje/ transakcje netto ⁽⁶⁾	Inwestycje w nieruchomości komercyjne ⁽⁸⁾	Kwartalnie	wartość	wartość	wartość		wartość	wartość
	— w tym inwestycje bezpośrednie	Kwartalnie	wartość	wartość	wartość		wartość	wartość

Wskaźnik	Częstotliwość	Podział					Ogółem
		Rodzaj nieruchomości ⁽¹⁾	Lokalizacja nieruchomości ⁽²⁾	Rodzaj inwestora ⁽³⁾ ⁽⁸⁾	Rodzaj kredytodawcy ⁽⁴⁾	Przynależność państwowa inwestora ⁽⁸⁾ / kredytodawcy ⁽⁵⁾	
— w tym inwestycje pośrednie	Kwartalnie			wartość		wartość	wartość
Korekty wyceny inwestycji w nieruchomości komercyjne	Kwartalnie	wartość	wartość	wartość		wartość	wartość
Kredyty na nieruchomości komercyjne (w tym nieruchomości komercyjne w trakcie zagospodarowania lub w budowie)	Kwartalnie	wartość	wartość		wartość	wartość	wartość
— w tym kredyty na nabycie nieruchomości przeznaczonych przez właścicieli na prowadzenie działalności gospodarczej, na określony cel lub określoną działalność, istniejących lub w trakcie budowy	Kwartalnie	wartość	wartość		wartość	wartość	wartość
— w tym kredyty na nabycie lokali mieszkalnych na wynajem	Kwartalnie	wartość	wartość		wartość	wartość	wartość
— w tym kredyty na nieruchomości przynoszące dochód (inne niż lokale mieszkalne na wynajem)	Kwartalnie	wartość	wartość		wartość	wartość	wartość
— w tym kredyty na nabycie nieruchomości komercyjnych w trakcie zagospodarowania	Kwartalnie	wartość	wartość		wartość	wartość	wartość
— w tym kredyty na nabycie nieruchomości przeznaczonych na mieszkalnictwo socjalne	Kwartalnie	wartość	wartość		wartość	wartość	wartość
Zagrożone kredyty na nieruchomości komercyjne (w tym nieruchomości komercyjne w trakcie zagospodarowania lub w budowie)	Kwartalnie	wartość	wartość		wartość	wartość	wartość
— w tym kredyty na nabycie nieruchomości przeznaczonych przez właścicieli na prowadzenie działalności gospodarczej, na określony cel lub określoną działalność, istniejących lub w trakcie budowy	Kwartalnie	wartość	wartość		wartość	wartość	wartość

	Wskaźnik	Częstotliwość	Podział					Ogółem
			Rodzaj nieruchomości ⁽¹⁾	Lokalizacja nieruchomości ⁽²⁾	Rodzaj inwestora ⁽³⁾ ⁽⁸⁾	Rodzaj kredytodawcy ⁽⁴⁾	Przynależność państwowa inwestora ⁽⁵⁾ / kredytodawcy ⁽⁷⁾	
	— w tym kredyty na nabycie lokali mieszkalnych na wynajem	Kwartalnie	wartość	wartość		wartość	wartość	wartość
	— w tym kredyty na nieruchomości przynoszące dochód (inne niż lokale mieszkalne na wynajem)	Kwartalnie	wartość	wartość		wartość	wartość	wartość
	— w tym kredyty na nabycie nieruchomości komercyjnych w trakcie zagospodarowania	Kwartalnie	wartość	wartość		wartość	wartość	wartość
	— w tym kredyty na nabycie nieruchomości przeznaczonych na mieszkalnictwo socjalne	Kwartalnie	wartość	wartość		wartość	wartość	wartość
	Rezerwy celowe na utratę wartości kredytów na nieruchomości komercyjne (w tym nieruchomości komercyjne w trakcie zagospodarowania lub w budowie)	Kwartalnie	wartość	wartość		wartość	wartość	wartość
	— w tym kredyty na nabycie nieruchomości przeznaczonych przez właścicieli na prowadzenie działalności gospodarczej, na określony cel lub określoną działalność, istniejących lub w trakcie budowy	Kwartalnie	wartość	wartość		wartość	wartość	wartość
	— w tym kredyty na nabycie lokali mieszkalnych na wynajem	Kwartalnie	wartość	wartość		wartość	wartość	wartość
	— w tym kredyty na nieruchomości przynoszące dochód (inne niż lokale mieszkalne na wynajem)	Kwartalnie	wartość	wartość		wartość	wartość	wartość
	— w tym kredyty na nabycie nieruchomości komercyjnych w trakcie zagospodarowania	Kwartalnie	wartość	wartość		wartość	wartość	wartość
	— w tym kredyty na nabycie nieruchomości przeznaczonych na mieszkalnictwo socjalne	Kwartalnie	wartość	wartość		wartość	wartość	wartość

	Wskaźnik	Częstotliwość	Podział					Ogółem
			Rodzaj nieruchomości ⁽¹⁾	Lokalizacja nieruchomości ⁽²⁾	Rodzaj inwestora ⁽³⁾ ⁽⁸⁾	Rodzaj kredytodawcy ⁽⁴⁾	Przynależność państwowa inwestora ⁽⁸⁾ / kredytodawcy ⁽⁵⁾	
Stany ⁽⁷⁾	Inwestycje w nieruchomości komercyjne ⁽⁸⁾	Corocznie	wartość	wartość	wartość		wartość	wartość
	— w tym bezpośrednio utrzymywane zasoby nieruchomości komercyjnych	Corocznie	wartość	wartość	wartość		wartość	wartość
	— w tym pośrednio utrzymywane zasoby nieruchomości komercyjnych	Corocznie			wartość		wartość	wartość
	Korekty wyceny inwestycji w nieruchomości komercyjne	Corocznie	wartość	wartość	wartość		wartość	wartość
	Kredyty na nieruchomości komercyjne (w tym nieruchomości komercyjne w trakcie zagospodarowania lub w budowie)	Corocznie	wartość	wartość		wartość	wartość	wartość
	— w tym zagrożone kredyty na nieruchomości komercyjne	Corocznie	wartość	wartość		wartość	wartość	wartość
	— w tym kredyty na nabycie nieruchomości przeznaczonych przez właścicieli na prowadzenie działalności gospodarczej, na określony cel lub określoną działalność, istniejących lub w trakcie budowy	Corocznie	wartość	wartość		wartość	wartość	wartość
	— w tym kredyty na nabycie lokali mieszkalnych na wynajem	Corocznie	wartość	wartość		wartość	wartość	wartość
	— w tym kredyty na nieruchomości przynoszące dochód (inne niż lokale mieszkalne na wynajem)	Corocznie	wartość	wartość		wartość	wartość	wartość
	— w tym kredyty na nabycie nieruchomości przeznaczonych na mieszkalnictwo socjalne	Corocznie	wartość	wartość		wartość	wartość	wartość

Wskaźnik	Częstotliwość	Podział					Ogółem	
		Rodzaj nieruchomości ⁽¹⁾	Lokalizacja nieruchomości ⁽²⁾	Rodzaj inwestora ⁽³⁾ ⁽⁸⁾	Rodzaj kredytodawcy ⁽⁴⁾	Przynależność państwowa inwestora ⁽⁸⁾ / kredytodawcy ⁽⁵⁾		
Rezerwy celowe na utratę wartości kredytów na nieruchomości komercyjne	Corocznie	wartość	wartość			wartość	wartość	wartość
— w tym zagrożone kredyty na nieruchomości komercyjne	Corocznie	wartość	wartość			wartość	wartość	wartość
— w tym kredyty na nabycie nieruchomości przeznaczonych przez właścicieli na prowadzenie działalności gospodarczej, na określony cel lub określoną działalność, istniejących lub w trakcie budowy	Corocznie	wartość	wartość			wartość	wartość	wartość
— w tym kredyty na nabycie lokali mieszkalnych na wynajem	Corocznie	wartość	wartość			wartość	wartość	wartość
— w tym kredyty na nieruchomości przynoszące dochód (inne niż lokale mieszkalne na wynajem)	Corocznie	wartość	wartość			wartość	wartość	wartość
— w tym kredyty na nabycie nieruchomości przeznaczonych na mieszkalnictwo socjalne	Corocznie	wartość	wartość			wartość	wartość	wartość
Kredyty na nieruchomości komercyjne w trakcie zagospodarowania (jako część kredytów na nieruchomości komercyjne)	Corocznie	wartość	wartość			wartość	wartość	wartość
— w tym kredyty zagrożone	Corocznie	wartość	wartość			wartość	wartość	wartość

Wskaźnik	Częstotliwość	Podział					Ogółem
		Rodzaj nieruchomości ⁽¹⁾	Lokalizacja nieruchomości ⁽²⁾	Rodzaj inwestora ⁽³⁾ ⁽⁸⁾	Rodzaj kredytodawcy ⁽⁴⁾	Przynależność państwa inwestora ⁽⁵⁾ / kredytodawcy ⁽⁶⁾	
Rezerwy celowe na utratę wartości kredytów na nieruchomości komercyjne w trakcie zagospodarowania	Corocznie	wartość	wartość		wartość	wartość	wartość

⁽¹⁾ Rodzaje nieruchomości są podzielone na biura, działalność detaliczną, przemysłowe, mieszkalne i inne, tam, gdzie ma to znaczenie dla danego wskaźnika.

⁽²⁾ Lokalizacje nieruchomości są podzielone na krajowe najlepsze, krajowe gorsze i zagraniczne.

