

I

(Päätöslauselmat, suositukset ja lausunnot)

SUOSITUKSET

EUROOPAN JÄRJESTELMÄRISKIKOMITEA

EUROOPAN JÄRJESTELMÄRISKIKOMITEAN SUOSITUS,

annettu 31 päivänä lokakuuta 2016,

kiinteistötiedoissa olevien aukkojen täydentämisestä

(EJRK/2016/14)

(2017/C 31/01)

EUROOPAN JÄRJESTELMÄRISKIKOMITEAN HALLINTONEUVOSTO, joka

ottaa huomioon Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen,

ottaa huomioon finanssijärjestelmän makrotason vakauden valvonnasta Euroopan unionissa ja Euroopan järjestelmäriskikomitean perustamisesta 24 päivänä marraskuuta 2010 annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) N:o 1092/2010 ⁽¹⁾ ja erityisesti sen 3 artiklan 2 kohdan b, d ja f alakohdan sekä 16, 17 ja 18 artiklan,

ottaa huomioon Euroopan järjestelmäriskikomitean työjärjestyksen hyväksymisestä 20 päivänä tammikuuta 2011 tehdyn Euroopan järjestelmäriskikomitean päätöksen EJRK/2011/1 ⁽²⁾ ja erityisesti sen 18, 19 ja 20 artiklan,

sekä katsoo seuraavaa:

- (1) Kiinteistösektorilla on tärkeä rooli taloudessa, ja sen kehityssuunnilla voi olla merkittävä vaikutus rahoitusjärjestelmän kannalta. Aiemmat finanssikriisit ovat osoittaneet, että kiinteistömarkkinoiden kestävämmällä kehityssuunnilla voi olla vakavia heijastusvaikutuksia rahoitusjärjestelmän vakauteen ja koko talouteen. Kiinteistömarkkinoiden epäsuotuisa kehitys joidenkin jäsenvaltioiden asuinkiinteistö- ja liikekiinteistömarkkinoilla on aiheuttanut suuria tappioita ja vaikuttanut kielteisesti reaalityömarkkinoihin. Tämä ilmentää kiinteistösektorin, rahoituksen tarjoajien ja talouden muiden sektorien läheistä vuorovaikutusta sekä rahoitusjärjestelmän ja reaalityömarkkinoiden välistä vahvaa vuorovaikutussuhdetta, joka vahvistaa negatiivista kehitystä.
- (2) Nämä kytkökset ovat tärkeitä, koska ne ilmaisevat, että kiinteistösektorilta johtuvilla riskeillä voi olla systeeminen, suhdanteita vahvistava vaikutus. Rahoitusjärjestelmän haavoittuvuudet tyypillisesti kumuloituvat, kun kiinteistöala on suhdannekierron nousuvaiheessa. Näennäisesti matalammat riskit ja parempi rahoituksen saatavuus yhdessä kiinteistöjen kasvaneen kysynnän kanssa voivat osaltaan vaikuttaa nopeaan luottojen ja sijoitusten lisääntymiseen ja lisätä painetta kiinteistöjen hinnannousuun. Koska tästä seuraavat korkeammat vakuusarvot edelleen myötävaikuttavat luottojen kysyntään ja tarjontaan, tämä itseään vahvistava dynamiikka voi aiheuttaa spekulatiivisen hintakuplan. Sitä vastoin kiinteistöalan suhdannekierron laskuvaiheessa tiukemmat luotonannon ehdot, suurempi pyrkimys karta riskkejä ja kiinteistöjen hintojen laskupaine voivat vaikuttaa haitallisesti lainanottajien ja lainanantajien häiriönsietokykyyn ja näin heikentää taloudellista tilannetta.
- (3) Jotta voitaisiin aikaisessa vaiheessa havaita haavoittuvuudet, jotka voivat johtaa uusiin finanssikriiseihin, on olennaisen tärkeää, että asuinkiinteistö- ja liikekiinteistömarkkinoiden, jotka ovat rahoitusvakauden näkökulmasta tärkeimmät kiinteistöalan segmentit, kehityksen seuranta varten luodaan yhdenmukaistettu kehys. Poliittisilla päätöksentekijöillä on oltava käytettävissään tietyt relevantit tiedot, mukaan lukien luotettavat keskeisten indikaattoreiden sarjat, jotta voitaisiin tunnistaa systeemiriskien syntyminen ja arvioida tarve makrovakauseräkkeiden käyttöön. Lisäksi näillä indikaattoreilla voi olla tärkeä rooli määrittäessä, onko tarpeen ja milloin on tarpeen tiukentaa tai väljentää lainanantajiin suunnattuja yhdenmukaistettuja makrovakauden valvonnan välineitä, jotka ovat unionin oikeuden nojalla käytettävissä. Sitä paitsi indikaattoreita voidaan myös käyttää ohjaamaan kansallisia viranomaisia lainanantajiin suunnattujen kansallisten makrovakauden valvonnan välineiden käytössä.

⁽¹⁾ EUVL L 331, 15.12.2010, s. 1.

⁽²⁾ EUVL C 58, 24.2.2011, s. 4.

- (4) Jäsenvaltioiden kesken yhteisesti sovittujen työmääritelmien puute asuinkiinteistö- ja liikekiinteistösektoreilla sekä relevantteihin indikaattoreihin liittyvät tietojen saatavuuden toiminnalliset rajoitteet heikentävät rahoitusvakausalanalyysin luotettavuutta ja vaikeuttavat riskien tarkkaa arviointia ja vertailua kansallisten markkinoiden välillä. Asuinkiinteistösektorin osalta Euroopan järjestelmäriskikomitean (EJRK) laatima raportti ⁽¹⁾ on tuonut esiin, että tiettyjä keskeisiä mittareita koskevia vertailukelpoisia ja korkealaatuisia tietoja, jotka ovat tarpeen rahoitusvakauden valvontaa ja poliittista päätöksentekoa varten, ei edelleenkään ole saatavissa. Lisäksi arvio näiden indikaattorien kyvystä tuottaa systeemiriskien kehittymistä ehkäiseviä varoituksia on vaikeutunut, koska luotettavia yhdenmukaistettuja aikasarjoja ei ole saatavissa. Liikekiinteistösektorin osalta vastaavassa EJRK:n raportissa ⁽²⁾ on todettu, että liikekiinteistöjä koskevien yhdenmukaistettujen työmääritelmien puuttuminen sekä yksityiskohtaisen ja johdonmukaisen tietopohjan puuttuminen laajemman markkinakehityksen toteamiseksi on tehnyt systeemiriskien analysoinnista ongelmallista.
- (5) Jäsenvaltioissa on suunniteltu ja toteutettu toimenpiteitä kiinteistömarkkinoiden suhdanteita vahvistavien vaikutusten hillitsemiseksi ja luottolaitosten häiriönsietokyvyn vahvistamiseksi kiinteistömarkkinoiden dynamiikasta johtuvien negatiivisten heijastusvaikutusten varalta. Lisäksi unionin pankkisektorin vakavaraisuussäännöissä, sellaisina kuin ne on vahvistettu Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksessa (EU) N:o 575/2014 ⁽³⁾ ja Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivissä 2013/35/EU ⁽⁴⁾, on otettu käyttöön valikoima välineitä, kuten sektorikohtaiset pääomavaatimukset, joiden tarkoituksena on pienentää tietyillä sektoreilla, kuten kiinteistösektorilla, esiintyviä riskejä. Unionin vakavaraisuuskehys keskittyy pääasiassa pääomaa koskeviin toimenpiteisiin, joiden kohteena on luottolaitosten pääomarakenne. Lainanottajiin kohdistuvat välineet, kuten luototusaste, lainojen ja tulojen suhde, velan ja tulojen suhde, korkokate ja velanhoitokulut tuloihin nähden tai lainojen hoitokate, eivät kuulu asetuksen (EU) N:o 575/2013 ja direktiivin 2013/36/EU sääntelykohteeseen, ja niiden täytäntöönpanoon sovelletaan kansallista lainsäädäntöä. Eräät näistä välineistä on jo otettu käyttöön useissa jäsenvaltioissa, vaikka välineiden ja indikaattorien määritelmät vaihtelevat.
- (6) EJRK:n tulisi tehtäviään hoitaessaan myötävaikuttaa rahoitusvakauden turvaamiseen sekä sisämarkkinoihin ja reaalitalouteen kohdistuvien kielteisten vaikutusten lieventämiseen. Näiden tavoitteiden saavuttamiseksi yhdenmukaistettujen työmääritelmien sekä vertailukelpoisten ja oikea-aikaisesti saatavissa olevien kiinteistöindikaattorien ydin-sarjojen saatavuus on olennaisen tärkeää. Parempi ymmärrys unionin asuinkiinteistö- ja liikekiinteistömarkkinoiden rakenteellisista ja suhdanneluonteisista ominaispiirteistä helpottaa kansallisten makrovakausviranomaisien työtä, sillä ne pystyvät paremmin seuraamaan kiinteistösektorin dynamiikkaa, tunnistamaan rahoitusvakaudelle aiheutuvia uhkia ja ohjaamaan asianmukaisia toimia.
- (7) Unionin asuinkiinteistö- ja liikekiinteistömarkkinoita koskevan tiedon saatavuudessa ja vertailukelpoisuudessa esiintyviin, makrovakauden kannalta merkittäviin tietoaukkoihin olisi näin ollen puututtava. Vastaavasti asuinkiinteistöille ja liikekiinteistöille olisi tätä tarkoitusta varten luotava tavoitteelliset työmääritelmät. Lisäksi olisi määritettävä yhteinen indikaattorisarja, jota kansallisten makrovakausviranomaisien suositetaan seuraamaan asuinkiinteistö- ja liikekiinteistösektoreilta johtuvien riskien arvioimiseksi, sekä tavoitemääritelmät näille indikaattoreille. Ohjeistuksessa pitäisi edelleen tämentää kunkin indikaattorin muuttujat ja yksityiskohtaisuuden taso, tavoiteltujen tietojen kattavuus ja indikaattorien arviointi.
- (8) Yhdenmukaistettujen määritelmien ja menetelmien käyttöönotto asuinkiinteistö- ja liikekiinteistömarkkinoiden seurannassa käytettävien indikaattorien mittaamiseksi ei estä sitä, että kansalliset makrovakausviranomaiset sisäisissä riski- ja politiikka-arvioissaan nojautuvat omiin määritelmiinsä ja metriikkaansa perustuviin kiinteistöindikaattoreihin, jotka voivat olla sopivampia kansallisten vaatimusten huomioonottamiseksi.
- (9) Koska liikekiinteistömarkkinoiden kehitys myötäilee voimakkaasti suhdanteita, riskien seuranta olisi näillä markkinoilla tehtävä useammin kuin asuinkiinteistömarkkinoilla. Sen vuoksi seurannan tulisi tapahtua vähintään neljännesvuosittain fyysisten markkinoiden sekä sijoitus- ja luottovirtojen ja vastaavien luotonannon ehtojen osalta. Liikekiinteistösektorin sijoitusten ja luotonannon kantojen ja vastaavien luotonannon ehtojen sekä asuinkiinteistösektorin luotonannon ehtojen kehityksen seurannan tulisi tapahtua vähintään kerran vuodessa.

⁽¹⁾ EJRK, *Report on residential real estate and financial stability in the EU*, joulukuu 2015.

⁽²⁾ EJRK, *Report on commercial real estate and financial stability in the EU*, joulukuu 2015.

⁽³⁾ Euroopan parlamentin ja neuvoston asetus (EU) N:o 575/2013, annettu 26 päivänä kesäkuuta 2013, luottolaitosten ja sijoituspalveluyritysten vakavaraisuusvaatimuksista ja asetuksen (EU) N:o 648/2012 muuttamisesta (EUVL L 176, 27.6.2013, s. 1).

⁽⁴⁾ Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi 2013/36/EU, annettu 26 päivänä kesäkuuta 2013, oikeudesta harjoittaa luottolaitostointia ja luottolaitosten ja sijoituspalveluyritysten vakavaraisuusvalvonnasta, direktiivin 2002/87/EY muuttamisesta sekä direktiivien 2006/48/EY ja 2006/49/EY kumoamisesta (EUVL L 176, 27.6.2013, s. 338).

- (10) Liikekiinteistömarkkinat ovat heterogeeniset, minkä vuoksi kansallisia makrovakausviranomaisia tulisi kannustaa yleisten indikaattorisarjojen erittelyyn merkityksellisten muuttujien mukaan. Tällaisia muuttujia ovat muun muassa kiinteistön tyyppi ja sijainti sekä markkinaosapuolten tyyppi ja kansallisuus. Lisäksi EJRK kannustaa kansallisia makrovakausviranomaisia tarkastelemaan keskeisten indikaattorien, kuten alullepanohetken luototusasteen, nykyisen luototusasteen, korkokatteen suhdeluvun ja lainojen hoitokatteen, jakaumaa merkityksellisten riskiluokkien mukaan. Koska tässä vaiheessa ei ole saatavissa tällaisia jakaumia koskevia tietoja unionin tasolla, ei ole mahdollista antaa erityistä ohjeistusta näiden liikekiinteistöindikaattorien merkityksellisistä riskiluokista. Tarkempien tietojen puuttuessa vaihtoehtona voi olla indikaattorien jakaumalukuihin (esim. kvantiilit) perustuva seuranta, jolloin on tarpeen keskittyä häntäriskiiin ("tail risk" eli kyseessä olevasta indikaattorista riippuen ylemmät tai alemmat kvantiilit).
- (11) Liikekiinteistömarkkinoille tunnusomainen piirre on laaja joukko markkinaosapuolia, jotka ovat usein ulkomaisia ja jotka joissakin tapauksissa eivät ole lainkaan mikro- tai makrovakausvalvonnan piirissä. Euroopan valvontaviranomaisia tulisi sen vuoksi kannustaa vuosittain merkityksellisten aggregoitujen maakohtaisten tietojen julkaisemiseen niiden valvonnan piiriin kuuluvien yhteisöjen toimista liikekiinteistömarkkinoilla olemassa olevien lakisääteisten raportointimallien avulla kerättyjä tietoja hyödyntäen. Tietojen julkaiseminen parantaisi kansallisten makrovakausviranomaisten tietämystä muiden jäsenvaltioiden yhteisöjen toimista niiden kotimaisilla liikekiinteistömarkkinoilla.
- (12) Määrällisten indikaattorien käyttämisen lisäksi EJRK kannustaa kansallisia makrovakauden valvonnasta huolehtivia viranomaisia seuraamaan kiinteistömarkkinoiden kehitystä siten, että ne ovat säännöllisesti yhteydessä relevantteihin markkinaosapuoliin erityisesti liikekiinteistösektorilla.
- (13) Tämän suosituksen valmistelussa on otettu huomioon tietojen yhdenmukaistamisen ja tiedonkeruun alalla käynnissä olevat muut kansainväliset ja eurooppalaiset aloitteet; merkityksellisin hanke kiinteistöjä koskevien tietoaukkojen paikkaamisen yhteydessä on Euroopan keskuspankin asetus (EU) 2016/867⁽¹⁾, jolla otettiin käyttöön AnaCredit-hanke. Joidenkin AnaCreditin ominaispiirteiden vuoksi siihen ei voida kuitenkaan luottaa yksinomaisena lähteenä tässä suosituksessa täsmennettyjen tietotarpeiden täyttämiseksi. Suosituksessa annetut asuinkiinteistöjen ja liikekiinteistöjen määritelmät ovat ensinnäkin yksityiskohtaisempia ja soveltuvat rahoitusvakauden tarkoituksiin paremmin kuin asetuksessa (EU) 2016/867 annetut määritelmät, joissa ainoastaan viitataan asetuksen (EU) N:o 575/2013 määritelmiin. Toiseksi tiettyjä keskeisiä indikaattoreita ja markkinasegmenttejä koskevat tiedot, jotka on tässä suosituksessa määritetty rahoitusvakauden kannalta tärkeiksi (kuten sijoituskiinteistöjen segmentti), eivät ole mukana asetuksessa (EU) 2016/867. Kolmanneksi vain euroalueeseen kuuluvat jäsenvaltiot kuuluvat AnaCreditin piiriin. Euroalueen ulkopuolisilla jäsenvaltioilla on mahdollisuus osallistua siihen vapaaehtoisuuden pohjalta, mutta tässä vaiheessa on vielä epäselvää, mitkä jäsenvaltiot aikovat näin tehdä. Neljänneksi AnaCredit rajoittuu tällä hetkellä oikeushenkilöihin ja muihin institutionaalsiin yksikköihin, kuten yrityksiin. Se ei vielä kata tietoja luotoista luonnollisille henkilöille, eikä ole vielä määritetty, milloin nämä tiedot tulevat sen piiriin. Viidenneksi AnaCreditiin kerätään tietoja luottolaitosten hallussa tai hoidossa olevista lainoista. Tämä lähestymistapa edellyttää, että muiden markkinaosapuolten hallussa olevat lainat kirjataan AnaCreditiin vain silloin, kun lainaa hoitaa luottolaitos. Muiden markkinaosapuolten merkitys kiinteistöjen ja erityisesti liikekiinteistöjen rahoituksessa edellyttää, että tiedot tällaisten laitosten myöntämistä lainoista kootaan laajasti. Kuten asetuksen EKP/2016/13 johdanto-osan 10 ja 12 kappaleessa todetaan, tähän markkinasegmenttiin kuuluvien lainojen laajuus arvioidaan AnaCreditin tulevien vaiheiden valmistelun yhteydessä osana hyötyjen ja kustannusten arviointia, ennen kuin tiedonantajien joukkoa ja raportointivaatimuksia mahdollisesti laajennetaan, jotta ne kattaisivat paremmin asuinkiinteistö- ja liikekiinteistölainat. Kuudenneksi suhteellisuusperiaatteen mukaisesti pienet pankit voidaan sulkea pois AnaCreditin piiristä⁽²⁾, vaikka makrovakausviranomainen voi katsoa, että myös niiden toimintaa kiinteistösektorilla on tarpeen seurata rahoitusvakauteen liittyvistä syistä.
- (14) Jotta kiinteistöindikaattoreita voitaisiin soveltaa johdonmukaisesti ja hyödyntää jo olemassa olevia päätöksiä, rakenteita, hankkeita ja menetelmätyötä, tämän suosituksen soveltamisen yhteydessä on hyvä tehdä yhteistyötä AnaCredit-hankkeen kanssa.
- (15) Tämän suosituksen tarkoituksena on, että kansalliset makrovakausviranomaiset ottavat käyttöön järjestelmän, jossa seurataan rahoitusvakauteen vaikuttavaa kiinteistösektorin kehitystä ja joka perustuu suositeltuihin, yhteisesti sovittuihin tavoitemääritelmiin ja indikaattoreihin. EJRK myös katsoo, että tällaisista indikaattoreista olisi

⁽¹⁾ EKP:n asetus (EU) N:o 2016/867, annettu 18 päivänä toukokuuta 2016, yksityiskohtaisten luotto- ja luottoriskitietojen keruusta (EKP/2016/13) (EUVL L 144, 1.6.2016, s. 44).

⁽²⁾ Kansalliset keskuspankit voivat myöntää pienille luottolaitoksille poikkeuksia edellyttäen, että kaikkien poikkeuksen saaneiden luottolaitosten yhdistetty osuus ei ylitä kahta prosenttia lainakannan kokonaismäärästä tiedot antavassa jäsenvaltiossa.

rahoitusvakauden ja makrotason vakautta koskevan päätöksenteon kannalta hyödyllistä kerätä ja jakaa säännöllisesti unionin tasolla vertailukelpoisia maakohtaisia tietoja. Näin voitaisiin paitsi arvioida tarkemmin kiinteistöihin liittyviä riskejä eri jäsenvaltioissa myös vertailla makrovakauspoliittisia päätöksentekovälineitä, joita jäsenvaltiot ovat ottaneet käyttöön poistaakseen kiinteistöalaaan liittyviä haavoittuvuuksia. Euroopan järjestelmäriskikomitean toimintaa koskevien erityistehtävien antamisesta Euroopan keskuspankille (EKP) 17 päivänä marraskuuta 2010 annetun neuvoston asetuksen (EU) N:o 1096/2010 2 artiklassa EKP:n edellytetään tarjoavan EJRK:lle analyttistä, tilastollista, logistista ja hallinnollista tukea. EKP:llä on siis hyvät edellytykset koordinoida tällaisten tietojen keruuta ja jakamista unionin tasolla. Tämä työ tulisi aloittaa välittömästi suosituksen antamisen jälkeen tarvittaessa yhteistyössä Eurostatin ja kansallisten tilastolaitosten kanssa. Kun makrovakausriskin alaiset alkavat soveltaa suositusta ja varsinainen tiedonkeruu unionin tasolla etenee, tavoitemääritelmiä ja indikaattoreita koskevaa teknistä ohjeistusta ja työtä on lisättävä markkinoiden tai markkinasegmenttien erityispiirteiden huomioimiseksi ja tietojen tilastollisen laadukkuuden varmistamiseksi; tällaisella yksityiskohtaisemmalla soveltamisohjeistuksella ei pitäisi kuitenkaan muuttaa tavoitemääritelmien ja indikaattorien ominaispiirteitä ja tarkoitusta, sellaisina kuin ne esitetään tässä suosituksessa.

- (16) Tämän suosituksen soveltamisen ja 15 perustelukappaleessa mainitun täydentävän teknisen työn yhteydessä olisi kiinnitettävä riittävästi huomiota suhteellisuusperiaatteen. Merkityksellisten indikaattorien ja niiden laskentamenetelmien käyttöönottoa valmisteltaessa olisi otettava huomioon kansallisten asuinkiinteistö- ja liikekiinteistömarkkinoiden koko ja kehitys. Suosituksen soveltamista koskevista arvioinneista tulisi tarkastella edistystä ja rajoitteita, joita on havaittu 15 perustelukappaleessa mainitussa unionin tason tiedonkeruussa. Varsinkaan suosituksista A–D vuoden 2020 loppuun mennessä laadittavissa loppuraporteissa ei välttämättä tarvitse tarkastella kaikkia keskeisiä indikaattoreita, jos se on tällaisten rajoitteiden vuoksi perusteltua.
- (17) Tämä suositus ei vaikuta keskuspankkien toimivaltaan rahapolitiikan alalla unionissa.
- (18) Tätä suositusta valmisteltaessa on otettu huomioon yksityisen sektorin sidosryhmien esittämät huomiot.
- (19) EJRK:n suositukset julkaistaan sen jälkeen, kun Euroopan unionin neuvostolle on ilmoitettu hallintoneuvoston aikeesta julkaista suositukset sekä annettu mahdollisuus toimia,

ON ANTANUT TÄMÄN SUOSITUKSEN:

1 JAKSO

SUOSITUKSET

Suositus A – Asuinkiinteistösektorilla syntyvien riskien seuranta

1. Kansallisia makrovakausriskin alaisia suositetaan panemaan täytäntöön kansallista asuinkiinteistösektoria koskeva riskien seurantakehys, joka kattaa tiedot kotimaisten asuinkiinteistölainojen vallitsevista luotonannon ehdoista. Tätä tarkoitusta varten suositetaan, että asuinkiinteistömarkkinoilla syntyvien riskien tehokkaassa seurannassa käytetään seuraavia luotonannon ehtoja koskevia indikaattoreita:
 - a) luototusaste alullepanohetkellä (LTV-O);
 - b) nykyinen luototusaste (LTV-C);
 - c) lainojen ja tulojen suhde alullepanohetkellä (LTI-O);
 - d) velan ja tulojen suhde alullepanohetkellä (DTI-O);
 - e) lainanhoitokulujen ja tulojen suhde alullepanohetkellä (LSTI-O);
 - f) velanhoitokulujen ja tulojen suhde alullepanohetkellä (DSTI-O) valinnaisena indikaattorina;
 - g) maksettujen asuinkiinteistölainojen lukumäärä ja määrä;
 - h) asuinkiinteistölainojen maturiteetti alullepanohetkellä.

Näitä indikaattoreita koskevien tietojen tulisi liittyä kotimaisiin lainanantajien yksittäisen toimijan tasolla, ja niiden tulisi olla kotimaisiin asuinkiinteistölainamarkkinoihin nähden riittävän edustavia.

2. Jos sijoitusasuntotoiminta edustaa merkittävää kotimaiselta kiinteistösektorilta peräisin olevaa riskilähdettä tai muodostaa mahdollisesti mutta ei ainoastaan sen vuoksi merkittävän osuuden koko asuinkiinteistölainojen kannasta tai virroista, kansallisia makrovakausriskinomaisia suositetaan panemaan täytäntöön riskien seurantakehyksen, joka perustuu tätä markkinasegmenttiä koskeviin täydentäviin indikaattoreihin. Jos määrällisiä tietoja ei ole saatavissa tai niitä on saatavissa rajoitetusti sijoitusasuntotoiminnan merkittävyyden arvioimiseksi, tämä arviointi voidaan aluksi tehdä laadullisiin tietoihin painottuen. Tätä markkinasegmenttiä koskevien täydentävien indikaattorien tulisi sisältää seuraavat:
 - a) korkokate alullepanohetkellä (ICR-O);
 - b) lainan ja vuokran suhde alullepanohetkellä (LTR-O).
3. Kansallisia makrovakausriskinomaisia suositetaan noudattamaan 1 ja 2 kohdassa lueteltujen indikaattorien laskennassa tämän suosituksen liitteessä IV esitettyä ohjeistusta.
4. Kansallisia makrovakausriskinomaisia suositetaan tarkkailemaan 1 ja 2 kohdassa täsmennettyjen indikaattorien perusteella kotimaisen asuinkiinteistösektorin kehitystä vähintään vuosittain.

Suositus B – Asuinkiinteistösektorin osalta merkitykselliset tiedot

1. Kansallisia makrovakausriskinomaisia suositetaan seuraamaan merkityksellisten indikaattorien yhden muuttujan jakaumaa ja valikoituja yhteisjakauksia tämän suosituksen liitteen II raportointimallissa A täsmennetyllä tavalla. Raportointimalli A sisältää ohjeistusta kotimaisella asuinkiinteistösektorilla syntyvien riskien seurannassa tarvittavien tietojen yksityiskohtaisuudesta.
2. Kansallisia makrovakausriskinomaisia suositetaan seuraamaan eri indikaattoreihin liittyviä riskejä seuraavien tietojen perusteella tämän suosituksen liitteen II raportointimallissa A täsmennetyllä tavalla.
 - a) Raportointikaudella myönnettyjen asuinkiinteistölainojen virtojen osalta kansallisten makrovakausriskinomaisten olisi otettava huomioon
 - sopimusten yhteenlaskettu lukumäärä ja niihin liittyvät määrät kansallisessa valuutassa;
 - sopimusten lukumäärä ja niihin liittyvät määrät kansallisessa valuutassa, eriteltyinä tämän suosituksen liitteen II raportointimallissa A täsmennettyjen luokkien mukaan.
 - b) Asuinkiinteistölainojen virtoihin liittyvien alullepanohetken luototusasteen (LTV-O) ja lainanhoitokulujen ja tulojen suhteen (LSTI-O) osalta kansallisten makrovakausriskinomaisten olisi otettava huomioon
 - asianomaisen suhdeluvun painotettu keskiarvo prosenttiosuutena ilmaistuna;
 - asianomaisen suhdeluvun painotettu keskiarvo prosenttiosuutena ilmaisuna, eriteltyinä tämän suosituksen liitteen II raportointimallissa A täsmennettyjen luokkien mukaan.
 - sopimusten lukumäärä ja niihin liittyvät määrät kansallisessa valuutassa, eriteltyinä tämän suosituksen liitteen II raportointimallissa A täsmennettyjen jakaumaluokkien mukaan.
 - c) Asuinkiinteistölainojen virtoihin liittyvän alullepanohetken velanhoitokulujen ja tulojen suhteen (DSTI-O; valinnainen indikaattori) osalta kansallisten makrovakausriskinomaisten olisi otettava huomioon
 - asianomaisen suhdeluvun painotettu keskiarvo prosenttiosuutena ilmaistuna;
 - sopimusten lukumäärä ja niihin liittyvät määrät kansallisessa valuutassa, eriteltyinä tämän suosituksen liitteen II raportointimallissa A täsmennettyjen jakaumaluokkien mukaan.
 - d) Asuinkiinteistölainojen kantaan liittyvän nykyisen luototusasteen (LTV-C) osalta kansallisten makrovakausriskinomaisten olisi otettava huomioon
 - asianomaisen suhdeluvun painotettu keskiarvo prosenttiosuutena ilmaistuna;
 - sopimusten lukumäärä ja niihin liittyvät määrät kansallisessa valuutassa, eriteltyinä tämän suosituksen liitteen II raportointimallissa A täsmennettyjen jakaumaluokkien mukaan.