⁽³⁾ Rodzaj inwestora jest podzielony na banki, instytucje ubezpieczeniowe, fundusze emerytalno-rentowe, fundusze inwestycyjne, spółki z sektora nieruchomości i innych.

⁽⁴⁾ Rodzaj kredytodawcy jest podzielony na banki, instytucje ubezpieczeniowe, fundusze emerytalno-rentowe, fundusze inwestycyjne, spółki z sektora nieruchomości i innych.

⁽⁵⁾ Przynależność państwowa jest podzielona na krajową, Europejski Obszar Gospodarczy i resztę świata.

⁽⁶⁾ Nwetycje, kredyty i kredyty zagrożone wykazywane są w ujęciu brutto (wykazywać należy tylko nowe kredyty/inwestycje bez uwzględniania spłat lub pomniejszania istniejących wartości).

Korekty wyceny dla inwestycji i rezerwy celowe na utratę wartości kredytów wykazywane są w ujęciu netto.

⁽⁷⁾ Dane dotyczące stanów dla stanów inwestycji w nieruchomości komercyjne, korekt wyceny inwestycji w nieruchomości komercyjne, kredytów (zagrożonych) na nieruchomości komercyjne i rezerw celowych na utratę wartości kredytów na nieruchomości komercyjne, w dacie sprawozdawczej.

⁽⁸⁾ Wyłącznie, jeżeli inwestycje charakteryzują się znaczącym udziałem finansowania nieruchomości komercyjnych.

wartość = suma w walucie krajowej

3. Formularz C: wskaźniki dotyczące standardów kredytowych

Wskaźniki standardów kredytowych⁽¹⁾

	Wskaźnik	Częstotliwość	Średnia ważona wskaźników
Nowe kredyty ⁽²⁾	Pierwotny wskaźnik wysokości kredytu do wartości zabezpieczenia (LTV-O)	Kwartalnie	R
	— kredyty na nabycie nieruchomości przeznaczonych przez właścicieli na prowadzenie działalności gospodarczej, na określony cel lub określoną działalność, istniejących lub w trakcie budowy	Kwartalnie	R
	— kredyty na nabycie lokali mieszkalnych na wynajem	Kwartalnie	R
	— kredyty na nieruchomości przynoszące dochód (inne niż lokale mieszkalne na wynajem)	Kwartalnie	R
	— kredyty na nabycie nieruchomości komercyjnych w trakcie zagospodarowania	Kwartalnie	R
	— kredyty na nabycie nieruchomości przeznaczonych na mieszkalnictwo socjalne	Kwartalnie	R

	Wskaźnik	Częstotliwość	Średnia ważona wskaźników
	Pierwotny wskaźnik zdolności spłaty odsetek (ICR-O) <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="280 300 1464 400">— kredyty na nabycie nieruchomości przeznaczonych przez właścicieli na prowadzenie działalności gospodarczej, na określony cel lub określoną działalność, istniejących lub w trakcie budowy <li data-bbox="280 432 1464 496">— kredyty na nabycie lokali mieszkalnych na wynajem <li data-bbox="280 528 1464 592">— kredyty na nieruchomości przynoszące dochód (inne niż lokale mieszkalne na wynajem) <li data-bbox="280 624 1464 687">— kredyty na nabycie nieruchomości komercyjnych w trakcie zagospodarowania <li data-bbox="280 719 1464 783">— kredyty na nabycie nieruchomości przeznaczonych na mieszkalnictwo socjalne 	Kwartalnie	R
		Kwartalnie	R
		Kwartalnie	R
		Kwartalnie	R
		Kwartalnie	R
		Kwartalnie	R
	Pierwotny wskaźnik zdolności spłaty kosztów obsługi zadłużenia (DSCR-O) <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="280 956 1464 1056">— kredyty na nabycie nieruchomości przeznaczonych przez właścicieli na prowadzenie działalności gospodarczej, na określony cel lub określoną działalność, istniejących lub w trakcie budowy <li data-bbox="280 1088 1464 1152">— kredyty na nabycie lokali mieszkalnych na wynajem <li data-bbox="280 1184 1464 1248">— kredyty na nieruchomości przynoszące dochód (inne niż lokale mieszkalne na wynajem) <li data-bbox="280 1279 1464 1343">— kredyty na nabycie nieruchomości komercyjnych w trakcie zagospodarowania <li data-bbox="280 1375 1464 1439">— kredyty na nabycie nieruchomości przeznaczonych na mieszkalnictwo socjalne 	Kwartalnie	R
		Kwartalnie	R
		Kwartalnie	R
		Kwartalnie	R
		Kwartalnie	R
		Kwartalnie	R

	Wskaźnik	Częstotliwość	Średnia ważona wskaźników				
Stany ⁽³⁾	Bieżący wskaźnik pokrycia należności zabezpieczeniem (LTV-C)	Corocznie	R				
	— kredyty na nabycie nieruchomości przeznaczonych przez właścicieli na prowadzenie działalności gospodarczej, na określony cel lub określoną działalność, istniejących lub w trakcie budowy	Corocznie	R				
		— kredyty na nabycie lokali mieszkalnych na wynajem	Corocznie	R			
			— kredyty na nieruchomości przynoszące dochód (inne niż lokale mieszkalne na wynajem)	Corocznie	R		
				— kredyty na nabycie nieruchomości komercyjnych w trakcie zagospodarowania	Corocznie	R	
					— kredyty na nabycie nieruchomości przeznaczonych na mieszkalnictwo socjalne	Corocznie	R
	Bieżący wskaźnik zdolności spłaty odsetek (ICR-C)	Corocznie	R				
	— kredyty na nabycie nieruchomości przeznaczonych przez właścicieli na prowadzenie działalności gospodarczej, na określony cel lub określoną działalność, istniejących lub w trakcie budowy	Corocznie	R				
		— kredyty na nabycie lokali mieszkalnych na wynajem	Corocznie	R			
			— kredyty na nieruchomości przynoszące dochód (inne niż lokale mieszkalne na wynajem)	Corocznie	R		
				— kredyty na nabycie nieruchomości komercyjnych w trakcie zagospodarowania	Corocznie	R	
					— kredyty na nabycie nieruchomości przeznaczonych na mieszkalnictwo socjalne	Corocznie	R

	Wskaźnik	Częstotliwość	Średnia ważona wskaźników
	Bieżący wskaźnik zdolności spłaty kosztów obsługi zadłużenia (DSCR-C)	Corocznie	R
	— kredyty na nabycie nieruchomości przeznaczonych przez właścicieli na prowadzenie działalności gospodarczej, na określony cel lub określoną działalność, istniejących lub w trakcie budowy	Corocznie	R
	— kredyty na nabycie lokali mieszkalnych na wynajem	Corocznie	R
	— kredyty na nieruchomości przynoszące dochód (inne niż lokale mieszkalne na wynajem)	Corocznie	R
	— kredyty na nabycie nieruchomości komercyjnych w trakcie zagospodarowania	Corocznie	R
	— kredyty na nabycie nieruchomości przeznaczonych na mieszkalnictwo socjalne	Corocznie	R

⁽¹⁾ Z wyłączeniem nieruchomości w trakcie zagospodarowania, które mogą być monitorowane przy pomocy wskaźnika wysokości kredytu do kosztów (LTC).

⁽²⁾ Dane dotyczące nowych kredytów na nieruchomości komercyjne w okresie sprawozdawczym.

⁽³⁾ Dane dotyczące stanów dla stanów kredytów na nieruchomości komercyjne w dacie sprawozdawczej.

R = Wskaźnik”.

ZAŁĄCZNIK IV

Załącznik IV do zalecenia ERRS/2016/14 otrzymuje brzmienie:

„ZAŁĄCZNIK IV

WYTYCZNE DOTYCZĄCE METOD POMIARU I OBLICZANIA WSKAŹNIKÓW

Niniejszy załącznik dostarcza ogólnych wytycznych dotyczących metod obliczania wskaźników stosowanych w formularzach załącznika II, a także, gdy ma to zastosowanie, załącznika III. Jego celem nie jest dostarczanie szczegółowych technicznych instrukcji wypełniania formularzy obejmujących wszystkie możliwe przypadki. Wytyczne powinny być ponadto interpretowane jako obejmujące docelowe definicje i docelowe metody, przy czym w niektórych przypadkach uzasadnione mogą być rozbieżności służące uwzględnieniu specyfiki rynków lub segmentów rynku.

1. Pierwotny wskaźnik wysokości kredytu do wartości zabezpieczenia (LTV-O)

1. LTV-O definiuje się jako:

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

2. Na potrzeby obliczeń »L«:

- a) obejmuje wszystkie kredyty albo transze kredytu zabezpieczone przez kredytobiorcę na nieruchomościach w momencie udzielenia kredytu (niezależnie od celu kredytu), po zagregowaniu kredytów »według kredytobiorcy« i »według zabezpieczenia«;
- b) jest mierzony w oparciu o wypłacone kwoty, nie obejmując tym samym kwot niepobranych przyznanych w ramach linii kredytowych. W przypadku nieruchomości w trakcie budowy »L« jest sumą wszystkich transz kredytu wypłaconych do daty sprawozdawczej, a LTV-O jest obliczany w dniu wypłaty każdej nowej transzy kredytu. ⁽¹⁾ Alternatywnie, jeżeli wymieniona wyżej metoda kalkulacji nie jest dostępna lub nie odpowiada przeważającym praktykom rynkowym, LTV-O może być obliczony na podstawie całkowitej kwoty kredytów udzielonych i oczekiwanej wartości nieruchomości mieszkalnej, która jest w budowie, po zakończeniu budowy.
- c) Nie obejmuje kredytów, które nie są zabezpieczone na nieruchomościach, chyba że sprawozdający kredytodawca uznaje niezabezpieczony kredyt za część transakcji finansującej kredyt mieszkaniowy, łączącej kredyty zabezpieczone z niezabezpieczonymi. W takim przypadku niezabezpieczone kredyty należy również zawrzeć w »L«;
- d) Nie podlega korekcie uwzględniającej obecność innych czynników ograniczających ryzyko kredytowe.
- e) Nie obejmuje kosztów i prowizji związanych z kredytem zabezpieczonym na nieruchomości mieszkalnej.
- f) Nie obejmuje dopłat do kredytów.