- e) Asuinkiinteistölainojen virtoihin liittyvän alullepanohetken maturiteetin osalta kansallisten makrovakausriskien olisi otettava huomioon
 - maturiteetin painotettu keskiarvo vuosina;
 - sopimusten lukumäärä ja niihin liittyvät määrät kansallisessa valuutassa, eriteltyinä tämän suosituksen liitteen II raportointimallissa A täsmennettyjen jakaumaluokkien mukaan.
 - f) Asuinkiinteistölainojen virtoihin liittyvien alullepanohetken lainojen ja tulojen suhteen (LTI-O) sekä velan ja tulojen suhteen (DTI-O) osalta kansallisten makrovakausriskien olisi otettava huomioon
 - asianomaisen suhdeluvun painotettu keskiarvo;
 - sopimusten lukumäärä ja niihin liittyvät määrät kansallisessa valuutassa, eriteltyinä tämän suosituksen liitteen II raportointimallissa A täsmennettyjen jakaumaluokkien mukaan.
 - g) Asuinkiinteistölainojen virtoihin liittyvien alullepanohetken lainanhoitokulujen ja tulojen suhteen (LSTI-O), alullepanohetken luototusasteen (LTV-O) ja asuinkiinteistölainan alullepanohetken maturiteetin yhteisjakauman osalta kansallisten makrovakausriskien tulisi ottaa huomioon sopimusten lukumäärä ja niihin liittyvät määrät kansallisessa valuutassa eriteltyinä tämän suosituksen liitteen II raportointimallissa A täsmennettyihin luokkiin.
 - h) Asuinkiinteistölainojen virtoihin liittyvien alullepanohetken lainanhoitokulujen ja tulojen suhteen (LSTI-O) sekä alkuperäisen koron kiinnittämiskauden yhteisjakauman osalta kansallisten makrovakausriskien olisi otettava huomioon sopimusten lukumäärä ja niihin liittyvät määrät kansallisessa valuutassa eriteltyinä tämän suosituksen liitteen II raportointimallissa A täsmennettyihin luokkiin.
 - i) Asuinkiinteistölainojen virtoihin liittyvien velan ja tulojen suhteen (DTI-O) sekä alullepanohetken luototusasteen (LTV-O) yhteisjakauman osalta kansallisten makrovakausriskien olisi otettava huomioon sopimusten lukumäärä ja niihin liittyvät määrät kansallisessa valuutassa eriteltyinä tämän suosituksen liitteen II raportointimallissa A täsmennettyihin luokkiin.
3. Jos sijoitusasuntotoiminta edustaa merkittävää kotimaiselta asuinkiinteistösektorilta peräisin olevaa riskilähdettä tai muodostaa mahdollisesti mutta ei ainoastaan sen vuoksi merkittävän osuuden koko asuinkiinteistölainojen kannasta tai virroista, kansallisia makrovakausriskien suositetaan seuraamaan riskejä myös suhteessa asianomaisiin indikaattoreihin erikseen sijoitusasunto- ja omistusasuntotoiminnan osalta. Tässä tapauksessa kansallisten makrovakausriskien tulisi ottaa huomioon myös tämän suosituksen liitteen II raportointimallissa B täsmennetyt erittelyt.

Suositus C – Liikekiinteistösektorilla syntyvien riskien seuranta

1. Kansallisia makrovakausriskien suositetaan panemaan täytäntöön kotimaista liikekiinteistösektoria koskeva riskien seurantakehys. Tätä tarkoitusta varten suositetaan, että liikekiinteistömarkkinoilla syntyvien riskien tehokkaassa seurannassa käytetään seuraavia indikaattoreita:

Fyysisten liikekiinteistömarkkinoiden indikaattorit:

- a) hintaindeksi;
- b) vuokraindeksi;
- c) vuokratuottoindeksi;
- d) vapaiden tilojen osuus;
- e) aloitetut rakennushankkeet;

Rahoitusjärjestelmän liikekiinteistöluottojen saamia koskevat indikaattorit:

- f) liikekiinteistöihin kohdistuvan luotonannon virrat (ml. kehitysvaiheessa olevat kiinteistöt);
- g) järjestämättömien liikekiinteistölainojen virrat (ml. kehitysvaiheessa olevat kiinteistöt);
- h) liikekiinteistöluotonannon luottotappiovarausten virrat (ml. kehitysvaiheessa olevat kiinteistöt);

- i) kehitysvaiheessa olevia kiinteistöjä varten annettujen luottojen luottotappiovarausten virrat (osa liikekiinteistöluotonantoa);
- j) liikekiinteistöihin kohdistuvan luotonannon kannat (ml. kehitysvaiheessa olevat kiinteistöt);
- k) järjestämättömien liikekiinteistölainojen kannat (ml. kehitysvaiheessa olevat kiinteistöt);
- l) liikekiinteistöluotonannon luottotappiovarausten kannat (ml. kehitysvaiheessa olevat kiinteistöt);
- m) kehitysvaiheessa olevia kiinteistöjä varten annettujen luottojen kannat (osa liikekiinteistölainanantoa);
- n) kehitysvaiheessa olevia kiinteistöjä varten annettujen järjestämättömien luottojen kannat (osa liikekiinteistöluotonantoa);
- o) kehitysvaiheessa olevia kiinteistöjä varten annettujen luottojen luottotappiovarausten kannat (osa liikekiinteistöluotonantoa).

Liikekiinteistöluotonannon ehtoja koskevat indikaattorit:

- p) alullepanohetken luototusasteen (LTV-O) painotettu keskiarvo liikekiinteistölainojen virtojen osalta;
- q) nykyisen luototusasteen (LTV-C) painotettu keskiarvo liikekiinteistölainojen kantojen osalta;
- r) alullepanohetken korkokatteen (ICR-O) painotettu keskiarvo liikekiinteistölainojen virtojen osalta sekä nykyisen korkokatteen (ICR-C) painotettu keskiarvo liikekiinteistölainojen kantojen osalta;
- s) alullepanohetken velanhoidokatteen (DSCR-O) painotettu keskiarvo liikekiinteistölainojen virtojen osalta sekä nykyisen velanhoidokatteen (DSCR-C) painotettu keskiarvo liikekiinteistölainojen kantojen osalta.

Näitä indikaattoreita koskevien tietojen tulisi liittyä luotonantajiin yksittäisen toimijan tasolla, ja niiden tulisi olla kotimaisiin liikekiinteistömarkkinoihin nähden riittävän edustavia.

2. Jos sijoitusten katsotaan edustavan merkittävää osuutta liikekiinteistörahoituksesta, kansallisia makrovakausriskien seuranta- ja riskien seurantakehykseen kotimaisen liikekiinteistösektorin osalta myös seuraavat liikekiinteistösijoitusten saamia koskevat ylimääräiset indikaattorit:

- a) liikekiinteistöihin kohdistuvien suorien ja epäsuorien sijoitusten virrat;
- b) liikekiinteistösijoituksia koskevien arvonolukaisujen virrat;
- c) liikekiinteistöihin kohdistuvien suorien ja epäsuorien sijoitusten kannat;
- d) liikekiinteistösijoituksia koskevien arvonolukaisujen kannat.

Näitä indikaattoreita koskevien tietojen tulisi liittyä sijoittajiin yksittäisen toimijan tasolla, ja niiden tulisi olla kotimaisiin liikekiinteistölainamarkkinoihin nähden riittävän edustavia.

3. Kansallisia makrovakausriskien seuranta- ja riskien seurantakehykseen kotimaisen liikekiinteistösektorin osalta myös seuraavat liikekiinteistösijoitusten saamia koskevat ylimääräiset indikaattorit:
4. Kansallisia makrovakausriskien seuranta- ja riskien seurantakehykseen kotimaisen liikekiinteistösektorin kehitystä vähintään neljännesvuosittain fyysisten markkinoiden, luotonannon ja sijoitusvirtojen (ml. järjestämättömien lainojen, luottotappiovarausten ja sijoitusten arvonolukaisujen virrat) sekä vastaavien luotonannon ehtojen osalta. Lainojen ja sijoitusten kantojen (ml. järjestämättömien lainojen, luottotappiovarausten ja sijoitusten arvonolukaisujen kannat) sekä vastaavien luotonannon ehtojen osalta seurannan tulisi tapahtua vähintään vuosittain.

Suositus D – Liikekiinteistösektorin osalta merkitykselliset tiedot

1. Kansallisia makrovakausriskinomaaisia suositetaan seuraamaan indikaattoreita tämän suosituksen liitteen III raportointimalleissa A, B ja C täsmennetyllä tavalla. Kyseiset raportointimallit sisältävät ohjeistusta niiden tietojen yksityiskoh-taisuudesta, jotka ovat tarpeen kotimaisella liikekiinteistösektorilla syntyvien riskien seuraamiseksi.
2. Kansallisia makrovakausriskinomaaisia suositetaan seuraamaan eri indikaattoreihin liittyviä riskejä seuraavien tietojen perusteella ja tämän suosituksen liitteen III raportointimalleissa A, B ja C täsmennetyllä tavalla:
 - a) Kansallisten makrovakausriskinomaisten tulisi hintaindeksin, vuokraindexin, vuokratuottoindexin, vapaiden tilo-jen osuuden ja aloitettujen rakennushankkeiden osalta harkita erittelyä seuraaviin:
 - kiinteistön tyyppi;
 - kiinteistön sijaintipaikka.
 - b) Kansallisten makrovakausriskinomaisten tulisi liikekiinteistösijoituksia koskevien arvonolokaisujen virtojen ja kanto-jen osalta harkita erittelyä seuraaviin:
 - kiinteistön tyyppi;
 - kiinteistön sijaintipaikka;
 - sijoittajan tyyppi;
 - sijoittajan kansallisuus.
 - c) Kansallisten makrovakausriskinomaisten tulisi liikekiinteistöluotonannon virtojen ja kantojen sekä kehitysvaiheessa olevia kiinteistöjä varten annettuja luottoja koskevan alaluokan osalta harkita erittelyä seuraaviin:
 - kiinteistön tyyppi;
 - kiinteistön sijaintipaikka;
 - lainantajan tyyppi;
 - lainantajan kansallisuus.
 - d) Kansallisten makrovakausriskinomaisten tulisi järjestämättömien liikekiinteistölainojen virtojen ja kantojen sekä kehitysvaiheessa olevia kiinteistöjä varten annettuja järjestämättömiä luottoja koskevan alaluokan osalta harkita erittelyä seuraaviin:
 - kiinteistön tyyppi;
 - kiinteistön sijaintipaikka;
 - lainantajan tyyppi;
 - lainantajan kansallisuus.
 - e) Kansallisten makrovakausriskinomaisten tulisi liikekiinteistöluotonannon luottotappiovarausten virtojen ja kantojen sekä kehitysvaiheessa olevia kiinteistöjä varten annettujen luottojen luottotappiovarauksia koskevan alaluokan osalta harkita erittelyä seuraaviin:
 - kiinteistön tyyppi;
 - kiinteistön sijaintipaikka;
 - lainantajan tyyppi;
 - lainantajan kansallisuus.

3. Jos sijoitusten katsotaan edustavan merkittävää osuutta liikekiinteistörahoituksesta, kansallisia makrovakausriskien seuranta- ja valvontaviranomaisia suositetaan sisällyttämään riskien seuranta- ja valvontakehykseen kotimaisen liikekiinteistösektorin osalta myös seuraavat liikekiinteistösijoitussuhteita koskevat lisätiedot tämän suosituksen liitteen III raportointimallissa B täsmennetyllä tavalla:
- a) Kansallisten makrovakausriskien valvontaviranomaisen tulisi liikekiinteistösijoitusten virtojen ja kantojen osalta harkita erittelyä seuraaviin:
 - liikekiinteistöjen suora hallinta;
 - liikekiinteistöjen välillinen hallinta.
 - b) Kansallisten makrovakausriskien valvontaviranomaisen tulisi suorien sijoitusten virtojen ja kantojen osalta harkita erittelyä seuraaviin:
 - kiinteistön tyyppi;
 - kiinteistön sijaintipaikka;
 - sijoittajan tyyppi;
 - sijoittajan kansallisuus.
 - c) Kansallisten makrovakausriskien valvontaviranomaisen tulisi epäsuorien sijoitusten virtojen ja kantojen osalta harkita erittelyä seuraaviin:
 - sijoittajan tyyppi;
 - sijoittajan kansallisuus.

Suositus E – Euroopan valvontaviranomaisen julkaisemat tiedot saamisista kansallisilta liikekiinteistömarkkinoilta

1. Euroopan pankkiviranomaiselle (EPV), Euroopan vakuutus- ja lisäeläkeviranomaiselle (EIOPA) ja Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaiselle (ESMA) suositetaan, että ne julkaisevat vähintään vuosittain aggregoidut tiedot niiden valvonnan alaisuudessa olevien yhteisöjen saamisista unionin kansallisilta liikekiinteistömarkkinoilta, kultakin erikseen, tämän suosituksen liitteessä V olevassa 9 kohdassa annetun ohjeistuksen mukaisesti. Näiden aggregoitujen tietojen tulisi perustua tietoihin, jotka Euroopan valvontaviranomaiset saavat olemassa olevien raportointivaatimusten mukaan.

2 JAKSO

SOVELTAMINEN

1. Määritelmät

1. Tässä suosituksessa tarkoitetaan liitteissä IV ja V esitetyt tekniset täsmennykset huomioon ottaen

- 1) 'lainanottajalla' asuin- tai liikekiinteistölainaa koskevan sopimuksen allekirjoittajaa tai yhtä sen allekirjoittajista, joka saa rahoitusta lainanantajalta;
- 2) 'sijoituskiinteistölainalla' kaikkien sellaisten lainojen tai lainaerien yhteismäärää, joiden vakuutena on lainanottajan sijoituskiinteistö lainan alullepanohetkellä;
- 3) 'sijoitusasuntotoiminnalla' tai 'sijoituskiinteistöllä' yksityisen kotitalouden suoraan omistamaa asuinkiinteistöä, jota ensisijaisesti vuokrataan vuokralaisille;
- 4) 'liikekiinteistöllä' (CRE) mitä tahansa tuloa tuottavaa kiinteistöä, joka on joko valmis tai kehitysvaiheessa ja joka ei kuulu mihinkään seuraavista:
 - a) sosiaalinen asuntotarjonta;
 - b) loppukäyttäjien omistamat kiinteistöt;
 - c) sijoitusasuntotoiminta.