3. Na potrzeby obliczeń »V«:

- a) jest obliczany na podstawie wartości nieruchomości w momencie udzielenia kredytu, mierzonej jako niższa z następujących:
 - 1) wartość transakcyjna, np. odnotowana w akcie notarialnym; albo
 - 2) wartość wynikająca z oszacowania przez niezależnego zewnętrznego albo wewnętrznego rzeczoznawcę.W razie dostępności tylko jednej z tych wartości należy zastosować tę wartość.

⁽¹⁾ W przypadku nieruchomości w budowie LTV-O w danym momencie n może być obliczony jako:

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

gdzie $i = 1, \dots, n$ odnosi się do transz kredytu wypłaconych do momentu n, V_0 jest pierwotną wartością nieruchomości będących zabezpieczeniem (np. ziemi), a $\Delta V_{i,i-1}$ odpowiada zmianie wartości nieruchomości, do jakiej doszło w okresach do wypłaty n-tej transzy kredytu.

- b) Nie uwzględnia wartości planowanych prac remontowych lub budowlanych.
- c) W przypadku nieruchomości w budowie »V« uwzględnia całkowitą wartość nieruchomości do daty sprawozdawczej (uwzględniając wzrost wartości wynikający z postępu prac budowlanych). »V« jest oceniany w momencie wypłaty każdej nowej transzy kredytu, co pozwala na obliczenie zaktualizowanego wskaźnika LTV-O.
- d) Nie podlega korekcie uwzględniającej obecność innych czynników ograniczających ryzyko kredytowe.
- e) Nie obejmuje kosztów i prowizji związanych z kredytem zabezpieczonym na nieruchomości mieszkalnej.
- f) Nie jest obliczana jako »wartość długoterminowa«. O ile zastosowanie wartości długoterminowej może być uzasadnione przez procykliczność »V«, LTV-O ma na celu uchwycenie standardów kredytowych w momencie udzielenia kredytu. Jeżeli zatem w momencie przyznania kredytu zabezpieczonego na nieruchomości mieszkalnej i ustalenia LTV-O »V« nie odzwierciedlałyby pierwotnej wartości składnika aktywów zapisanej w dokumentacji kredytodawcy, to nie uchwyciłby odpowiednio rzeczywistej polityki kredytowej kredytodawcy w zakresie LTV-O.
4. Oprócz obliczania wskaźnika LTV-O zgodnie z metodą opisaną w pkt 2 i 3 powyżej krajowe organy nadzoru makroostrożnościowego mogą również, jeżeli uznają to za konieczne w celu uwzględnienia specyfiki ich rynków, obliczyć wskaźnik LTV-O, odejmując od definicji »V« wskazanej w pkt 3 całkowitą kwotę wszystkich pozostających do spłaty kredytów zabezpieczonych na nieruchomości mieszkalnej, wypłaconych lub nie, które są zabezpieczone »zabezpieczeniami mającymi pierwszeństwo« na nieruchomości, zamiast uwzględniać te kredyty przy obliczaniu »L« zgodnie z pkt 2.
5. W przypadku odrębnego monitorowania rynków kredytowych dla nieruchomości zakupionych na wynajem oraz nieruchomości zamieszkałych przez właścicieli definicję LTV-O stosuje się z następującymi wyjątkami:
- a) dla kredytów na nieruchomości zakupione na wynajem:
- »L« obejmuje tylko kredyty lub transze kredytów zabezpieczone przez kredytobiorcę na nieruchomości w momencie ich udzielenia, związane z kredytem na nieruchomość zakupioną na wynajem,
 - »V« obejmuje tylko wartość nieruchomości zakupionej na wynajem w momencie udzielenia kredytu.
- b) dla kredytów na nieruchomości zamieszkałe przez właścicieli:
- »L« obejmuje tylko kredyty lub transze kredytów zabezpieczone przez kredytobiorcę na nieruchomości w momencie ich udzielenia, związane z kredytem na nieruchomość zamieszkałą przez właściciela,
 - »V« obejmuje tylko wartość nieruchomości zamieszkałej przez właściciela w momencie udzielenia kredytu.
6. Krajowe organy nadzoru makroostrożnościowego powinny zwracać uwagę na okoliczność, że współczynniki LTV są z natury procykliczne, a zatem powinny zachowywać ostrożność przy braniu pod uwagę takich współczynników w ramach monitorowania ryzyka. Mogą one również zbadać zasadność stosowania dodatkowych mierników, takich jak wskaźnik wysokości kredytu do wartości długoterminowej, gdzie wartość podlega korekcie zgodnie z długoterminowymi zmianami indeksu cen rynkowych.

2. Bieżący wskaźnik wysokości kredytu do wartości zabezpieczenia (LTV-C)

1. Wskaźnik LTV-C definiuje się jako:

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

2. Na potrzeby obliczeń »LC«:

- a) jest mierzony jako niespłacone saldo kredytu lub kredytów – zdefiniowane jako »L« w sekcji 1 pkt 2 – w dniu sprawozdawczym, z uwzględnieniem spłat kapitału, restrukturyzacji kredytu, nowo pobranego kapitału, naliczonych odsetek oraz, w przypadku kredytów w walutach obcych, zmian kursu walutowego;
- b) podlega korekcie uwzględniającej oszczędności zgromadzone w inwestycyjnej spółce celowej przeznaczone na spłatę kapitału kredytu. Zgromadzone oszczędności mogą zostać odliczone od »LC« tylko w razie spełnienia następujących warunków:
- 1) zgromadzone oszczędności są przedmiotem bezwarunkowego uprawnienia wierzyciela, z przewidzianym wprost celem spłaty kapitału kredytu w umownie przewidzianych terminach; i

- 2) stosuje się odpowiednią redukcję wartości, określoną przez krajowy organ nadzoru makroostrożnościowego, w celu odzwierciedlenia ryzyk rynkowych związanych z inwestycją bazową lub osobą trzecią.
3. Na potrzeby obliczeń »VC«:
- odzwierciedla zmiany wartości »V« zgodnie z definicją w sekcji 1 pkt 3, od ostatniego oszacowania nieruchomości. Bieżąca wartość nieruchomości powinna zostać oszacowana przez niezależnego zewnętrznego albo wewnętrznego rzeczoznawcę. W razie niedostępności takiego oszacowania bieżąca wartość nieruchomości może być szacowana z zastosowaniem granularnego indeksu wartości nieruchomości (np. opartego o dane transakcyjne). W razie niedostępności także takiego indeksu wartości nieruchomości dopuszczalne jest użycie granularnego indeksu cen nieruchomości po zastosowaniu odpowiednio wybranego sposobu odliczenia uwzględniającego obniżenie wartości nieruchomości. Każdy indeks wartości albo cen nieruchomości powinien być odpowiednio różnicowany według geograficznej lokalizacji nieruchomości oraz ich rodzaju;
 - Uwzględnia się zmiany w zabezpieczeniach na nieruchomości posiadających pierwszeństwo zaspokojenia.
 - Jest obliczany z częstotliwością roczną.
4. W przypadku odrębnego monitorowania rynków kredytów zabezpieczonych na nieruchomości mieszkalnej dla nieruchomości zakupionych na wynajem oraz nieruchomości zamieszkałych przez właścicieli definicję LTV-C stosuje się z następującymi wyjątkami:
- dla kredytów na nieruchomości zakupione na wynajem:
 - »LC« obejmuje tylko kredyty lub transze kredytów zabezpieczone przez kredytobiorcę na nieruchomości w momencie ich udzielenia, związane z kredytem na nieruchomość zakupioną na wynajem,
 - »VC« odnosi się do bieżącej wartości nieruchomości zakupionej na wynajem.
 - dla kredytów na nieruchomości zamieszkałe przez właścicieli:
 - »LC« obejmuje tylko kredyty lub transze kredytów zabezpieczone przez kredytobiorcę na nieruchomości w momencie ich udzielenia, związane z kredytem na nieruchomość zamieszkałą przez właściciela,
 - »VC« obejmuje tylko bieżącą wartość nieruchomości zamieszkałej przez właściciela.