Jos kiinteistöä käytetään sekä liikekiinteistönä että asuinkiinteistönä, sitä tulisi tarkastella erillisinä kiinteistöinä (esimerkiksi kuhunkin käyttöön osoitetun pinta-alan perusteella) aina kun tällaisen erittelyn tekeminen on mahdollista; muussa tapauksessa kiinteistö voidaan luokitella sen pääasiallisen käytön mukaan;

- 5) 'liikekiinteistölainalla' lainaa, joka on tarkoitettu (yhden tai useamman) liikekiinteistön hankintaan tai jonka vakuutena on (yksi tai useampi) liikekiinteistö;
- 6) 'aloitettulla rakennushankkeella' uusien raportointikaudella aloitettujen kaupallisten rakennushankkeiden neliömetreissä määriteltyä pinta-alaa; jos näitä tietoja ei ole saatavissa, aloitetuilla rakennushankkeilla voidaan viitata raportointikaudella aloitettujen uusien kaupallisten rakennushankkeiden lukumäärään;
- 7) 'nykyisellä luototusasteella' (LTV-C) kaikkien sellaisten lainojen tai lainaerien summaa, joiden vakuutena on lainanottajan kiinteistö raportointipäivämääränä, suhteessa kiinteistön nykyarvoon;
- 8) 'kiinteistön nykyarvolla' kiinteistön arvoa riippumattoman ulkopuolisen tai sisäisen arvioijan tekemän arvion perusteella; jos tällaista arviota ei ole saatavissa, kiinteistön nykyarvo voidaan arvioida käyttäen maantieteellisen sijainnin ja kiinteistötyyppin osalta riittävän yksityiskohtaista kiinteistöjen arvoindeksiä; jos tällaista kiinteistöjen arvoindeksiä ei ole saatavissa, voidaan käyttää maantieteellisen sijainnin ja kiinteistötyyppin osalta riittävän yksityiskohtaista kiinteistöjen hintaindeksiä, kun ensin sovelletaan sopivaa aliarvostusta kiinteistön arvonalentumiseen varautumiseksi;
- 9) 'velanhoidolla' koron ja pääoman takaisinmaksun yhteismäärää lainanottajan koko velan osalta tiettyä ajanjaksona (yleensä yksi vuosi);
- 10) 'velanhoitokatteella' (DSCR) vuotuista vuokratuloa, joka syntyy ainakin osittain velkarahoitteisesta liikekiinteistöstä ja josta on vähennetty verot ja kiinteistön arvon ylläpitämisen edellyttämät käyttökustannukset, suhteessa sen lainan vuotuisiin velanhoitokuluihin, jonka vakuutena kiinteistö on; suhdeluvulla voidaan viitata arvoon lainan alullepanohetkellä (DSCR-O) tai nykyarvoon (DSCR-C);
- 11) 'velanhoitokulujen ja tulojen suhteella alullepanohetkellä' (DSTI-O) vuotuisten velanhoitokulujen kokonaismäärää suhteessa lainanottajan vuotuisiin käytettävissä oleviin tuloihin lainan alullepanohetkellä;
- 12) 'velan ja tulojen suhteella alullepanohetkellä' (DTI-O) lainanottajan velan kokonaismäärää lainan alullepanohetkellä suhteessa lainanottajan vuotuisiin käytettävissä oleviin tuloihin lainan alullepanohetkellä;
- 13) 'käytettävissä olevilla tuloilla' lainanottajan vuotuisten käytettävissä olevien tulojen yhteismäärää, siten kuin luoton myöntäjä on sen kirjannut asuinkiinteistölainan alullepanohetkellä; se kattaa kaikki tulonlähteet veroilla (netto ilman verohuojennuksia) ja vakuutusmaksuilla (kuten terveydenhoito-, sosiaaliturva- ja sairausvakuutusmaksut) vähennettynä, ennen kustannusten vähentämistä;
- 14) 'ensiostajalla' lainanottajaa, jolle ei ole myönnetty aiemmin asuinkiinteistölainaa; jos lainanottajia (asuinkiinteistölainan allekirjoittajia) on useampi ja yhdelle tai useammalle heistä on myönnetty aiemmin asuinkiinteistölaina, ketään heistä ei pidetä ensiostajana;
- 15) 'lainavirroilla' raportointikauden aikana myönnettyjä uusia lainoja; uudelleen neuvotellut lainat tulisi sisällyttää uusiin lainoihin, jos lainanantaja pitää niitä uusina lainasopimuksina;
- 16) 'kokonaan lyhennettävällä lainalla' asuinkiinteistölainaa, jolle ovat ominaisia pääoman säännölliset takaisinmaksut lyhennysaikataulun mukaisesti laina-aikana siten, että pääoma maksetaan kokonaan takaisin lainan erääntymisajan päättyessä;
- 17) 'tuloa tuottavalla kiinteistöllä' kaikenlaista kiinteää omaisuutta, joka tuottaa tuloa sen vuokran tai myyntivoiton muodossa;
- 18) 'korkokatteella' (ICR) sijoituskiinteistöstä kertyvää bruttomääräistä vuotuista vuokratuloa (ennen käyttökustannuksia ja veroja) tai liikekiinteistöstä tai -kiinteistöistä kertyvää nettomääräistä vuotuista vuokratuloa suhteessa sen lainan, jonka vakuutena kiinteistö tai kiinteistöt ovat, vuotuisiin korkokuluihin; suhdeluvulla voidaan viitata lainan alullepanohetken arvoon (ICR-O) tai sen nykyarvoon (ICR-C);
- 19) 'luottotappiovarauksilla' niiden varausten kokonaismäärää, jotka on tehty lainasalkkuihin potentiaalisten tulevien luottotappioiden varalta;
- 20) 'maksetuilla lainoilla' myönnettyjen asuinkiinteistölainojen kokonaismäärää (lainojen lukumäärän tai lainamäärän mukaan ilmoitettuna) raportointikaudella;
- 21) 'lainanhoidolla' koron ja pääoman takaisinmaksun yhteismäärää lainanottajan koko asuinkiinteistölainan osalta tiettyä ajanjaksona (yleensä yksi vuosi);

- 22) 'lainanhoitokulujen ja tulojen suhteella alullepanohetkellä' (LSTI-O) vuotuisten asuinkiinteistölainan hoitokulujen kokonaismäärää suhteessa lainanottajan vuotuisiin käytettävissä oleviin tuloihin lainan alullepanohetkellä;
- 23) 'lainojen osuudella kustannuksista' (LTC) myönnettyjen lainojen alkuperäistä määrää suhteessa kustannuksiin, joita aiheutuu kiinteistön kehittämisvaiheesta sen valmistumiseen asti;
- 24) 'lainojen ja tulojen suhteella alullepanohetkellä' (DTI-O) kaikkien niiden lainojen ja lainaerien yhteismäärää, joiden vakuutena on lainanottajan kiinteää omaisuutta lainan alullepanohetkellä, suhteessa lainan kokonaismäärää lainanottajan vuotuisiin käytettävissä oleviin tuloihin lainan alullepanohetkellä;
- 25) 'lainan ja vuokran suhteella alullepanohetkellä' (LTR-O) lainanottajan sijoitusasuntolainaa sen alullepanohetkellä suhteessa sijoituskiinteistöstä kertyvän vuotuisen vuokratulon bruttomäärään (ennen käyttökustannuksia ja veroja);
- 26) 'alullepanohetken luototusasteella' (LTV-O) kaikkien niiden lainojen tai lainaerien yhteismäärää, joiden vakuutena on lainansaajan kiinteää omaisuutta lainan alullepanohetkellä, suhteessa kiinteän omaisuuden arvoon lainan alullepanohetkellä;
- 27) 'alullepanohetken maturiteetilla' asuinkiinteistölainasopimuksen kestoa vuosina ilmaistuna lainan alullepanohetkellä;
- 28) 'kansallisella makrovakausriskiviranomaisella' viranomaista, jolle on kansallisessa lainsäädännössä osoitettu makrovaakaupolitiikan toteuttamiseen liittyvä tehtävä Euroopan järjestelmäriskikomitean suosituksen EJRK/2011/3 ⁽¹⁾ suosituksessa B esitetyllä tavalla;
- 29) 'lyhentämättömällä lainalla' asuinkiinteistölainaa, jolle ovat ominaisia enimmillään vain lainan korkoja koskevat säännölliset maksut; lyhentämättömät lainat, joiden osalta on olemassa takaisinmaksujärjestelyjä, on tarvittaessa yksilöitävä erikseen;
- 30) 'järjestämättömillä lainoilla' luottosaamisia, jotka täyttävät toisen tai molemmat seuraavista kriteereistä:
 - a) olennaiset saamiset, jotka ovat erääntyneet yli 90 päivää sitten;
 - b) velallisen arvioidaan olevan todennäköisesti kyvytön maksamaan velkasitoumuksiaan täysimääräisesti ilman vakuuden realisointia, riippumatta siitä, onko osa lainasta jo erääntynyt ja siitä, kuinka monta päivää sitten suoritus erääntyi;
- 31) 'omistusasuntolainalla' yhteensä kaikkia asuinkiinteistölainoja tai lainaeria, joiden vakuudeksi lainanottaja on antanut omassa käytössään olevan asuinkiinteistön lainan alullepanohetkellä;
- 32) 'omistusasumisella tai -kiinteistöllä' yksityisen kotitalouden omistamaa asuinkiinteistöä, jonka tarkoituksena on toimia omistajansa asuntona;
- 33) 'osittain lyhennettävillä lainoilla' usean lyhennystyyppiltään erilaisen asuinkiinteistölainan yhdistelmää;
- 34) 'kehitysvaiheessa olevalla kiinteistöllä' kaikenlaisia vielä rakenteilla olevia kiinteistöjä, joiden tarkoituksena on valmistuttuaan tuottaa omistajalleen tuloa vuokran tai myyntivoiton muodossa; määritelmän piiriin eivät kuulu purkukohteet tai kiinteistöt, jotka on tyhjennetty mahdollista tulevaa kehittämistä varten;
- 35) 'kiinteistön arvoindeksillä' indeksiä, joka kuvaa muutosta sekä hinnassa että kiinteistön ominaisuuksissa ajan kuluessa, kuten transaktiotietojen perusteella koottu indeksi;
- 36) 'vuokralla' sitä rahamäärää, jonka vuokralainen tosiasiaa maksaa kiinteistön omistajalle, nettona ilman palkkioita (esimerkiksi vuokratvapaut kaudet ja korjausavustukset) ja kuluja;
- 37) 'vuokratuotolla' vuotuisten vuokrien ja kiinteän omaisuuden markkina-arvon suhdetta;

⁽¹⁾ Euroopan järjestelmäriskikomitean suositus EJRK/2011/3, annettu 22 päivänä joulukuuta 2011, kansallisten viranomaisten makrovaakaupoliittisista valtuuksista (EUVL C 41, 14.2.2012, s. 1).

- 38) 'asuinkiinteistöllä' (RRE) mitä tahansa kotimaan lainkäyttöalueella sijaitsevaa kiinteää omaisuutta, jota voidaan käyttää asuintarkoitukseen ja jonka on hankkinut, rakentanut tai kuunnostanut yksityinen kotitalous ja joka ei täytä liikekiinteistön määritelmää. Jos kiinteistöä käytetään useaan eri tarkoitukseen, sitä tulisi tarkastella erillisinä kiinteistöinä (esimerkiksi kuhunkin käyttöön osoitetun pinta-alan perusteella) aina kun tällaiset erittelyn tekeminen on mahdollista; muussa tapauksessa kiinteistö voidaan luokitella sen pääasiallisen käytön mukaan;
- 39) 'asuinkiinteistölainalla' yksityiselle kotitaloudelle myönnettyä lainaa, jonka vakuutena on asuinkiinteistö, lainan tarkoituksesta riippumatta;
- 40) 'riskien seurantakehyksellä' kotimaisilta kiinteistömarkkinoilta peräisin olevien systeemisten riskien säännöllistä seuranta- ja arviointiprosessia, joka perustuu vakaisiin analyttisiin menetelmiin ja riittävän edustavaan tietoon;
- 41) 'riittävän edustavalla tiedolla' tarkoitetaan tietoa, joka on saatu otantatekniikoilla, joissa viitataan merkityksellisiin ominaispiirteisiin, joiden tiedetään esiintyvän tilastollisessa perusjoukossa; tietyn yksittäisen otantatekniikan käyttöä ei edellytetä, ja kansallisia käytäntöjä pidetään riittävinä, jos niiden voidaan asiantuntija-arvion mukaan katsoa tuottavan puolueettomia tuloksia;
- 42) 'vapaiden tilojen osuudella' vuokrattavissa olevaa pinta-alaa suhteessa kiinteistön kokonaispinta-alaan;
- 43) 'sijoitusten arvonoikausilla' sijoittajalle aiheutuvia kustannuksia, joilla katetaan vallitsevista markkinaolosuhteista mahdollisesti aiheutuvat tulevat sijoitustappiot;
- 44) 'alullepanohetken arvolla' kiinteän omaisuuden transaktioarvoa (esimerkiksi luovutusasiakirjaan kirjatun määrän mukaan) tai riippumattoman ulkopuolisen tai sisäisen arvioijan antamaa arvoa lainan alullepanohetkellä, sen mukaan kumpi on matalampi; jos käytettävissä on vain yksi arvo, käytetään sitä.

2. Soveltamiskriteerit

1. Tätä suositusta sovellettaessa noudatetaan seuraavia kriteerejä:

- a) suositus kattaa ainoastaan indikaattorit, jotka ovat rahoitusvakauden kannalta tarpeen ja joiden osalta on havaittu tietoaaukkoja;
- b) huomiota olisi kiinnitettävä suhteellisuusperiaatteen toteutumiseen, ottaen samalla huomioon
- i) jäsenvaltioiden asuinkiinteistö- ja liikekiinteistömarkkinoiden koon ja kehityksen
 - ii) kunkin kansallisen makrovakausriskin arvioinnin toimivuudet
 - iii) kunkin suosituksen tavoitteen ja sisällön;
- c) suosituksen A–D soveltamista arvioitaessa tulisi kiinnittää huomiota myös edistymiseen 15 perustelukappaleessa tarkoitetussa unionin tasolla suoritettavassa tiedonkeruussa;
- d) tämän suosituksen liitteessä I esitetyt suositusten A, B, C, D ja E noudattamista koskevat tarkemmat kriteerit.

2. Suosituksen kohteita pyydetään raporttoimaan EJRK:lle ja neuvostolle toimenpiteistä, joihin ne ovat ryhtyneet tämän suosituksen johdosta, taikka perustelemaan asianmukaisesti miksi toimiin ei ole ryhdytty. Raporttien tulee vähintään sisältää

- a) tiedot toimenpiteiden sisällöstä ja ajoituksesta;
- b) arvio toimenpiteiden toimivuudesta tämän suosituksen tavoitteisiin nähden;
- c) yksityiskohtaiset perustelut toimimatta jättämiselle taikka tästä suosituksesta poikkeamiselle, mahdolliset viivästymiset mukaan luettuina.

3. Seurannan aikarajat

Suosituksen kohteita pyydetään raporttoimaan EJRK:lle ja neuvostolle toimista, joihin ne ovat ryhtyneet tämän suosituksen johdosta, taikka perustelemaan asianmukaisesti, miksi toimiin ei ole ryhdytty, seuraavien aikarajojen mukaisesti.

1. Suositus A

- a) Kansallisia makrovakausriskin arvioinnin kohteita pyydetään toimittamaan EJRK:lle ja neuvostolle 31 päivään joulukuuta 2018 mennessä väliraportin suosituksen A täytäntöönpanoa varten jo saatavissa olevista tai oletettavasti saatavissa olevista tiedoista.

- b) Kansallisia makrovakausviranomaisia pyydetään toimittamaan EJRK:lle ja neuvostolle 31 päivään joulukuuta 2020 mennessä lopullisen raportin suosituksen A täytäntöönpanosta.

2. Suositus B

- a) Kansallisia makrovakausviranomaisia pyydetään toimittamaan EJRK:lle ja neuvostolle 31 päivään joulukuuta 2018 mennessä väli raportin suosituksen B täytäntöönpanoa varten jo saatavissa olevista tai oletettavasti saatavissa olevista tiedoista.
- b) Kansallisia makrovakausviranomaisia pyydetään toimittamaan EJRK:lle ja neuvostolle 31 päivään joulukuuta 2020 mennessä lopullisen raportin suosituksen B täytäntöönpanosta.

3. Suositus C

- a) Kansallisia makrovakausviranomaisia pyydetään toimittamaan EJRK:lle ja neuvostolle 31 päivään joulukuuta 2018 mennessä väli raportin suosituksen C täytäntöönpanoa varten jo saatavissa olevista tai oletettavasti saatavissa olevista tiedoista.
- b) Kansallisia makrovakausviranomaisia pyydetään toimittamaan EJRK:lle ja neuvostolle 31 päivään joulukuuta 2020 mennessä lopullisen raportin suosituksen C täytäntöönpanosta.

4. Suositus D

- a) Kansallisia makrovakausviranomaisia pyydetään toimittamaan EJRK:lle ja neuvostolle 31 päivään joulukuuta 2018 mennessä väli raportin suosituksen D täytäntöönpanoa varten jo saatavissa olevista tai oletettavasti saatavissa olevista tiedoista.
- b) Kansallisia makrovakausviranomaisia pyydetään toimittamaan EJRK:lle ja neuvostolle 31 päivään joulukuuta 2020 mennessä lopullisen raportin suosituksen D täytäntöönpanosta.

5. Suositus E

- a) Euroopan valvontaviranomaisia pyydetään 31. joulukuuta 2017 mennessä määrittämään mallit tietojen julkaisemiseksi niiden valvonnan piiriin kuuluvien yhteisöjen saamisista unionin kansallisilta liikekiinteistömarkkinoilta.
- b) Euroopan valvontaviranomaisia pyydetään 30. kesäkuuta 2018 mennessä julkaisemaan a kohdassa tarkoitettut tiedot viitepäivämäärältä 31. joulukuuta 2017.
- c) Euroopan valvontaviranomaisten edellytetään julkaisevan 31. maaliskuuta 2019 alkaen vuosittain a kohdassa tarkoitettut tiedot edeltävän vuoden joulukuun 31 päivästä.

4. Seuranta ja arviointi

1. EJRK:n sihteeristö

- a) tukee suosituksen kohteita varmistamalla koordinoitun raportoinnin, tarjoamalla asianmukaisia asiakirjamalleja sekä tarvittaessa täsmentämällä seurannan menettelyjä ja aikarajoja;
- b) verifioi tämän suosituksen kohteiden toteuttaman seurannan, pyynnöstä avustaa niitä seurannassa sekä toimittaa seurantaraportin hallintoneuvostolle ohjauskomitean välityksellä.

2. Hallintoneuvosto arvioi suosituksen kohteiden raportoidut toimenpiteet ja perustelut ja voi tarvittaessa päättää, ovatko tämän suosituksen kohteet jättäneet noudattamatta näitä suosituksia perustelematta asianmukaisesti, miksi ne eivät ole ryhtyneet toimiin.

Tehty Frankfurt am Mainissa 31 päivänä lokakuuta 2016.

Francesco MAZZAFERRO

EJRK:n sihteeristön päällikkö

EJRK:n hallintoneuvoston puolesta

LIITE I

SUOSITUSTEN NOUDATTAMISTA KOSKEVAT KRITEERIT**1. Suositus A**

Kansallisten makrovakausriskien noudattavan suosituksia A(1) ja A(2), jos ne

- a) arvioivat, onko asuinkeinoilainojen koskevien luotonannon ehtojen merkitykselliset indikaattorit otettu huomioon tai pantu täytäntöön asuinkeinoilainojen riskien seurantaohjelmassa niiden lainkäyttöalueella;
- b) arvioivat tätä seurantaa varten suosituksessa A(1) täsmennettyjen indikaattorien käytössä tapahtuneen edistymisen;
- c) arvioivat, miltä osin merkityksellisiä indikaattoreita koskevat tiedot, jotka ovat jo saatavissa tai joiden odotetaan olevan saatavissa tulevaisuudessa, edustavat riittävästi senhetkisiä luotonannon ehtoja niiden asuinkeinoilainojen markkinoilla;
- d) arvioivat, edustaako sijoitusasuntotoiminta niiden kotimaiselta keinoilainojen sektorilta johtuvaa merkittävää riskilähdettä tai muodostaako se merkittävän osuuden koko asuinkeinoilainojen kannasta tai virroista;
- e) tapauksissa, joissa sijoitusasuntotoiminta katsotaan kotimaiselta keinoilainojen sektorilta johtuvaksi merkittäväksi riskilähteeksi tai se muodostaa merkittävän osuuden koko asuinkeinoilainojen kannasta tai virroista, arvioi indikaattorien käytön edistymistä suosituksessa A(2) täsmennetyt riskien seurannan yhteydessä.

Kansallisten makrovakausriskien noudattavan suosituksia A(3) ja A(4), jos ne

- a) varmistavat liitteessä IV täsmennettyjen menetelmien käyttöönoton laskettaessa suosituksissa A(1) ja A(2) lueteltuja indikaattoreita;
- b) tapauksissa, joissa liitteessä IV täsmennetyt menetelmät lisäksi käytetään toista menetelmää merkityksellisten indikaattorien laskennassa, raportti menetelmän teknisistä ominaispiirteistä ja sen tehokkuudesta asuinkeinoilainojen sektorilta johtuvien riskien seurantaa varten;
- c) varmistavat, että suosituksissa A(1) ja A(2) lueteltuja merkityksellisiä indikaattoreita käytetään asuinkeinoilainojen riskien seurantaan vähintään vuosittain.

2. Suositus B

Kansallisten makrovakausriskien noudattavan suosituksia B(1) ja B(2), kun ne

- a) arvioivat edistymistä merkityksellisten indikaattorien yhden muuttujan jakauman ja valikoitujen yhteisjakaumien seurannan osalta liitteen II mallissa A täsmennetyllä tavalla;
- b) arvioivat edistymistä suosituksessa B(2) ja liitteen II raportointimallissa A täsmennettyjen tietojen, jotka on tarkoitettu merkityksellisten riskien seurantaa koskevaan ohjeistukseen, käytön osalta.

Tapauksissa, joissa sijoitusasuntotoiminta katsotaan kotimaiselta keinoilainojen sektorilta johtuvaksi merkittäväksi riskilähteeksi tai joissa se muodostaa merkittävän osuuden koko asuinkeinoilainojen kannasta tai virroista, kansallisten makrovakausriskien noudattavan suosituksen B(3), kun ne

- a) arvioivat edistymistä sijoitusasuntotoiminnan ja omistusasumiseen käytettävien keinoilainojen merkityksellisten indikaattorien erillisen seurannan osalta;
- b) arvioivat edistymistä liitteen II raportointipohjissa A ja B täsmennetyllä tavalla muuttujakohtaisesti eriteltyjen, merkityksellisten tietojen seurannan osalta.

3. Suositus C

Kansallisten makrovakausriskien katsotaan noudattavan suosituksia C(1) ja C(2), kun ne

- a) arvioivat, onko kotimaan liikekiinteistösaamisten merkitykselliset indikaattorit otettu huomioon tai pantu täytäntöön liikekiinteistösektorin riskien seurantakehyksessä niiden lainkäyttöalueella;
- b) varmistavat, että fyysisiä markkinoita, rahoitusjärjestelmän luottosaamisia ja luotonannon ehtoja koskevat indikaattorit on sisällytetty riskien seurantakehykseen; jos makrovakausriskien toimivaltaan ei kuulu täytäntöönpanon indikaattorien kerääminen fyysisistä markkinoista, toimivallan puuttuminen katsotaan riittäväksi perusteeksi sille, ettei asianomainen viranomainen toimi arviointivaiheessa;
- c) arvioivat, ovatko sijoitukset kotimaisen liikekiinteistösektorin merkittävä rahoituslähde;
- d) jos sijoituksia pidetään kotimaisen liikekiinteistösektorin merkittävänä rahoituslähteenä, arvioivat edistymisen suosituksessa C(2) täsmennettyjen riskiseurannan lisäindikaattorien käytössä;
- e) arvioivat edistymisen vähintään suosituksessa C(1) ja tarvittaessa suosituksessa C(2) täsmennettyjen indikaattorien käytössä;
- f) arvioivat, edustavatko näitä indikaattoreita koskevat tiedot (jotka ovat jo saatavissa tai joiden odotetaan olevan saatavissa) riittävän kattavasti kotimaisia liikekiinteistömarkkinoita.

Kansallisten makrovakausriskien katsotaan noudattavan suosituksia C(3) ja C(4), kun ne

- a) varmistavat, että menettelytavat suosituksissa C(1) ja C(2) lueteltujen indikaattorien laskemiseksi on otettu käyttöön liitteessä V ja, sikäli kuin liikekiinteistömarkkinoiden kannalta tarkoituksenmukaista, liitteessä IV täsmennetyllä tavalla;
- b) tapauksissa, joissa liitteissä IV ja V täsmennetyn menetelmän lisäksi käytetään toista menetelmää merkityksellisten indikaattorien laskennassa, raportoivat menetelmän teknisistä ominaispiirteistä ja tehokkuudesta liikekiinteistösektorilta johtuvien riskien seurantaa varten;
- c) varmistavat, että suosituksessa C(1) lueteltuja indikaattoreita käytetään liikekiinteistösektorin kehityksen seurantaan vähintään neljännesvuosittain fyysisten markkinaindikaattorien, luotonantovirtojen (ml. järjestämättömien lainojen ja luottotappiovarausten virrat) ja vastaavien luotonannon ehtojen osalta, ja vähintään vuosittain lainakantojen (ml. järjestämättömien lainojen ja luottotappiovarausten kannat) ja vastaavien luotonannon ehtojen osalta.
- d) jos sijoituksia pidetään kotimaisen liikekiinteistösektorin merkittävänä rahoituslähteenä, varmistavat, että suosituksessa C(2) lueteltuja indikaattoreita käytetään liikekiinteistösektorin kehityksen seurantaan vähintään neljännesvuosittain sijoitusvirtojen (ml. sijoitusten arvonolokaus) osalta ja vähintään vuosittain sijoituskantojen (ml. sijoitusten arvonolokaus) osalta.

4. Suositus D

Kansallisten makrovakausriskien katsotaan noudattavan suosituksia D(1) ja D(2), jos ne

- a) arvioivat edistymistä liitteen III raportointimalleissa A, B ja C täsmennettyjen merkityksellisten indikaattorien seurannan osalta;
- b) arvioivat edistymistä suosituksessa D(2) ja liitteen II raportointimallissa A täsmennettyjen tietojen, jotka on tarkoitettu merkityksellisten riskien seurantaa koskevaan ohjeistukseksi, käytön osalta;
- c) jos sijoituksia pidetään kotimaisen liikekiinteistösektorin merkittävänä rahoituslähteenä, arvioivat edistymisen suosituksessa D(3) täsmennettyjen ja liitteen III raportointimallissa B riskiseurannan ohjeistukseksi esitettyjen tietojen käytössä;
- d) raportoivat riskien seurantaan käytetyistä täydentävistä tiedoista tapauksissa, joissa käytetään täydentäviä indikaattoreita liikekiinteistösektorin kehityksen seurantaan.

5. Suositus E

Kansallisten makrovakaussuositusten katsotaan noudattavan suositusta E, jos ne

- a) määrittävät mallit tietojen julkaisemiseksi niiden valvonnan piiriin kuuluvien yhteisöjen saamisista unionin kansallisilta liikekiinteistömarkkinoilta;
 - b) julkaisevat vähintään vuosittain aggregoidut tiedot, jotka on kerätty olemassa olevien raportointivaatimusten mukaan niiden valvonnan piiriin kuuluvien yhteisöjen saamisista unionin kansallisilta liikekiinteistömarkkinoilta.
-

OHJEELLISET RAPORTOINTIMALLIT ASUINKIINTEISTÖSEKTORIN INDIKAATTOREITA VARTEN

1. Raportointimalli A: asuinkiinteistölainojen indikaattorit ja niihin liittyvät erittelyt

VIRRAT = Tiedot uusien asuinkiinteistölainojen tuotannosta raportointikauden ajalta, lainanantajan tarkastelun mukaan. Jos kansalliset makrovakausratkaisut kykenevät erottamaan tosiasiallisesti uudet asuinkiinteistölainat uudelleen neuvotelluista asuinkiinteistölainoista, ne voivat yksilöidä uudelleen neuvotellut lainat erillisenä jaotteluna.