3. Pierwotny wskaźnik wartości kredytu do dochodu (LTI-O)

1. Wskaźnik LTI-O definiuje się jako:

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

2. Na potrzeby obliczeń »L« ma takie samo znaczenie, jak w sekcji 1 pkt 2.
3. Na potrzeby obliczeń »I« to całkowity roczny dochód do dyspozycji kredytobiorcy odnotowany przez kredytodawcę w momencie udzielenia kredytu zabezpieczonego na nieruchomości mieszkalnej.
4. Przy ustalaniu »dochodu do dyspozycji« kredytobiorcy adresatom zaleca się przestrzeganie w jak największym stopniu definicji (1), a co najmniej definicji (2):

Definicja (1): »dochód do dyspozycji« = dochód pracowniczy + dochód z samozatrudnienia, np. dochód z zysków + dochód z rent i emerytur publicznych + dochód z rent i emerytur prywatnych oraz pracowniczych + dochód z zasiłków dla bezrobotnych + dochód z transferów społecznych innych niż zasiłki dla bezrobotnych + regularne transfery prywatne (takie jak alimenty) + dochód czynszowy brutto z nieruchomości + dochód z inwestycji finansowych + dochód z prywatnej działalności gospodarczej albo spółek osobowych + regularny dochód z innych źródeł – podatki – składki na służbę zdrowia/ubezpieczenie społeczne/ubezpieczenie zdrowotne + podatkowe ulgi odsetkowe.

Na potrzeby tej definicji:

- »dochód czynszowy brutto z nieruchomości« obejmuje zarówno dochód czynszowy z posiadanej na własność nieruchomości bez aktualnego kredytu zabezpieczonego na nieruchomości mieszkalnej, jak również z nieruchomości zakupionej na wynajem. Dochód czynszowy powinien zostać ustalony na podstawie informacji dostępnych bankom albo ustalonym w inny sposób. W razie niedostępności precyzyjnych informacji instytucja składająca sprawozdanie powinna dostarczyć najlepsze szacunki, opisując metodę zastosowaną do ich otrzymania;

- b) »podatki« powinny obejmować, w kolejności według ważności, podatki od wynagrodzeń, ulgi podatkowe, składki emerytalne lub ubezpieczeniowe, jeżeli są pobierane od dochodu brutto, szczególne podatki, np. podatki majątkowe, i inne podatki niebędące podatkami od konsumpcji;
- c) »składki na służbę zdrowia/ubezpieczenie społeczne/ubezpieczenie zdrowotne« powinny obejmować sztywne obowiązkowe daniny naliczane w niektórych państwach po opodatkowaniu;
- d) »podatkowe ulgi odsetkowe« powinny obejmować zwroty od organów podatkowych w związku z odliczeniem odsetek od kredytu zabezpieczonego na nieruchomości mieszkalnej;
- e) »dopłaty do kredytów« powinny obejmować wszelkie wsparcie sektora publicznego mające na celu zmniejszenie ciężarów obsługi kredytów przez dłużników (np. wsparcie spłaty odsetek, wsparcie dotyczące spłat).

Definicja (2): »dochód do dyspozycji« = dochód pracowniczy + dochód z samozatrudnienia (np. dochód z zysków) – podatki.

5. W przypadku odrębnego monitorowania rynków kredytów zabezpieczonych na nieruchomości mieszkalnej dla nieruchomości zakupionych na wynajem oraz nieruchomości zamieszkałych przez właścicieli definicję LTI-O stosuje się z następującymi wyjątkami:

- a) dla kredytów na nieruchomości zakupione na wynajem:

— »L« obejmuje tylko kredyty lub transze kredytów zabezpieczone przez kredytobiorcę na nieruchomości w momencie ich udzielenia, związane z kredytem na nieruchomość zakupioną na wynajem;

- b) dla kredytów na nieruchomości zamieszkałe przez właścicieli:

— »L« obejmuje tylko kredyty lub transze kredytów zabezpieczone przez kredytobiorcę na nieruchomości w momencie ich udzielenia, związane z kredytem na nieruchomość zamieszkałą przez właściciela,

— w przypadku korzystania przez kredytodawcę zarówno z kredytu na nieruchomości zamieszkałe przez właściciela, jak i z kredytu na nieruchomości zakupione na wynajem, do pokrycia spłaty zadłużenia w związku z nieruchomością zamieszkałą przez właściciela może zostać użyty tylko dochód czynszowy z nieruchomości zakupionej na wynajem z odliczeniem kosztów obsługi zadłużenia w związku z zakupem nieruchomości na wynajem. W takiej sytuacji, najlepszą definicją »dochodu do dyspozycji« jest:

»dochód do dyspozycji« = dochód pracowniczy + dochód z samozatrudnienia, np. dochód z zysków + dochód z rent i emerytur publicznych + dochód z rent i emerytur prywatnych oraz pracowniczych + dochód z zasiłków dla bezrobotnych + dochód z transferów społecznych innych niż zasiłki dla bezrobotnych + regularne transfery prywatne (takie jak alimenty) + (dochód czynszowy brutto z nieruchomości – koszt obsługi zadłużenia w związku z wynajmowaną nieruchomością) + dochód z inwestycji finansowych + dochód z prywatnej działalności gospodarczej albo spółek osobowych + regularny dochód z innych źródeł + dopłaty do kredytów – podatki – składki na służbę zdrowia/ubezpieczenie społeczne/ubezpieczenie zdrowotne + podatkowe ulgi odsetkowe.

4. Pierwotny wskaźnik zadłużenia do dochodu (DTI-O)

1. Wskaźnik DTI-O definiuje się jako:

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

2. Na potrzeby obliczeń »D« obejmuje całkowite zadłużenie kredytobiorcy, niezależnie od tego, czy jest zabezpieczone na nieruchomości, w tym wszystkie niespłacone kredyty finansowe, tj. kredyty udzielone przez dostawców kredytów zabezpieczonych na nieruchomości mieszkalnej i innych kredytodawców, w momencie udzielenia kredytu zabezpieczonego na nieruchomości mieszkalnej.

3. Na potrzeby obliczeń »I« ma takie samo znaczenie, jak w sekcji 3 pkt 4.

5. Pierwotny wskaźnik obsługi kredytu do dochodu (LSTI-O)

1. Wskaźnik LSTI-O definiuje się jako:

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

2. Na potrzeby obliczeń »LS« to roczny koszt obsługi kredytu zabezpieczonego na nieruchomości mieszkalnej, zdefiniowanego jako »L« w sekcji 1 pkt 2 w momencie udzielenia kredytu.

3. Na potrzeby obliczeń »I« ma takie samo znaczenie, jak w sekcji 3 pkt 4.
4. W przypadku odrębnego monitorowania rynków kredytów zabezpieczonych na nieruchomości mieszkalnej zakupionej na wynajem oraz zamieszkałej przez właścicieli definicję LSTI-O stosuje się z następującymi wyjątkami:
 - a) dla kredytów na nieruchomości zakupione na wynajem:
 - »LS« to roczny koszt obsługi zadłużenia w związku z kredytem na nieruchomości zakupione na wynajem, w momencie udzielenia kredytu;
 - b) dla kredytów na nieruchomości zamieszkałe przez właścicieli:
 - »LS« to roczny koszt obsługi zadłużenia w związku z kredytem na nieruchomości zamieszkałe przez właściciela, w momencie udzielenia kredytu,
 - Odpowiednią najlepszą definicją »dochodu do dyspozycji« jest:

»*dochód do dyspozycji*« = dochód pracowniczy + dochód z samozatrudnienia, np. dochód z zysków + dochód z rent i emerytur publicznych + dochód z rent i emerytur prywatnych oraz pracowniczych + dochód z zasiłków dla bezrobotnych + dochód z transferów społecznych innych niż zasiłki dla bezrobotnych + regularne transfery prywatne (takie jak alimenty) + (dochód czynszowy brutto z nieruchomości – koszt obsługi zadłużenia w związku z wynajmowaną nieruchomością) + dochód z inwestycji finansowych + dochód z prywatnej działalności gospodarczej albo spółek osobowych + regularny dochód z innych źródeł + dopłaty do kredytów – podatki – składki na służbę zdrowia/ubezpieczenie społeczne/ubezpieczenie zdrowotne + podatkowe ulgi odsetkowe.

6. Pierwotny wskaźnik obsługi zadłużenia do dochodu (DSTI-O)

1. Wskaźnik DSTI-O definiuje się jako:

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

2. Na potrzeby obliczeń »DS« to roczny koszt obsługi całkowitego zadłużenia kredytobiorcy, zdefiniowanego jako »D« w sekcji 4 pkt 2 w momencie udzielenia kredytu.
3. Na potrzeby obliczeń »I« ma takie samo znaczenie, jak w sekcji 3 pkt 4.
4. DTI-O należy uznawać za wskaźnik opcjonalny, gdyż nie we wszystkich jurysdykcjach kredytodawcy mogą mieć dostęp do informacji niezbędnych dla obliczenia jego licznika. Jednakże w jurysdykcjach, w których kredytodawcy mają dostęp do takich informacji (np. przez rejestry kredytowe albo dane podatkowe), krajowym organom nadzoru makroostrożnościowego zdecydowanie zaleca się uwzględnienie także tego wskaźnika w ramach monitorowania ryzyka.

7. Wskaźnik zdolności spłaty odsetek (ICR)

1. Wskaźnik ICR definiuje się jako:

$$ICR = \frac{\text{Roczny dochód czynszowy brutto}}{\text{Roczny koszt odsetek}}$$

2. Na potrzeby obliczeń:
 - a) »roczny dochód czynszowy brutto« to roczny dochód czynszowy z nieruchomości zakupionych na wynajem bez odliczenia jakichkolwiek wydatków operacyjnych mających na celu utrzymanie wartości nieruchomości lub podatków;
 - b) »roczny koszt odsetek« to roczny koszt odsetek związanych z nieruchomościami zakupionymi na wynajem.
3. Wskaźnik może odnosić się do jego wartości w momencie udzielenia kredytu (ICR-O) albo jego wartości bieżącej (ICR-C).