KANNAT = Asuinkiinteistölainakantaa koskevat tiedot raportointipäivämääränä (esim. vuoden lopussa)

ncu (national currency unit) = määrä kansallisessa valuutassa

= sopimusten lukumäärä

v = vuotta

ka. = kyseessä olevan suhdeluvun keskiarvo

j. = joista

YHDEN MUUTTUVAN JAKAUMA

Asuinkiinteistölainasalkun yleiskuva	VIRRAT	Lainanhoitokulujen ja tulojen suhde alullepanohetkellä (LSTI-O)	VIRRAT
Maksetut lainat	ncu, #	PAINOTETTU KESKIARVO	Ka. (prosentteina)
j. sijoitusasunnot	ncu, #	j. sijoitusasunnot	Ka. (prosentteina)
j. omistusasunnot	ncu, #	j. omistusasunnot	Ka. (prosentteina)
j. ensiasunnon ostajat	ncu, #	j. ensiasunnon ostajat	Ka. (prosentteina)
j. vieraan valuutan määräiset lainat	ncu, #	j. vieraan valuutan määräiset lainat	Ka. (prosentteina)
j. kokonaan lyhennettävät	ncu, #	j. kokonaan lyhennettävät	Ka. (prosentteina)
j. osittain lyhennettävät	ncu, #	j. osittain lyhennettävät	Ka. (prosentteina)
j. lyhentämättömät (*)	ncu, #	j. lyhentämättömät (*)	Ka. (prosentteina)

Asuinkiinteistölainasalkun yleiskuva
j. alkuperäinen koron kiinnitysjakso ≤ 1v
j. alkuperäinen koron kiinnitysjakso] 1v; 5v]
j. alkuperäinen koron kiinnitysjakso] 5v; 10v]
j. alkuperäinen koron kiinnitysjakso > 10v
j. uudelleen neuvotellut (valinnainen)

VIRRAT
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Luototusaste alullepanohetkellä (LTV-O)
PAINOTETTU KESKIARVO
j. sijoitusasunnot
j. omistusasunnot
j. ensiasunnon ostajat
j. vieraan valuutan määräiset lainat
j. kokonaan lyhennettävät

VIRRAT
Ka. (prosentteina)
Ka. (prosentteina)
Ka. (prosentteina)
Ka. (prosentteina)
Ka. (prosentteina)
Ka. (prosentteina)

Lainanhoitokulujen ja tulojen suhde alullepanohetkellä (LSTI-O)
j. alkuperäinen koron kiinnitysjakso ≤ 1v
j. alkuperäinen koron kiinnitysjakso] 1v; 5v]
j. alkuperäinen koron kiinnitysjakso] 5v; 10v]
j. alkuperäinen koron kiinnitysjakso > 10v
JAKAUMA
≤ 10 %
]10 % ; 20 %]
]20 % ; 30 %]
]30 % ; 40 %]
]40 % ; 50 %]
]50 % ; 60 %]
> 60 %
Ei saatavilla

VIRRAT
Ka. (prosentteina)
Ka. (prosentteina)
Ka. (prosentteina)
Ka. (prosentteina)
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Luototusaste alullepanohetkellä (LTV-O)	VIRRAT
j. osittain lyhennettävät	Ka. (prosentteina)
j. lyhentämättömät (*)	Ka. (prosentteina)
JAKAUMA	
≤ 50 %	ncu, #
]50 % ; 60 %]	ncu, #
]60 % ; 70 %]	ncu, #
]70 % ; 80 %]	ncu, #
]80 % ; 90 %]	ncu, #
]90 % ; 100 %]	ncu, #
]100 % ; 110 %]	ncu, #
> 110 %	ncu, #
Ei saatavilla	ncu, #

Nykyinen luototusaste (LTV-C)	KANNAT
PAINOTETTU KESKIJARVO	Ka. (prosentteina)
JAKAUMA	
≤ 50 %	ncu, #
]50 % ; 60 %]	ncu, #

Velanhoitokulujen ja tulojen suhde alullepanohetkellä (DSTI-O) (VALINNAINEN)	VIRRAT
PAINOTETTU KESKIJARVO	Ka. (prosentteina)
JAKAUMA	
≤ 10 %	ncu, #
]10 % ; 20 %]	ncu, #
]20 % ; 30 %]	ncu, #
]30 % ; 40 %]	ncu, #
]40 % ; 50 %]	ncu, #
]50 % ; 60 %]	ncu, #
> 60 %	ncu, #
Ei saatavilla	ncu, #

Lainojen ja tulojen suhde alullepanohetkellä (LTI-O)	VIRRAT
PAINOTETTU KESKIJARVO	Ka.
JAKAUMA	
≤ 3	ncu, #
]3 ; 3,5]	ncu, #

[illegible]

YHTEISJAKAUMA

YHTEISJAKAUMA			
VIRRAT	Lainanhoitokulujen ja tulojen suhde alullepanohetkellä (LSTI-O)		
	≤ 30 %	]30 % ; 50 %]	>50 %
LTV-O ≤ 80 %			
Maturiteetti alullepanohetkellä			
≤ 20v	ncu, #	ncu, #	ncu, #
]20v ; 25v]	ncu, #	ncu, #	ncu, #
> 25v	ncu, #	ncu, #	ncu, #
LTV-O]80 %-90 %]			
Maturiteetti alullepanohetkellä			
≤ 20v	ncu, #	ncu, #	ncu, #
]20v ; 25v]	ncu, #	ncu, #	ncu, #
> 25v	ncu, #	ncu, #	ncu, #
LTV-O]90 %-110 %]			
Maturiteetti alullepanohetkellä			
≤ 20v	ncu, #	ncu, #	ncu, #
]20v ; 25v]	ncu, #	ncu, #	ncu, #
> 25v	ncu, #	ncu, #	ncu, #
VIRRAT	Lainanhoitokulujen ja tulojen suhde alullepanohetkellä (LSTI-O)		
Alkuperäinen koron kiinnitysjakso	≤ 30 %	]30 % ; 50 %]	>50 %
j. ≤ 1v	ncu, #	ncu, #	ncu, #
j.] 1v; 5v]	ncu, #	ncu, #	ncu, #
j.] 5v; 10v]	ncu, #	ncu, #	ncu, #
j. > 10v	ncu, #	ncu, #	ncu, #
VIRRAT	Velan suhde tuloihin alullepanohetkellä (DTI-O)		
Luototusaste alullepanohetkellä (LTV-O)	≤ 4	]4 ; 6]	> 6
LTV-O ≤ 80 %	ncu, #	ncu, #	ncu, #
LTV-O]80 % ; 90 %]	ncu, #	ncu, #	ncu, #
LTV-O]90 % ; 110 %]	ncu, #	ncu, #	ncu, #
LTV-O >110 %	ncu, #	ncu, #	ncu, #

VIRRAT	Lainanhoitokulujen ja tulojen suhde alullepanohetkellä (LSTI-O)		
LTV-O >110 %			
Maturiteetti alullepanohetkellä			
≤ 20v	ncu, #	ncu, #	ncu, #
]20v ; 25v]	ncu, #	ncu, #	ncu, #
> 25v	ncu, #	ncu, #	ncu, #

(*) Lyhentämättömät lainat, joiden osalta on olemassa takaisinmaksujärjestelyjä, on tarvittaessa yksilöitävä erikseen.

2. Raportointimalli B: sijoitusasunnot ja omistusasunnot varten myönnettyjen asuinkiinteistölainojen indikaattorit ja niihin liittyvät erittelyt

VIRRAT = Tiedot uusien asuinkiinteistölainojen tuotannosta raportointikauden ajalta, lainanantajan tarkastelun mukaan. Jos kansalliset makrovakausriskin arvioinnit kykenevät erottamaan tosiasiallisesti uudet asuinkiinteistölainat uudelleen neuvotelluista asuinkiinteistölainoista, ne voivat yksilöidä uudelleen neuvotellut lainat erillisenä jaotteluna.

KANNAT = Asuinkiinteistölainakantaa koskevat tiedot raportointipäivämääränä (esim. vuoden lopussa)

ncu (national currency unit) = määrä kansallisessa valuutassa

= sopimusten lukumäärä

v = vuotta

ka. = kyseessä olevan suhdeluvun keskiarvo

j. = joista

SIOJITUSASUNTOLAINAT

Sijoitusasuntolainojen yleiskuva	VIRRAT	Korkokate alullepanohetkellä (ICR-O)	VIRRAT
Maksetut lainat	ncu, #	PAINOTETTU KESKIAKVO	Ka.
j. ensiasunnon ostajat	ncu, #	JAKAUMA	
j. vieraan valuutan määräiset lainat	ncu, #	≤ 100 %	ncu, #
j. kokonaan lyhennettävät	ncu, #	] 100 % ; 125 %]	ncu, #

Sijoitusasuntolainojen yleiskuva	VIRRAT
j. osittain lyhennettävät	ncu, #
j. lyhentämättömät (*)	ncu, #
j. alkuperäinen koron kiinnitysjakso ≤ 1v	ncu, #
j. alkuperäinen koron kiinnitysjakso] 1v; 5v]	ncu, #
j. alkuperäinen koron kiinnitysjakso] 5v; 10v]	ncu, #
j. alkuperäinen koron kiinnitysjakso > 10v	ncu, #

Luototusaste alullepanohetkellä (LTV-O)	VIRRAT
PAINOTETTU KESKIJARVO	Ka. (prosentteina)
JAKAUMA	
≤ 50 %	ncu, #
]50 % ; 60 %]	ncu, #
]60 % ; 70 %]	ncu, #
]70 % ; 80 %]	ncu, #
]80 % ; 90 %]	ncu, #
]90 % ; 100 %]	ncu, #
]100 % ; 110 %]	ncu, #
> 110 %	ncu, #
Ei saatavilla	ncu, #

Korkokate alullepanohetkellä (ICR-O)	VIRRAT
] 125 % ; 150 %]	ncu, #
] 150 % ; 175 %]	ncu, #
] 175 % ; 200]	ncu, #
> 200 %	ncu, #

Lainan suhde vuokraan alullepanohetkellä (LTR-O)	VIRRAT
PAINOTETTU KESKIJARVO	Ka.
JAKAUMA	
≤ 5	ncu, #
]5 ; 10]	ncu, #
]10 ; 15]	ncu, #
]15 ; 20]	ncu, #
> 20	ncu, #

OMISTUSASUNTOLAINAT

Omistusasuntolainojen yleiskuva	VIRRAT
Maksetut lainat	ncu, #
j. ensiasunnon ostajat	ncu, #
j. vieraan valuutan määräiset lainat	ncu, #
j. kokonaan lyhennettävät	ncu, #
j. osittain lyhennettävät	ncu, #
j. lyhentämättömät (*)	ncu, #
j. alkuperäinen koron kiinnitysjakso ≤ 1v	ncu, #
j. alkuperäinen koron kiinnitysjakso] 1v; 5v]	ncu, #
j. alkuperäinen koron kiinnitysjakso] 5v; 10v]	ncu, #
j. alkuperäinen koron kiinnitysjakso > 10v	ncu, #

Nykyinen luototusaste (LTV-C)	VIRRAT
PAINOTETTU KESKIARVO	Ka. (prosentteina)
j. ensiasunnon ostajat	Ka. (prosentteina)

Lainanhoitokulujen ja tulojen suhde alullepanohetkellä (LSTI-O)	VIRRAT
PAINOTETTU KESKIARVO	Ka. (prosentteina)
j. ensiasunnon ostajat	Ka. (prosentteina)
j. vieraan valuutan määräiset lainat	Ka. (prosentteina)
j. kokonaan lyhennettävät	Ka. (prosentteina)
j. osittain lyhennettävät	Ka. (prosentteina)
j. lyhentämättömät (*)	Ka. (prosentteina)
j. alkuperäinen koron kiinnitysjakso ≤ 1v	Ka. (prosentteina)
j. alkuperäinen koron kiinnitysjakso] 1v; 5v]	Ka. (prosentteina)
j. alkuperäinen koron kiinnitysjakso] 5v; 10v]	Ka. (prosentteina)
j. alkuperäinen koron kiinnitysjakso > 10v	Ka. (prosentteina)
JAKAUMA	
≤ 10 %	ncu, #
]10 % ; 20 %]	ncu, #
]20 % ; 30 %]	ncu, #
]30 % ; 40 %]	ncu, #

Nykyinen luototusaste (LTV-C)	VIRRAT
j. vieraan valuutan määräiset lainat	Ka. (prosentteina)
j. kokonaan lyhennettävät	Ka. (prosentteina)
j. osittain lyhennettävät	Ka. (prosentteina)
j. lyhentämättömät (*)	Ka. (prosentteina)
JAKAUMA	
≤ 50 %	ncu, #
]50 % ; 60 %]	ncu, #
]60 % ; 70 %]	ncu, #
]70 % ; 80 %]	ncu, #
]80 % ; 90 %]	ncu, #
]90 % ; 100 %]	ncu, #
]100 % ; 110 %]	ncu, #
> 110 %	ncu, #
Ei saatavilla	ncu, #

Lainanhoitokulujen ja tulojen suhde alullepanohetkellä (LSTI-O)	VIRRAT
]40 % ; 50 %]	ncu, #
]50 % ; 60 %]	ncu, #
> 60 %	ncu, #
Ei saatavilla	ncu, #

Lainojen ja tulojen suhde alullepanohetkellä (LTI-O)	VIRRAT
PAINOTETTU KESKIVARVO	Ka.
JAKAUMA	
≤ 3	ncu, #
]3 ; 3,5]	ncu, #
]3,5 ; 4]	ncu, #
]4 ; 4,5]	ncu, #
]4,5 ; 5]	ncu, #
]5 ; 5,5]	ncu, #
]5,5 ; 6]	ncu, #
> 6	ncu, #
Ei saatavilla	ncu, #

Nykyinen luototusaste (LTV-C)
PAINOTETTU KESKiarvo
JAKAUMA
≤ 50 %
]50 % ; 60 %]
]60 % ; 70 %]
]70 % ; 80 %]
]80 % ; 90 %]
]90 % ; 100 %]
]100 % ; 110 %]
> 110 %
Ei saatavilla

KANNAT
Ka. (prosentteina)
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Maturiteetti alullepanohetkellä vuosina
PAINOTETTU KESKiarvo
JAKAUMA
≤ 5v
]5v ; 10v]
]10v ; 15v]
]15v ; 20v]
]20v ; 25v]
]25v ; 30v]
]30v ; 35v]
> 35v
Ei saatavilla

VIRRAT
Ka. (vuotta)
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

(*) Lyhentämättömät lainat, joiden osalta on olemassa takaisinmaksujärjestelyjä, on tarvittaessa yksilöitävä erikseen.

OHJEELLISET RAPORTOINTIMALLIT LIIKEKIINTEISTÖSEKTORIN INDIKAATTOREITA VARTEN

1. Raportointimalli A: fyysisiä markkinoita koskevat indikaattorit

	Indikaattori	Erittely		
		Toistuvuus	Kiinteistön tyyppi ⁽¹⁾	Kiinteistön sijainti ⁽²⁾
Fyysiset markkinat	Liikekiinteistöjen hintaindeksi	Neljännesvuosittain	I	I
	Vuokraindeksi	Neljännesvuosittain	I	I
	Vuokratuottoindeksi	Neljännesvuosittain	I	I
	Vapaiden tilojen osuus	Neljännesvuosittain	R	R
	Aloitettut rakennushankkeet	Neljännesvuosittain	#	#

⁽¹⁾ Kiinteistöt eritellään tyyppin mukaan luokkiin toimisto, kaupallinen, teollisuus ja muu käyttö (kotimaan markkinat, kaikki).

⁽²⁾ Kiinteistöt eritellään sijainnin mukaan luokkiin kotimainen prime ja kotimainen muut.

I = Indeks

R = Suhdeluku

= Neliometriä

2. Raportointimalli B: rahoitusjärjestelmän saamia koskevat indikaattorit

	Indikaattori	Toistuvuus	Erittely					Yhteensä
			Kiinteistön tyyppi ⁽¹⁾	Kiinteistön sijainti ⁽²⁾	Sijoittajan tyyppi ⁽³⁾ , ⁽⁸⁾	Lainanantajan tyyppi ⁽⁴⁾	Sijoittajan ⁽⁸⁾ / lainanantajan kansalaisuus ⁽⁵⁾	
Virrat ⁽⁶⁾	Sijoitukset liikekiinteistöihin ⁽⁸⁾	Neljännesvuosittain	nc	nc	nc		nc	nc
	— joista liikekiinteistöjen suorat omistukset	Neljännesvuosittain	nc	nc	nc		nc	nc
	— joista liikekiinteistöjen epäsuorat omistukset	Neljännesvuosittain			nc		nc	nc
	Liikekiinteistösijoitusten arvonnoikaisut	Neljännesvuosittain	nc	nc	nc		nc	nc

	Indikaattori		Erittely					Yhteensä
		Toistuvuus	Kiinteistön tyyppi ⁽¹⁾	Kiinteistön sijainti ⁽²⁾	Sijoittajan tyyppi ⁽³⁾ , ⁽⁸⁾	Lainanantajan tyyppi ⁽⁴⁾	Sijoittajan ⁽⁸⁾ / lainanantajan kansalaisuus ⁽⁵⁾	
	Lainananto liikekiinteistöjä varten (ml. kehitysvaiheessa olevat kiinteistöt)	Neljännesvuosittain	nc	nc		nc	nc	nc
	— joista kehitysvaiheessa olevat kiinteistöt	Neljännesvuosittain	nc	nc		nc	nc	nc
	Järjestämättömät liikekiinteistölainat (ml. kehitysvaiheessa olevat kiinteistöt)	Neljännesvuosittain	nc	nc		nc	nc	nc
	— joista kehitysvaiheessa olevat kiinteistöt	Neljännesvuosittain	nc	nc		nc	nc	nc
	Liikekiinteistölainanannon luottotappiovaraukset (ml. kehitysvaiheessa olevat kiinteistöt)	Neljännesvuosittain	nc	nc		nc	nc	nc
	— joista kehitysvaiheessa olevat kiinteistöt	Neljännesvuosittain	nc	nc		nc	nc	nc

	Indikaattori		Erittely					Yhteensä
		Toistuvuus	Kiinteistön tyyppi ⁽¹⁾	Kiinteistön sijainti ⁽²⁾	Sijoittajan tyyppi ⁽³⁾ , ⁽⁸⁾	Lainanantajan tyyppi ⁽⁴⁾	Sijoittajan ⁽⁸⁾ / lainanantajan kansalaisuus ⁽⁵⁾	
Kannat ⁽⁷⁾	Sijoitukset liikekiinteistöihin ⁽⁸⁾	Vuosittain	nc	nc	nc		nc	nc
	— joista liikekiinteistöjen suorat omistukset	Vuosittain	nc	nc	nc		nc	nc
	— joista liikekiinteistöjen epäsuorat omistukset	Vuosittain			nc		nc	nc
	Liikekiinteistösijoitusten arvonoidut	Vuosittain	nc	nc	nc		nc	nc

	Indikaattori	Erittely						Yhteensä
		Toistuvuus	Kiinteistön tyyppi ⁽¹⁾	Kiinteistön sijainti ⁽²⁾	Sijoittajan tyyppi ⁽³⁾ , ⁽⁸⁾	Lainanantajan tyyppi ⁽⁴⁾	Sijoittajan ⁽⁸⁾ / lainanantajan kansalaisuus ⁽⁵⁾	
	Lainananto liikekiinteistöjä varten (ml. kehitysvaiheessa olevat kiinteistöt)	Vuosittain	nc	nc		nc	nc	nc
	— joista järjestämättömät liikekiinteistölainat	Vuosittain	nc	nc		nc	nc	nc
	Liikekiinteistölainanannon luottotappiovaraukset	Vuosittain	nc	nc		nc	nc	nc
	Lainananto kehitysvaiheessa oleviin kiinteistöihin (osa liikekiinteistölainanantoa)	Vuosittain	nc	nc		nc	nc	nc
	— joista järjestämättömät lainat	Vuosittain	nc	nc		nc	nc	nc
	Kehitysvaiheessa oleviin kiinteistöihin kohdistuvan lainanannon luottotappiovaraukset	Vuosittain	nc	nc		nc	nc	nc

⁽¹⁾ Kiinteistön tyyppi eritellään luokkiin toimisto, kaupallinen, teollisuus ja muu käyttö.

⁽²⁾ Kiinteistön sijainti eritellään luokkiin kotimainen prime, kotimainen muut ja ulkomainen.

⁽³⁾ Sijoittajat eritellään tyypin mukaan luokkiin pankit, vakuutusyhtiöt, eläkerahastot, sijoitusrahastot, kiinteistöyritykset ja muut.

⁽⁴⁾ Lainanantajat eritellään tyypin mukaan luokkiin pankit, vakuutusyhtiöt, eläkerahastot, sijoitusrahastot, kiinteistöyritykset ja muut.

⁽⁵⁾ Kansalaisuus eritellään luokkiin kotimaiset, Euroopan talousalue ja muu maailma.

⁽⁶⁾ Virtatiedot ilmoitetaan bruttomääräisinä sijoituksista, lainanannosta ja järjestämättömistä lainoista (sisältää vain uudet lainat/sijoitukset ottamatta huomioon olemassa olevien määrien takaisinmaksuja tai vähennyksiä).

Virtatiedot ilmoitetaan nettomääräisinä sijoitusten arvonokaisujen ja luottotappiovarausten osalta.

⁽⁷⁾ Kantatiedot liikekiinteistösijoitusten, liikekiinteistösijoitusten arvonokaisujen, (järjestämättömien) liikekiinteistölainojen ja liikekiinteistölainanannon luottotappiovarausten kannoista raportointipäivämääränä.

⁽⁸⁾ Vain jos sijoituksilla on merkittävä osuus liikekiinteistörahoituksessa.

nc (national currency) = määrä kansallisessa valuutassanc

3. Raportointimalli C: luotonannon ehtoja koskevat indikaattorit ⁽¹⁾

	Indikaattori	Toistuvuus	Suhdelukujen painotettu keskiarvo
Virrat ⁽²⁾	Luototusaste alullepanohetkellä (LTV-O)	Neljännesvuosittain	R
	Korkokate alullepanohetkellä (ICR-O)	Neljännesvuosittain	R
	Velanhoidokate alullepanohetkellä (DSCR-O)	Neljännesvuosittain	R

	Indikaattori	Toistuvuus	Suhdelukujen painotettu keskiarvo
Kannat ⁽³⁾	Nykyinen luototusaste (LTV-C)	Vuosittain	R
	Nykyinen korkokate (ICR-C)	Vuosittain	R
	Nykyinen velanhoitokate (DSCR-C)	Vuosittain	R

⁽¹⁾ Ei sisällä kehitysvaiheessa olevia kiinteistöjä, joita voidaan seurata käyttäen suhdelukua ”lainan osuus kustannuksista” (LTC).

⁽²⁾ Virtatiedot uusista liikekiinteistölainoista raportointikauden ajalta.

⁽³⁾ Kantatiedot liikekiinteistölainojen kannasta raportointipäivämääränä.

R = Suhdeluku

LIITE IV

INDIKAATTORIEN MITTAAMISESSA JA LASKENNASSA KÄYTETTÄVIÄ MENETELMIÄ KOSKEVA OHJEISTUS

Tässä liitteessä annetaan yleisen tason ohjeistusta liitteen II ja soveltuvin osin myös liitteen III raportointimalleissa käytettyjen indikaattorien laskennassa käytettävistä menetelmistä. Sen tarkoituksena ei ole antaa yksityiskohtaisia teknisiä ohjeita raportointimallien täyttämiseen kaikkia mahdollisia tapauksia varten. Ohjeistusta olisi pikemminkin tulkittava siten, että se kattaa tavoitemääritelmät ja tavoitemenetelmät, ja joissakin tapauksissa poikkeamat voivat olla oikeutettuja markkinoiden tai markkinasegmenttien erityispiirteiden huomioimiseksi.

1. Luototusaste alullepanohetkellä (LTV-O)

1. LTV-O määritellään seuraavasti:

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

2. "L" määritetään laskentaa varten seuraavasti:

- a) Se sisältää kaikki lainat ja lainaerät, joiden vakuutena on lainanottajan kiinteää omaisuutta alullepanohetkellä (lainan käyttötarkoituksesta riippumatta), kun lainat "lainanottajan mukaan" ja "vakuuden mukaan" on aggregoitu.
- b) Sen määrä perustuu maksettuihin määriin, minkä vuoksi se ei sisällä puitelainojen nostamattomia määriä. Jos kyse on vielä rakenteilla olevasta kiinteistöstä, "L" on kaikkien raportointipäivämäärään mennessä maksettujen lainaerien summa, ja LTV-O lasketaan aina uuden lainaerän maksupäivänä ⁽¹⁾. Jos edellä mainittu laskentamenetelmä ei ole käytettävissä tai ei vastaa vallitsevaa markkinakäytäntöä, LTV-O voidaan laskea vaihtoehtoisesti myös myönnettyjen lainojen kokonaismäärän ja rakenteilla olevan asuinkiinteistön valmistumishetken odotetun arvon perusteella.
- c) Se ei sisällä lainoja, joiden vakuutena kyseinen omaisuus ei ole, ellei raportoiva luoton myöntäjä pidä vakuudettomia lainoja osana asuntolainan rahoitustransaktiota, jossa yhdistetään vakuudellisia ja vakuudettomia lainoja. Tässä tapauksessa vakuudettomat lainat olisi myös sisällytettävä erään "L".
- d) Sitä ei oikaista riskejä vähentävien tekijöiden johdosta.
- e) Se ei sisällä asuinkiinteistölainaan liittyviä kustannuksia ja maksuja.
- f) Se ei sisällä lainaan liittyviä tukia.

3. "V" määritetään laskentaa varten seuraavasti:

- a) Sen laskenta perustuu lainan alullepanohetken mukaiseen kiinteistön arvoon, joka on pienempi seuraavista:
 1. transaktioarvo, eli luovutusasiakirjaan kirjattu arvo, ja
 2. arvo, joka perustuu riippumattoman ulkopuolisen tai sisäisen arvioijan arvioon.
 Jos käytettävissä on vain yksi arvo, käytetään sitä.
- b) Huomioon ei oteta suunniteltujen kunnostustöiden tai rakennustöiden arvoa.

⁽¹⁾ Jos kyse on vielä rakenteilla olevasta kiinteistöstä, LTV-O tietynä hetkenä *n* voidaan laskea seuraavasti:

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

Tällöin *i* = 1, ..., *n* viittaa maksettuihin lainaeriin ajankohtaan *n* mennessä, *V*₀ on kiinteistövakuuden (maapohjan) alkuperäinen arvo ja *ΔV*_{*i,i-1*} vastaa kiinteistön arvon muutosta, joka on tapahtunut ajanjaksojen aikana viimeisen lainaerän maksuun saakka ajankohtana *n*.

- c) Jos kyse on vielä rakenteilla olevasta kiinteistöstä, "V" merkitsee kiinteistön kokonaisarvoa raportointipäivään saakka (rakennustöiden edistymisestä johtuva arvonnousu otetaan huomioon). "V" arvioidaan uusien lainaerien maksun yhteydessä, jolloin on mahdollista laskea päivitetty LTV-O.
- d) Sitä oikaistaan sellaisen hoitamattoman asuinkiinteistölainan kokonaismäärällä (riippumatta siitä onko se maksettu), jonka vakuutena on kyseiseen kiinteistöön kohdistuva "paremmalla" etuoikeudella oleva kiinnitys. Jos kiinteistöön kohdistuu kiinnityksiä paremmalla etuoikeudella, sellaiset velat, joiden vakuutena nämä etuoikeutetut kiinnitykset ovat, on vähennettävä täysimääräisesti. Jos kiinteistöön kohdistuu "kiinnityksiä samalla etuoikeudella", on tehtävä asianmukainen suhteellinen oikaisu.
- e) Sitä ei oikaista riskejä vähentävien tekijöiden johdosta.
- f) Se ei sisällä asuinkiinteistölainaan liittyviä kustannuksia ja maksuja.
- g) Sitä ei lasketa "pitkän aikavälin arvona". Vaikka pitkän aikavälin arvon käyttäminen voisi olla perusteltua "V":n myötäsykliisyyden vuoksi, LTV-O:n tavoitteena on kuvata luotonannon ehtoja alullepanohetkellä. Jos hetkellä, jona asuinkiinteistölaina myönnetään ja LTV-O kirjataan, "V" ei vastaisi omaisuuserän arvoa alullepanohetkellä siten kuin se on kirjattu lainantajan asiakirjoihin, se ei siis kuvaisi asianmukaisesti LTV-O:ta koskevaa lainantajan todellista luottopolitiikkaa.
4. Jos lainamarkkinoita seurataan erikseen sijoitusasuntojen ja omistusasuntojen osalta, LTV-O:n määritelmää sovelletaan seuraavin poikkeuksin:
- a) sijoitusasuntolainat:
- "L" sisältää vain lainat tai lainaerät, joiden vakuudeksi lainanottaja on antanut sijoitusasuntolainaan liittyvää kiinteää omaisuutta alullepanohetkellä.
 - "V" sisältää vain sijoituskiinteistön arvon alullepanohetkellä.
- b) omistusasuntolainat:
- "L" sisältää vain lainat tai lainaerät, joiden vakuudeksi lainanottaja on antanut omistusasuntolainaan liittyvää kiinteää omaisuutta alullepanohetkellä.
 - "V" sisältää vain omistajan omassa käytössä olevan omaisuuden arvon alullepanohetkellä.
5. Kansallisten makrovakausriskien tulisi kiinnittää huomiota siihen seikkaan, että luototusaste on luonteeltaan suhdanteita vahvistava ja näitä suhdelukuja tulisi sen vuoksi tarkastella varovaisuutta noudattaen riskien seurantakehyksessä. Ne voisivat myös tutkia täydentävien mittareiden käyttöä, kuten lainan suhde pitkän aikavälin arvoon (loan-to-long-term-value), jossa arvoa oikaistaan markkinahintaindeksin pitkän aikavälin kehityksen mukaan.

2. Nykyinen luototusaste (LTV-C)

1. LTV-C määritellään seuraavasti:

$$LTV_C = \frac{LC}{VC}$$

2. "LC" määritetään laskentaa varten seuraavasti:

- a) Se on lainan (lainojen) maksamatta oleva määrä – "L" kuten se on määritelty 1 kohdan 2 alakohdassa – raportointipäivämääränä, ottaen huomioon uuden pääomanpalautukset, lainojen uudelleenjärjestelyt, uuden pääoman maksut, kertyneen koron ja vieraan valuutan määräisten lainojen tapauksessa valuuttakurssimuutokset.
- b) Sitä oikaistaan sijoitusvälineeseen kertyneiden säästöjen, joiden tarkoituksena on lainapääoman takaisinmaksu, huomioon ottamiseksi. Kertyneet säästöt voidaan vähentää "LC":stä vain seuraavien ehtojen täyttyessä:
- 1) kertyneet säästöt on ehdoilla pantattu velkojalle sitä nimenomaista tarkoitusta varten, että lainan pääoma maksetaan takaisin sopimuksessa ennakoituina päivinä; ja
 - 2) kansallisen makrovakausriskien määrittämää asianmukaista markkina-arvon aliarvostusta sovelletaan taustalla oleviin sijoituksiin liittyvien markkinariskien ja/tai kolmannesta osapuolesta johtuvien riskien huomioon ottamiseksi.