8. Pierwotny wskaźnik zadłużenia do czynszu (LTR-O)

1. LTR-O definiuje się jako:

$$LTRO = \frac{\text{Kredyt na nieruchomości zakupione na wynajem}}{\text{Roczny dochód czynszowy netto lub roczny dochód czynszowy brutto}}$$

2. Na potrzeby obliczeń:
 - a) »kredyt na nieruchomości zakupione na wynajem« ma takie samo znaczenie jak »L« w sekcji 1 pkt 2, ale jest ograniczone do kredytów zabezpieczonych na nieruchomości mieszkalnej finansujących nieruchomości zakupione na wynajem;

- b) »roczny dochód czynszowy netto« to roczny dochód czynszowy z nieruchomości zakupionych na wynajem z odliczeniem jakichkolwiek wydatków operacyjnych mających na celu utrzymanie wartości nieruchomości, lecz bez odliczenia podatków;
- c) »roczny dochód czynszowy brutto« to roczny dochód czynszowy z najmu nieruchomości zakupionych na wynajem z odliczeniem jakichkolwiek wydatków operacyjnych mających na celu utrzymanie wartości nieruchomości.

Do obliczania LTR-O powinien być stosowany roczny dochód czynszowy netto. W razie niedostępności tej informacji dopuszczalne jest zastosowanie jako alternatywy rocznego dochodu czynszowego brutto.”.

ZAŁĄCZNIK V

Załącznik V do zalecenia ERRS/2016/14 otrzymuje brzmienie:

»ZAŁĄCZNIK V

WYTYCZNE DOTYCZĄCE DEFINICJI I WSKAŹNIKÓW

Niniejszy załącznik dostarcza wytycznych dotyczących szczególnych zagadnień związanych z definicjami wskaźników, a w szczególności dotyczących załącznika III. Jego celem nie jest dostarczanie szczegółowych technicznych instrukcji wypełniania formularzy załącznika III obejmujących wszystkie możliwe przypadki. Wytyczne powinny być ponadto interpretowane jako obejmujące docelowe definicje i docelowe metody, przy czym w niektórych przypadkach uzasadnione mogą być rozbieżności dla uwzględnienia specyfiki rynków lub segmentów rynku.

1. Definicje nieruchomości komercyjnych

Nie istnieje w chwili obecnej obejmująca całą Unię definicja nieruchomości komercyjnych, która byłaby wystarczająco precyzyjna dla celów nadzoru makroostrożnościowego.

- a) Rozporządzenie (UE) nr 575/2013 definiuje w art. 4 ust. 1 pkt 75 nieruchomości mieszkalne, ale nie dostarcza precyzyjnej definicji nieruchomości komercyjnych innej niż opisanie ich w art. 126 jako »lokali biurowych lub innych nieruchomości komercyjnych«. Rozporządzenie to zawiera także dotyczący nieruchomości komercyjnych wymóg, aby wartość nieruchomości nie zależała od jakości kredytowej kredytobiorcy ani od przychodów generowanych przez projekt budowlany stanowiący przedmiot zabezpieczenia.
- b) Użyteczne dodatkowe kryterium zostało dostarczone przez EUNB: dominujące przeznaczenie nieruchomości »powinno być związane z działalnością gospodarczą«⁽¹⁾. Kryterium to jest użyteczne, ale w dalszym ciągu niewystarczająco precyzyjne dla celów nadzoru makroostrożnościowego.
- c) Kolejnym możliwym źródłem definicji nieruchomości komercyjnych jest rozporządzenie Europejskiego Banku Centralnego (UE) nr 2016/867 (EBC/2016/13)⁽²⁾. Chociaż założenie, na podstawie którego pierwotnie wydano niniejsze zalecenie, uzasadniało przyjęcie bardziej szczegółowych definicji na potrzeby stabilności finansowej, ostatnie zmiany w statystyce uwypukliły potrzebę ściślejszego dostosowania definicji nieruchomości komercyjnych do definicji zawartej w rozporządzeniu (UE) 2016/867 w celu ułatwienia działań monitorujących i analiz finansowych krajowych organów makroostrożnościowych oraz umożliwienia pełnej porównywalności między krajami.
- d) Inicjatywa grupy G20⁽³⁾ dotycząca luk w danych jest zestawem 20 zaleceń dla wzmocnienia statystyk gospodarczych i finansowych, opracowanych w celu poprawy dostępności i porównywalności danych gospodarczych i finansowych po kryzysie finansowym w latach 2007–2008. W zaleceniach II.17 i II.18 drugiego etapu inicjatywy G-20 dotyczącej luk w danych (DGI-2)⁽⁴⁾ podkreślono konieczność poprawy dostępności statystyk dotyczących zarówno nieruchomości mieszkalnych, jak i komercyjnych. W następstwie tej inicjatywy Komisja (Eurostat) opublikowała w 2017 r. sprawozdanie pt. »Commercial property price indicators: sources, methods and issues« (Wskaźniki cen nieruchomości komercyjnych: źródła, metody i trudności)⁽⁵⁾, które zawiera informacje na temat danych źródłowych i metodologii w odniesieniu do wskaźników cen nieruchomości komercyjnych w celu lepszego informowania twórców statystyk oraz użytkowników o alternatywnych źródłach danych, alternatywnych metodach pomiaru i istniejących trudnościach.
- e) Dokument konsultacyjny Bazylejskiego Komitetu Nadzoru Bankowego w sprawie zmian w standardowym podejściu do ryzyka kredytowego⁽⁶⁾ również definiuje nieruchomości komercyjne jako przeciwieństwo nieruchomości mieszkalnych. Ekspozycja na nieruchomości mieszkalne jest zdefiniowana jako ekspozycja zabezpieczona na nieruchomościach mających charakter mieszkalny i odpowiadających wszelkim wymogom prawnym i regulacyjnym dla zajmowania nieruchomości w celach mieszkaniowych, tj. nieruchomościach mieszkalnych. Ekspozycja na nieruchomości komercyjne jest następnie zdefiniowana jako ekspozycja zabezpieczona na jakichkolwiek nieruchomościach niebędących nieruchomościami mieszkalnymi.

(1) Zob. zapytanie EUNB ID 2014_1214 z dnia 21 listopada 2014 r.

(2) Rozporządzenie Europejskiego Banku Centralnego (UE) 2016/867 z dnia 18 maja 2016 r. w sprawie zbierania danych granularnych dotyczących ekspozycji kredytowych i ryzyka kredytowego (EBC/2016/13) (Dz.U. L 144 z 1.6.2016, s. 44).

(3) Rada Stabilności Finansowej oraz Międzynarodowy Fundusz Walutowy, *The financial crisis and information gaps – report to the G-20 finance ministers and central bank governors*, 29 października 2009 r.

(4) Rada Stabilności Finansowej i Międzynarodowy Fundusz Walutowy, *Sixth Progress Report on the Implementation of the G-20 Data Gaps Initiative*, wrzesień 2015 r.

(5) *Commercial property price indicators: sources, methods and issues*, *Sprawozdania statystyczne z 2017 r.*, Eurostat, Urząd Publikacji Unii Europejskiej, 2017 r.

(6) Bazylejski Komitet Nadzoru Bankowego, *Revisions to the Standardised Approach to credit risk – second consultative document*, grudzień 2015 r.

W świetle ograniczeń wskazanych powyżej definicji niniejsze zalecenie wprowadza roboczą definicję nieruchomości komercyjnych na szczególne potrzeby nadzoru makroostrożnościowego. Definiuje się w nim nieruchomości komercyjne jako nieruchomości przynoszące dochód, zarówno istniejące, jak i w trakcie zagospodarowania, w tym lokale mieszkalne na wynajem, nieruchomości przeznaczone przez ich właścicieli na prowadzenie działalności gospodarczej, na określony cel lub określoną działalność, istniejące lub w budowie, niesklasyfikowane jako nieruchomości mieszkalne, włączając mieszkania socjalne.

Dyskusyjne jest, czy za nieruchomości komercyjne należy uznawać nieruchomości w trakcie zagospodarowania. Praktyki krajowe w tym zakresie są rozbieżne. Doświadczenie szeregu państw członkowskich podczas niedawnego kryzysu finansowego wskazało jednak, jak ważne na potrzeby stabilności finansowej jest monitorowanie inwestycji w zakresie tego rodzaju działalności gospodarczej i ich finansowania.

Nieruchomości przynoszące dochód definiuje się jako wszystkie nieruchomości przynoszące dochód generowany przez czynsz lub zyski z ich sprzedaży. Nieruchomości zakupione na wynajem oraz lokale mieszkalne na wynajem stanowią zatem podkategorie nieruchomości przynoszących dochód.

Termin nieruchomości zakupione na wynajem odnosi się do wszelkich nieruchomości stanowiących bezpośrednio własność osób fizycznych, przeznaczonych głównie do wynajmowania najemcom. Nieruchomości zakupione na wynajem są obszarem granicznym między nieruchomościami mieszkalnymi a komercyjnymi. Ponieważ jednak działalność ta jest zazwyczaj podejmowana w niepełnym wymiarze czasowym, przez niezawodowych wynajmujących z niewielkimi zasobami nieruchomości, na potrzeby stabilności finansowej może ona być interpretowana jako należąca raczej do sektora nieruchomości mieszkalnych niż do sektora nieruchomości komercyjnych. Z tego powodu nieruchomości zakupione na wynajem klasyfikuje się jako nieruchomości mieszkalne, automatycznie wyłączając je z definicji nieruchomości komercyjnych, pomimo tego, że uważa się je za nieruchomości przynoszące dochód. Tym niemniej, z uwagi na szczególnie charakter występującego ryzyka, krajowym organom nadzoru makroostrożnościowego zaleca się monitorowanie zmian w tym wyodrębnionym fragmencie rynku, jeżeli działalność ta stanowi znaczące źródło ryzyka albo znaczącą część stanu wszystkich lub nowych kredytów zabezpieczonych na nieruchomości mieszkalnej. Z tego powodu dokonano podziału w ramach kredytów zabezpieczonych na nieruchomości mieszkalnej w celu rozróżnienia pomiędzy kredytami na nieruchomości zakupione na wynajem a kredytami na nieruchomości zamieszkałe przez właściciela. Nieruchomości zakupione na wynajem, które są w budowie, również uznaje się za nieruchomości mieszkalne. Podobnie lokale mieszkalne budowane w celu wykorzystania ich przez właścicieli do celów mieszkaniowych również uznaje się za nieruchomości mieszkalne.

Lokale mieszkalne na wynajem oznaczają nieruchomości stanowiące własność osób prawnych (np. zawodowych inwestorów) i przeznaczone do wynajmowania najemcom. Takie nieruchomości uważa się również za nieruchomości przynoszące dochód i jako takie są one klasyfikowane jako nieruchomości komercyjne. Ponadto lokale mieszkalne na wynajem w budowie również zalicza się do nieruchomości komercyjnych, konkretnie do nieruchomości przynoszących dochód w trakcie zagospodarowania. Odrębne monitorowanie finansowania lokali mieszkalnych na wynajem może mieć również znaczenie dla celów związanych ze stabilnością finansową. Z tego powodu przewidziano odrębne podziały dla tego typu kredytów.

Nieruchomości przynoszące dochód inne niż nieruchomości zakupione na wynajem oraz lokale mieszkalne na wynajem, istniejące lub w budowie, również wchodzi w zakres definicji nieruchomości komercyjnych. Przykłady takich innych rodzajów nieruchomości przynoszących dochód stanowią wynajmowane budynki biurowe i wynajmowane lokale użytkowe. W trakcie budowy takie rodzaje nieruchomości przynoszących dochód są uznawane za nieruchomości przynoszące dochód w trakcie zagospodarowania, które klasyfikuje się jako nieruchomości komercyjne.

Nieruchomości przeznaczone przez właścicieli na prowadzenie działalności gospodarczej, na określony cel lub określoną działalność obejmują lokale użytkowe, jak również nieruchomości o szczególnym charakterze, takie jak kościoły, uniwersytety, muzea itp. Dyskusyjne jest, czy nieruchomości przeznaczone przez właścicieli na prowadzenie działalności gospodarczej, na określony cel lub określoną działalność powinny być klasyfikowane jako nieruchomości komercyjne, czy też jako inny rodzaj nieruchomości. Praktyki krajowe w tym zakresie są różne, ponieważ ryzyko związane z takimi nieruchomościami może w niektórych państwach członkowskich być uznawane za inne niż ryzyko związane z nieruchomościami komercyjnymi. Uznając jednak, że ryzyko to może się różnić w poszczególnych państwach członkowskich, ważne jest także monitorowanie takiego ryzyka na potrzeby stabilności finansowej. Z tego powodu nieruchomości przeznaczone przez właścicieli na prowadzenie działalności gospodarczej, na określony cel lub określoną działalność zostały objęte definicją nieruchomości komercyjnych. Ponadto, w celu uwzględnienia specyfiki finansowania różnych rynków nieruchomości w poszczególnych państwach członkowskich, zastosowano również dodatkowe podziały umożliwiające odrębne monitorowanie ryzyka związanego z tymi rodzajami finansowania. Nieruchomości przeznaczone przez właścicieli na prowadzenie działalności gospodarczej, na określony cel lub określoną działalność powinny się także uznać za nieruchomości komercyjne, zarówno w fazie budowy, jak i po zakończeniu.

Mieszkalnictwo socjalne jest złożonym segmentem rynku nieruchomości, gdyż może ono przybierać różne formy w różnych państwach członkowskich, a także w ramach danego państwa członkowskiego. Biorąc pod uwagę, że mieszkania socjalne nie są zazwyczaj budowane, nabywane ani remontowane przez osoby fizyczne, nie są one klasyfikowane jako nieruchomości mieszkalne, lecz jako nieruchomości komercyjne. Jednakże w niektórych krajach, przez wzgląd na stabilność finansową, istotne jest odrębne monitorowanie ryzyka wynikającego z tego typu nieruchomości. Z tego powodu zastosowano dodatkowy podział w celu wyodrębnienia tego typu kredytów. Ponadto mieszkania socjalne

stanowiące bezpośrednio własność państwa uznaje się za nieruchomości przeznaczone na realizację celów państwowych, a zatem klasyfikuje się je również jako nieruchomości komercyjne. Mieszkania socjalne w budowie również klasyfikuje się jako nieruchomości komercyjne, ponieważ uznaje się je za nieruchomości przynoszące dochód w trakcie zagospodarowania.

Wszelkie inne nieruchomości w budowie należy traktować jako nieruchomości mieszkalne lub nieruchomości komercyjne, zgodnie z ogólnymi definicjami zawartymi odpowiednio w ppkt 4) i 38) sekcji 2 pkt 1 ppkt 1.

2. Źródła danych dotyczących nieruchomości komercyjnych

2.1. Wskaźniki na fizycznym rynku nieruchomości komercyjnych

Wskaźniki dotyczące nieruchomości komercyjnych na rynku fizycznym mogą być uzyskane przez:

- a) źródła publiczne, np. narodowe agencje statystyczne albo rejestry nieruchomości; lub
- b) dostawców danych z sektora prywatnego obejmujących istotną część rynku nieruchomości komercyjnych.

Sprawozdanie ERRS w sprawie nieruchomości komercyjnych i stabilności finansowej w UE (*Report on Commercial Real Estate and Financial Stability in the EU*) podaje przegląd dostępnych indeksów cenowych i możliwych źródeł danych (⁷⁾).

2.2. Wskaźniki ekspozycji systemu finansowego wobec sektora nieruchomości komercyjnych

Ekspozycje uczestników rynku, przynajmniej tych z sektora finansowego, mogą zostać zebrane ze sprawozdań nadzorczych. Część danych jest już zbierana przez EBC i EIOPA na poziomie krajowym. Stopień szczegółowości tych danych nie jest jednak wysoki. Nowe formularze sprawozdawczości nadzorczej dla banków, tj. pakiety sprawozdawcze FINREP i COREP, dla zakładów ubezpieczeń podlegających dyrektywie Parlamentu Europejskiego i Rady 2009/138/WE (⁸⁾ oraz dla funduszy inwestycyjnych podlegających dyrektywie Parlamentu Europejskiego i Rady 2011/61/UE (⁹⁾ mogą umożliwić bardziej granularny wgląd w ekspozycje instytucji finansowych na sektor nieruchomości komercyjnych.

Klasyfikacje przewidziane w statystycznej klasyfikacji działalności gospodarczej we Wspólnocie Europejskiej (NACE rev. 2.0) mogą być użyteczne dla przybliżenia ekspozycji instytucji finansowych na sektor nieruchomości komercyjnych, gdyż są one szeroko akceptowane przez instytucje Unii i stosowane w nadzorczych formularzach sprawozdawczych dla banków i zakładów ubezpieczeń. Istotne w związku z tym wydają się dwie sekcje:

- a) sekcja F: budownictwo, z wyłączeniem inżynierii lądowej i wodnej; i
- b) sekcja L: obsługa nieruchomości, z wyłączeniem agencji obsługi nieruchomości.

Największą wadą stosowania klasyfikacji NACE jest to, że dotyczą one sektorów gospodarki, a nie kredytów. Przykładowo, kredyt udzielony spółce z sektora nieruchomości w celu zakupu floty samochodowej będzie wykazany w sekcji L, pomimo tego, że nie jest to kredyt na nieruchomość komercyjną.

2.3. Zastosowanie danych z sektora prywatnego

W przypadku stosowania przez krajowe organy nadzoru makroostrożnościowego danych od dostawcy z sektora prywatnego w celu opracowania wskaźników dotyczących nieruchomości komercyjnych, organy te powinny zidentyfikować różnice w zakresie danych i w definicjach w porównaniu z zakresem i definicjami przewidzianymi w niniejszym zaleceniu. Powinny one też być w stanie podać szczegóły dotyczące metodologii stosowanej przez dostawcę oraz zakresu próby. Dane pochodzące od dostawcy z sektora prywatnego powinny być reprezentatywne dla całego rynku i odpowiednich podziałów określonych w zaleceniu D:

- a) rodzaju nieruchomości;
- b) lokalizacji nieruchomości;
- c) rodzaju i przynależności państwowej inwestora;
- d) rodzaju i przynależności państwowej kredytodawcy.

(⁷) ERRS, *Report on Commercial Real Estate and Financial Stability in the EU*, grudzień 2015 r., w szczególności załącznik II, sekcja 2.2.

(⁸) Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2009/138/WE z dnia 25 listopada 2009 r. w sprawie podejmowania i prowadzenia działalności ubezpieczeniowej i reasekuracyjnej (Wyplacalność II) (Dz.U. L 335 z 17.12.2009, s. 1).

(⁹) Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2011/61/UE z dnia 8 czerwca 2011 r. w sprawie zarządzających alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi i zmiany dyrektyw 2003/41/WE i 2009/65/WE oraz rozporządzeń (WE) nr 1060/2009 i (UE) nr 1095/2010 (Dz.U. L 174 z 1.7.2011, s. 1).

3. Odpowiednie podziały wskaźników

W odniesieniu do odpowiednich podziałów określonych w zaleceniu D krajowe organy nadzoru makroostrożnościowego powinny być w stanie dokonać oceny odpowiedniości takich podziałów dla ich rynków nieruchomości komercyjnych, jeżeli używają ich dla celów monitorowania, uwzględniając zasadę proporcjonalności.

»Rodzaj nieruchomości« odnosi się do podstawowego sposobu użytkowania nieruchomości komercyjnej. Dla wskaźników dotyczących nieruchomości komercyjnych ten podział powinien zawierać następujące kategorie:

- a) mieszkalne, np. budynki wielorodzinne;
- b) działalność detaliczna, np. hotele, restauracje, galerie handlowe;
- c) biura, np. nieruchomości użytkowane głównie jako biura dla działalności gospodarczej lub zawodowej;
- d) przemysłowe, np. nieruchomości użytkowane dla celów produkcyjnych, dystrybucji i logistyki;
- e) inne rodzaje nieruchomości komercyjnych.

W razie jednoczesnego użytkowania nieruchomości w różnych celach nieruchomość tę uznaje się za dwie odrębne nieruchomości (w oparciu np. o powierzchnię wykorzystywaną w dany sposób), o ile dokonanie takiego podziału jest praktyczne; w przeciwnym przypadku nieruchomość tę klasyfikuje się według jej przeważającego sposobu użytkowania.

»Lokalizacja nieruchomości« odnosi się do podziału geograficznego (np. na regiony) lub do fragmentów rynku nieruchomości, przy czym podział ten powinien co najmniej uwzględniać najlepsze i gorsze lokalizacje. Najlepsza lokalizacja to lokalizacja ogólnie uważana za najlepszą na danym rynku, co znajduje odzwierciedlenie w rentowności najmu (zazwyczaj najniższa na rynku). Dla budynków biurowych może to być centralna lokalizacja w dużym mieście. Dla budynków przeznaczonych dla działalności detalicznej może to odnosić się do centrów miast z dużym ruchem pieszym albo położonych centralnie centrów handlowych. Dla budynków przeznaczonych do działalności logistycznej może to odnosić się do lokalizacji dysponującej niezbędną infrastrukturą i dostępem do usług, z doskonałym dostępem do sieci transportowych.

»Terytorium nieruchomości« odnosi się do terytorium, na którym położona jest nieruchomość stanowiąca zabezpieczenie kredytu udzielonego w ramach krajowego systemu finansowego któregośkolwiek z państw członkowskich. Podział ten powinien obejmować następujące podkategorie:

- a) terytorium kraju;
- b) terytorium obce w podziale na poszczególne kraje, które krajowe organy nadzoru makroostrożnościowego danego państwa członkowskiego uznają za istotne na potrzeby stabilności finansowej.

»Rodzaj inwestora« odnosi się do szerokich kategorii inwestorów, takich jak:

- a) banki;
- b) zakłady ubezpieczeń;
- c) fundusze emerytalno-rentowe
- d) fundusze inwestycyjne;
- e) spółki z sektora nieruchomości;
- f) inne.

Prawdopodobne jest, że dostępne będą tylko dane dotyczące zarejestrowanych kredytobiorców lub inwestorów. Krajowe organy nadzoru makroostrożnościowego powinny być jednak świadome, że zarejestrowany kredytobiorca lub inwestor może różnić się od ostatecznego kredytobiorcy lub inwestora, będącego ostatecznym źródłem ryzyka. Organy zachęca się zatem również do monitorowania informacji dotyczących ostatecznych kredytobiorców lub inwestorów, np. przez informacje zbierane od uczestników rynku celem lepszego zrozumienia zachowań uczestników rynku i ryzyka.

»Rodzaj kredytodawcy« odnosi się do szerokich kategorii kredytodawców, takich jak:

- a) banki, w tym »złe banki«;
- b) zakłady ubezpieczeń;
- c) fundusze emerytalno-rentowe.

Krajowe organy nadzoru makroostrożnościowego mogą mieć potrzebę zmiany listy rodzajów inwestorów i kredytodawców dla odzwierciedlenia charakterystyki miejscowego sektora nieruchomości komercyjnych.

»Przynależność państwowa« odnosi się do kraju, w którym uczestnik rynku jest wpisany do rejestru. Przynależność państwowa inwestorów i kredytodawców powinna podlegać podziałowi przynajmniej na następujące trzy kategorie geograficzne:

- a) krajowi;
- b) reszta Europejskiego Obszaru Gospodarczego;
- c) reszta świata.

Krajowe organy nadzoru makroostrożnościowego powinny być świadome, że przynależność państwowa zarejestrowanego inwestora lub kredytodawcy może różnić się od przynależności państwowej ostatecznego inwestora lub kredytodawcy, będącego ostatecznym źródłem ryzyka. Organy zachęca się zatem również do monitorowania informacji dotyczących przynależności państwowej ostatecznego inwestora lub kredytodawcy, np. przez informacje zbierane od uczestników rynku.

Podziały, o których mowa w zaleceniu D.2 należy uznać za zalecane minimum. Krajowe organy nadzoru makroostrożnościowego nie są jednak pozbawione możliwości korzystania z dodatkowych podziałów, które, w oparciu o własne definicje i wskaźniki oraz przy uwzględnieniu specyfiki krajowego rynku nieruchomości komercyjnych, uznają za konieczne na potrzeby stabilności finansowej. W odniesieniu do tych dodatkowych podziałów krajowe organy nadzoru makroostrożnościowego mogą zdecydować się na monitorowanie i klasyfikowanie tych segmentów rynku, zgodnie z tym, co uznają za właściwe dla swoich krajowych rynków nieruchomości komercyjnych. Ponadto w przypadku nieuznania niektórych podkategorii nieruchomości komercyjnych lub nieruchomości mieszkalnych za istotne na potrzeby stabilności finansowej, krajowe organy nadzoru makroostrożnościowego mają prawo zdecydować o niemonitorowaniu ryzyka wynikającego z takich rodzajów nieruchomości lub ich finansowania. W takich przypadkach niepodejmowanie działań przez krajowe organy nadzoru makroostrożnościowego zostanie uznane za uzasadnione, pod warunkiem przedstawienia odpowiedniego uzasadnienia.

4. Metody obliczania wskaźników rynku fizycznego

Cena nieruchomości komercyjnych odnosi się do wartości przy założeniu stałej jakości, tj. wartości rynkowej nieruchomości nieuwzględniającej zmian w jakości, takich jak pogorszenie (i starzenie się) albo ulepszenie (np. remont), za pomocą korekty jakości.

Zgodnie z wytycznymi wynikającymi z prac zainicjowanych przez Eurostat dane dotyczące cen powinny być zbierane na podstawie rzeczywistych transakcji. W przypadku gdy nie są one dostępne lub w pełni reprezentatywne, można opracować dane przybliżone na podstawie danych z oszacowań lub wycen, o ile dane te odzwierciedlają bieżące ceny rynkowe, a nie zrównoważone podejście do pomiaru cen.

5. Ocena ekspozycji systemu finansowego na sektor nieruchomości komercyjnych

Na ekspozycję systemu finansowego na sektor nieruchomości komercyjnych składają się zarówno kredyty, udzielane często przez banki, a niekiedy też przez zakłady ubezpieczeń, jak i inwestycje, dokonywane często przez zakłady ubezpieczeń, fundusze emerytalne i rentowe oraz fundusze inwestycyjne. Inwestycje mogą odnosić się zarówno do bezpośrednio utrzymywanych zasobów nieruchomości komercyjnych, np. dysponowania do nich tytułami prawnymi, jak również pośrednio utrzymywanych zasobów nieruchomości komercyjnych, np. za pośrednictwem papierów wartościowych i funduszy inwestycyjnych. W przypadku, gdy kredytodawca lub inwestor wykorzystuje spółkę specjalnego przeznaczenia (SPV) jako sposób finansowania zakupu nieruchomości na cele komercyjne, takie kredyty lub inwestycje powinny być uznawane za bezpośrednie kredyty lub inwestycje (zasada przełamania osobowości prawnej).

Przy ocenie tych ekspozycji dla systemu jako całości krajowe organy nadzoru makroostrożnościowego powinny być świadome ryzyka podwójnego uwzględnienia. Inwestorzy mogą inwestować w nieruchomości komercyjne bezpośrednio i pośrednio. Przykładowo, fundusze emerytalne i rentowe oraz zakłady ubezpieczeń często inwestują w nieruchomości komercyjne pośrednio.

Trudniejsze może być również uchwycenie ekspozycji zagranicznych uczestników rynku, którzy mogą stanowić istotną część rynku⁽¹⁰⁾. Wskazane jest monitorowanie działalności tych uczestników rynku, gdyż są oni ważni dla funkcjonowania rynku nieruchomości komercyjnych.

Ponieważ straty z działalności związanej z nieruchomościami komercyjnymi często koncentrują się w kredytach na nieruchomości komercyjne udzielanych przez banki, krajowym organom nadzoru makroostrożnościowego zaleca się zwracanie szczególnej uwagi na tę działalność przy ich monitorowaniu.

6. Metody obliczania LTV

Załącznik IV określa metody obliczania LTV-O i LTV-C. Istnieje jednak szereg szczególnych czynników, które należy uwzględnić przy obliczaniu tych wskaźników dla nieruchomości komercyjnych.

⁽¹⁰⁾ ERRS, *Sprawozdanie w sprawie nieruchomości komercyjnych i stabilności finansowej w UE*, grudzień 2015, w szczególności sekcja 2.3 i ramka 1.

W przypadku kredytu konsorcjalnego LTV-O należy obliczać jako stosunek pierwotnej wartości wszystkich kredytów udzielonych kredytobiorcy do wartości nieruchomości w momencie udzielenia kredytu. Jeżeli kredyt dotyczy większej liczby nieruchomości, LTV-O powinno być obliczane jako stosunek pierwotnej wartości kredytu lub kredytów do łącznej wartości nieruchomości, których dotyczą.

Z uwagi na to, że w sektorze nieruchomości komercyjnych liczba nieruchomości jest znacznie mniejsza i nieruchomości te są znacznie bardziej różnorodne niż w sektorze nieruchomości mieszkalnych, bardziej odpowiednie jest obliczanie LTV-C na podstawie oszacowania wartości poszczególnych nieruchomości niż z zastosowaniem indeksu wartości lub cen.

Wreszcie, krajowe organy nadzoru makroostrożnościowego powinny monitorować rozkład LTV ze szczególnym naciskiem na kredyty obciążone największym ryzykiem, tj. te z najwyższym LTV, gdyż straty często wynikają z takiego ryzyka zdarzeń skrajnych.

7. **Metoda obliczania wskaźnika zdolności spłaty odsetek (ICR) i wskaźnika zdolności spłaty kosztów obsługi zadłużenia (DSCR)**

Wskaźnik zdolności spłaty odsetek (ICR) i wskaźnik zdolności spłaty kosztów zadłużenia (DSCR) odnoszą się do dochodu czynszowego generowanego przez nieruchomość przynoszącą dochód lub większą liczbę takich nieruchomości, lub też do przepływów pieniężnych generowanych przez prowadzenie działalności gospodarczej, realizowanie określonego celu lub prowadzenie innej działalności przez właścicieli nieruchomości lub większej liczby nieruchomości, bez uwzględnienia podatków i kosztów operacyjnych, które kredytobiorca musi ponieść w celu utrzymania wartości nieruchomości oraz – w przypadku przepływu środków pieniężnych – po ich skorygowaniu o inne koszty i korzyści bezpośrednio związane z korzystaniem z nieruchomości.

ICR definiuje się jako:

$$ICR = \frac{\text{Roczny dochód czynszowy netto}}{\text{Roczny koszt odsetek}}$$

Na potrzeby obliczania ICR:

- a) »roczny dochód netto« obejmuje roczny dochód czynszowy z wynajmu nieruchomości najemcom lub roczny przepływ środków pieniężnych generowany przez prowadzenie działalności gospodarczej, realizowanie określonego celu lub prowadzenie innej działalności przez właścicieli nieruchomości, bez uwzględnienia podatków i kosztów operacyjnych mających na celu utrzymanie wartości nieruchomości oraz – w przypadku przepływu środków pieniężnych – po ich skorygowaniu o inne koszty i korzyści bezpośrednio związane z korzystaniem z nieruchomości.
- b) »roczny koszt odsetek« oznacza roczny koszt odsetek związanych z kredytem zabezpieczonym na jednej lub większej liczbie nieruchomości komercyjnych.

Celem ICR jest pomiar zakresu, w jakim dochód generowany przez nieruchomość jest wystarczający do pokrycia wydatków kredytodawcy na odsetki w związku z nabyciem tej nieruchomości. ICR powinien być zatem badany na poziomie poszczególnych nieruchomości.

DSCR definiuje się jako:

$$DSCR = \frac{\text{Roczny dochód czynszowy netto}}{\text{Roczny koszt obsługi zadłużenia}}$$

Na potrzeby obliczania DSCR:

- a) »roczny dochód netto« oznacza roczny dochód czynszowy z wynajmu nieruchomości najemcom lub roczny przepływ środków pieniężnych generowany przez prowadzenie działalności gospodarczej, realizowanie określonego celu lub prowadzenie innej działalności przez właścicieli nieruchomości, bez uwzględnienia podatków i kosztów operacyjnych mających na celu utrzymanie wartości nieruchomości oraz – w przypadku przepływu środków pieniężnych – po ich skorygowaniu o inne koszty i korzyści bezpośrednio związane z korzystaniem z nieruchomości.
- b) »roczny koszt obsługi zadłużenia« oznacza roczny koszt obsługi zadłużenia związanego z kredytem zabezpieczonym na jednej lub większej liczbie nieruchomości komercyjnych.

Celem DSCR jest ocena całkowitego ciężaru zadłużenia, jaki kredytobiorca ponosi w związku z nieruchomością. Dlatego mianownik obejmuje nie tylko wydatki na odsetki, ale również amortyzację kredytu, czyli spłaty kapitału. Głównym problemem dla takiego wskaźnika jest kwestia, czy ma on być obliczany na poziomie nieruchomości, czy na poziomie kredytobiorcy. Finansowanie nieruchomości komercyjnych odbywa się z reguły na zasadzie ograniczonej odpowiedzialności, tj. kredytodawca jest uprawniony do spłat z dochodu z nieruchomości, ale nie z innego dochodu lub aktywów kredytobiorcy. Bardziej realistycznym i odpowiednim podejściem jest zatem obliczanie DSCR na poziomie nieruchomości. Zorientowanie się na całkowity dochód kredytobiorcy zrodziłoby ponadto istotne problemy dotyczące konsolidacji utrudniające zdefiniowanie miernika, który byłby porównywalny między państwami członkowskimi.

8. Dodatkowe wskaźniki mające znaczenie dla nieruchomości przynoszących dochód w trakcie zagospodarowania

Dla nieruchomości przynoszących dochód w trakcie zagospodarowania krajowe organy nadzoru makroostrożnościowego mogą monitorować wskaźnik wysokości kredytu do kosztów (LTC) zamiast LTV. LTC odpowiada stosunkowi pierwotnej wartości wszystkich udzielonych kredytów do kosztów związanych z budową nieruchomości aż do jej zakończenia.

Krajowe organy nadzoru makroostrożnościowego powinny ponadto skoncentrować monitorowanie na inwestycjach obciążonych największym ryzykiem, np. takich mających bardzo niskie wskaźniki uprzedniej sprzedaży lub uprzedniego wynajmu. Dla każdego budynku w trakcie budowy wskaźnik uprzedniego wynajmu jest stosunkiem powierzchni już wynajętej przez dewelopera w momencie udzielenia kredytu do całkowitej powierzchni dostępnej po zakończeniu budowy; podobnie, wskaźnik uprzedniej sprzedaży jest stosunkiem powierzchni już sprzedanej przez dewelopera w momencie udzielenia kredytu do całkowitej powierzchni dostępnej po zakończeniu budowy.

9. Coroczne publikowanie ekspozycji na sektor nieruchomości komercyjnych przez Europejskie Organy Nadzoru

Zaleca się, aby Europejskie Organy Nadzoru, opierając się na informacjach dostępnych z nadzorczych formularzy sprawozdawczych, ujawniały z częstotliwością co najmniej roczną zagregowane informacje o ekspozycjach na różne krajowe rynki nieruchomości komercyjnych w Unii dla podmiotów podlegających ich nadzorowi oraz na zasadzie nieskonsolidowanej. Można się spodziewać, że podanie takich danych do wiadomości publicznej przeloży się na zwiększenie stanu wiedzy krajowych organów nadzoru makroostrożnościowego w zakresie aktywności podmiotów z innych państw członkowskich na ich lokalnych rynkach nieruchomości komercyjnych. W razie obaw dotyczących zakresu lub jakości publikowanych danych publikacja taka powinna być opatrzona stosownymi komentarzami.

Co do zasady Europejskie Organy Nadzoru powinny umożliwiać każdemu krajowemu organowi nadzoru makroostrożnościowego w Unii dokonywanie oceny ekspozycji wszystkich unijnych instytucji finansowych na jego rynek krajowy. Oznacza to, że dane zbierane dla wszystkich unijnych instytucji finansowych powinny być zagregowane na poziomie krajowym.

Ujawniając takie zagregowane informacje, Europejskie Organy Nadzoru powinny wykorzystać informacje zawarte w nadzorczych formularzach sprawozdawczych podające geograficzny podział ekspozycji kredytowych lub (bezpośrednich i pośrednich) inwestycji. Jeżeli formularze sprawozdawcze przewidują podział według kodów NACE ⁽¹⁾, nieruchomości komercyjne mogą być określane zarówno jako sekcja »F« jak i sekcja »L«, chociaż ściśle rzecz biorąc niektóre podkategorie musiałyby zostać wykluczone zgodnie z definicją nieruchomości komercyjnych przyjętą w niniejszym zaleceniu.

⁽¹⁾ Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (WE) nr 1893/2006 z dnia 20 grudnia 2006 r. w sprawie statystycznej klasyfikacji działalności gospodarczej NACE Rev. 2 i zmieniającego rozporządzenie Rady (EWG) nr 3037/90 oraz niektóre rozporządzenia WE w sprawie określonych dziedzin statystycznych (Dz.U. L 393 z 30.12.2006, s. 1).«.