3. "VC" määritetään laskentaa varten seuraavasti:

a) Se kuvaa 1 kohdan 3 alakohdassa määritellyn arvon "V" muutoksia kiinteistön viimeisimmän arvostuksen jälkeen. Kiinteistön nykyisen arvon tulisi perustua riippumattoman ulkopuolisen tai sisäisen arvioijan arvioon. Jos tällaista arviota ei ole saatavissa, kiinteistön nykyinen arvo voidaan arvioida käyttäen yksityiskohtaista kiinteistöjen arvoindeksiä (joka perustuu esim. transaktiotietoihin). Jos tällaista kiinteistöjen arvoindeksiä ei myöskään ole saatavissa, yksityiskohtaista kiinteistöjen hintaindeksiä voidaan käyttää, kun ensin sovelletaan sopivaa aliarvostusta kiinteistön arvonalentumiseen varautumiseksi. Kiinteistön arvoindeksin tai hintaindeksin tulisi olla riittävän eriytettyjä kiinteistön maantieteellisen sijainnin ja kiinteistön tyyppin mukaan.

b) Se oikaistaan kiinteistöön kohdistuvan "paremmalla" etuoikeudella olevan kiinnityksen muutosten perusteella.

c) Se lasketaan vuosittain.

4. Jos asuinkiinteistölainamarkkinoita seurataan erikseen sijoitusasuntojen ja omistusasuntojen osalta, LTV-C:n määritelmää sovelletaan seuraavin poikkeuksin:

a) sijoitusasuntolainat:

— "LC" sisältää vain lainat tai lainaerät, joiden vakuudeksi lainanottaja on antanut sijoitusasuntolainaan liittyvää kiinteää omaisuutta alullepanohetkellä.

— "VC" viittaa sijoituskiinteistön nykyiseen arvoon.

b) omistusasuntolainat:

— "LC" sisältää vain lainat tai lainaerät, joiden vakuudeksi lainanottaja on antanut omistusasuntolainaan liittyvää kiinteää omaisuutta alullepanohetkellä.

— "VC" sisältää vain omistajan omassa käytössä olevan omaisuuden nykyisen arvon.

3. Lainojen ja tulojen suhde alullepanohetkellä (LTI-O)

1. LTI-O määritellään seuraavasti:

$$LTIO = \frac{L}{I}$$

2. Laskennassa "L" tarkoittaa samaa kuin 1 kohdan 2 alakohdassa.

3. Laskennassa "I" on lainanottajan vuosittaisten käytettävissä olevien tulojen kokonaismäärä, siten kuin lainanantaja on kirjannut sen asuinkiinteistölainan alullepanohetkellä.

4. Määritettäessä lainanottajan käytettävissä olevia tuloja, suosituksen kohteita kannustetaan noudattamaan määritelmää 1 niin suuressa määrin kuin mahdollista ja vähintään määritelmää 2:

Määritelmä 1: "*käytettävissä olevat tulot*" = työntekijän tulo + yksityisen ammatinharjoittajan tulo (kuten voitot) + tulo julkisista eläkejärjestelmistä + tulo yksityisistä eläkejärjestelmistä ja työeläkejärjestelmistä + tulo työttömyysetuuksista + tulo muista sosiaalietuuksista kuin työttömyysetuuksista + säännölliset yksityiset siirrot (kuten elatusapu) + kiinteän omaisuuden bruttomääräinen vuokratulo + tulo taloudellisista sijoituksista + tulo yksityisestä liiketoiminnasta tai kumppanuudesta + säännöllinen tulo muista lähteistä + lainatuet – verot – terveydenhoito-/sosiaaliturva-/sairausvakuutusmaksut + verohyvitykset.

Tässä määritelmässä

a) "*kiinteän omaisuuden bruttomääräinen vuokratulo*" sisältää vuokratulon omistuksessa olevista kiinteistöistä, joihin ei liity maksamatta olevaa asuinkiinteistölainaa, sekä sijoituskiinteistöistä. Vuokratulot olisi määritettävä pankkien käytettävissä olevien tietojen tai muulla tavoin johdettujen tietojen perusteella. Jos tarkkoja tietoja ei ole saatavissa, tiedonantajalaitosten tulisi antaa paras mahdollinen arvio vuokratulosta ja kuvata sen saamiseksi käytetty menetelmä;

- b) "verojen" tulisi tärkeysjärjestyksessä sisältää työnantajamaksut, verohuojennukset, eläke- ja vakuutusmaksut, jos ne on peritty bruttotulosta, erityiset verot kuten kiinteistöverot ja muut verot, jotka eivät ole kulutusveroja;
- c) "terveydenhoito-/sosiaaliturva-/sairausvakuutusmaksujen" tulisi sisältää kiinteät ja pakolliset menot, jotka joissakin maissa maksetaan verojen jälkeen;
- d) "verohyvitysten" tulisi sisältää verohallinnolta tulevat palautukset, jotka liittyvät asuinkiinteistölainan korkojen vähentämiseen;
- e) "lainatukien" tulisi sisältää kaikki julkisen sektorin tukitoimet, joiden tarkoituksena on pienentää lainanottajan velanhoitorasitetta (esim. korkotuet ja takaisinmaksua koskevat tuet).

Määritelmä 2: "käytettävissä olevat tulot" = työntekijän tulo + yksityisen ammatinharjoittajan tulo (voitot) – verot

5. Jos asuinkiinteistölainamarkkinoita seurataan erikseen sijoitusasuntojen ja omistusasuntojen osalta, LTI-O:n määritelmää sovelletaan seuraavin poikkeuksin:

a) sijoitusasuntolainat:

- "L" sisältää vain lainat tai lainaerät, joiden vakuudeksi lainanottaja on antanut sijoitusasuntolainaan liittyvää kiinteää omaisuutta alullepanohetkellä.

b) omistusasuntolainat:

- "L" sisältää vain lainat tai lainaerät, joiden vakuudeksi lainanottaja on antanut omassa käytössään olevaa kiinteää omaisuutta alullepanohetkellä.
- Jos lainanottajalla on omistusasuntolainoja ja sijoitusasuntolainoja, vain sijoitusasunnoista kertyvää vuokratuloa ilman sijoitusasuntolainan hoitokuluja voidaan käyttää omistusasuntolainan maksun tueksi. Tässä tapauksessa paras käytettävissä olevien tulojen määritelmä on seuraava:

"käytettävissä olevat tulot" = työntekijän tulo + yksityisen ammatinharjoittajan tulo, kuten voitot + tulo julkisista eläkejärjestelmistä + tulo yksityisistä eläkejärjestelmistä ja työeläkejärjestelmistä + tulo työttömyysetuuksista + tulo muista sosiaalietuuksista kuin työttömyysetuuksista + säännölliset yksityiset siirrot (kuten elatusapu) + (kiinteän omaisuuden bruttomääräinen vuokratulo – vuokrakiinteistön velan hoitokulut) + tulo taloudellisista sijoituksista + tulo yksityisestä liiketoiminnasta tai kumppanuudesta + säännöllinen tulo muista lähteistä + lainatuet – verot – terveydenhoito-/sosiaaliturva-/sairausvakuutusmaksut + verohyvitykset.

4. velan suhde tuloihin alullepanohetkellä (DTI-O)

1. DTI-O määritellään seuraavasti:

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

2. Laskennassa "D" sisältää lainanottajan yhteenlasketut velat riippumatta siitä, onko niiden vakuutena kiinteistö, mukaan luettuina kaikki maksamatta olevat lainat eli asuinkiinteistölainojen tarjoajien ja muiden lainantantajien myöntämät lainat asuinkiinteistölainan alullepanohetkellä.

3. Laskennassa "I" tarkoittaa samaa kuin 3 kohdan 4 alakohdassa.

5. Lainanhoitokulujen ja tulojen suhde alullepanohetkellä (LSTI-O)

1. LSTI-O määritellään seuraavasti:

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

2. Laskennassa "LS" viittaa asuinkiinteistölainan vuotuisiin velanhoitokuluihin, ja "L" on kuten 1 kohdan 2 alakohdassa määritelty lainan alullepanohetkellä.
3. Laskennassa "I" tarkoittaa samaa kuin 3 kohdan 4 alakohdassa.
4. Jos asuinkiinteistölainamarkkinoita seurataan erikseen sijoitusasuntojen ja omistusasuntojen osalta, LSTI-O:n määritelmää sovelletaan seuraavin poikkeuksin:
 - a) sijoitusasuntolainat:
 - "LS" viittaa sijoitusasuntolainan vuotuisiin velanhoitokuluihin lainan alullepanohetkellä.
 - b) omistusasuntolainat:
 - "LS" viittaa omistusasuntolainan vuotuisiin velanhoitokuluihin lainan alullepanohetkellä.
 - "Käytettävissä olevien tulojen" paras määritelmä on seuraava:

"käytettävissä olevat tulot" = työntekijän tulo + yksityisen ammatinharjoittajan tulo, kuten voitot + tulo julkisista eläkejärjestelmistä + tulo yksityisistä eläkejärjestelmistä ja työeläkejärjestelmistä + tulo työttömyysetuuksista + tulo muista sosiaalietuuksista kuin työttömyysetuuksista + säännölliset yksityiset siirrot (kuten elatusapu) + (kiinteän omaisuuden bruttomääräinen vuokratulo – vuokrakiinteistön velan hoitokulut) + tulo taloudellisista sijoituksista + tulo yksityisestä liiketoiminnasta tai kumppanuudesta + säännöllinen tulo muista lähteistä + lainatuet – verot – terveydenhoito-/sosiaaliturva-/sairausvakuutusmaksut + verohyvitykset.

6. Velanhoitokulujen ja tulojen suhde alullepanohetkellä (DSTI-O)

1. DSTI-O määritellään seuraavasti:

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

2. Laskennassa "DS" viittaa lainanottajan yhteenlaskettujen velkojen vuotuisiin velanhoitokuluihin, ja "D" on kuten 4 kohdan 2 alakohdassa on määritelty lainan alullepanohetkellä.
3. Laskennassa "I" tarkoittaa samaa kuin 3 kohdan 4 alakohdassa.
4. DSTI-O:ta tulisi tarkastella valinnaisena indikaattorina, sillä lainanantajilla ei kaikilla lainkäyttöalueilla ole pääsyä sen osoittajan laskentaa edellyttäviin tietoihin. Lainkäyttöalueilla, joilla lainanantajilla on pääsy tällaisiin tietoihin (esim. luottorekisterin tai verotietojen kautta), makrovakausriskin kannustetaan kuitenkin vahvasti sisällyttämään myös tämä indikaattori riskien seurantakehykseen.

7. Korkokate (ICR)

1. ICR määritellään seuraavasti:

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

2. Laskennassa

- a) "vuotuisen vuokratulon bruttomäärä" on liikekiinteistöjen vuokraamisesta kertyvä vuotuinen vuokratulo, josta ei ole vähennetty kiinteistön arvon ylläpitämisen edellyttämiä käyttökustannuksia eikä veroja.
- b) "vuotuiset korkokulut" ovat sijoitusasuntotoimintaan liittyvät vuotuiset korkokulut.

3. Suhdeluku voi viitata arvoon lainan alullepanohetkellä (ICR-O) tai sen nykyarvoon (ICR-C).

8. Lainan ja vuokran suhde alullepanohetkellä (LTR-O)

1. LTR-O määritellään seuraavasti:

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

2. Laskennassa

- a) "sijoitusasuntolaina" tarkoittaa samaa kuin "L" 1 kohdan 2 alakohdassa, mutta se rajoittuu sijoitusasunnon rahoittamiseen tarkoitettuihin asuinkiinteistölainoihin.
- b) "vuokratulon vuotuinen nettomäärä" on sijoitusomaisuudesta kertyvä vuotuinen vuokratulo, josta on vähennetty kiinteistön arvon ylläpitämisen edellyttämät käyttökustannukset mutta ei veroja;
- c) "vuokratulon vuotuinen bruttomäärä" on tulo, joka kertyy sijoitusomaisuuden vuokraamisesta vuokralaisille ja josta ei ole vähennetty kiinteistön arvon ylläpitämisen edellyttämiä käyttökustannuksia eikä veroja.

LTR-O:n laskennassa olisi käytettävä vuotuisen vuokratulon nettomäärää. Jos näitä tietoja ei ole saatavissa, voidaan vaihtoehtoisesti käyttää vuokratulon vuotuista bruttomäärää.

LIITE V

LIIEKIINTEISTÖIHIN LIITTYVIÄ MÄÄRITELMIÄ JA INDIKAATTOREITA KOSKEVA OHJEISTUS

Tässä liitteessä on ohjeistusta liieekiinteistöjen määritelmään, liieekiinteistöindikaattoreihin ja erityisesti liitteeseen III liit-
tyvistä erityisistä kysymyksistä. Sen tarkoituksena ei ole antaa yksityiskohtaisia teknisiä ohjeita liitteen III raportointimal-
lien täyttämiseen kaikkia mahdollisia tapauksia varten. Ohjeistusta olisi pikemminkin tulkittava siten, että se kattaa
tavoitemääritelmät ja tavoitemenetelmät, ja joissakin tapauksissa poikkeamat voivat olla oikeutettuja markkinoiden tai
markkinasegmenttien erityispiirteiden huomioimiseksi.

1. Liieekiinteistön määritelmää

Tällä hetkellä ei ole olemassa unionin laajuista liieekiinteistön määritelmää, joka olisi riittävän tarkka makrovakaustal-
vontan tarkoituksia varten.

- a) Asetuksen (EU) N:o 575/2013 4 artiklan 1 kohdan 75 alakohdassa määritellään asuinkiinteistöt, mutta siinä ei
anneta tarkkaa määritelmää liieekiinteistöistä, joita kuvataan 126 artiklassa toimisto- tai muiksi liiketiloiksi. Maini-
tussa asetuksessa edellytetään myös, että kiinteistön arvon ei tulisi liieekiinteistöjen osalta riippua velallisen luottokel-
poisuudesta tai hankkeen arvon kehityksestä.
- b) EPV on antanut hyödyllisen kriteerin: kiinteistön pääasiallisen käytön "tulisi liittyä taloudelliseen toimintaan" ⁽¹⁾.
Vaikka tämä kriteeri on hyödyllinen, se ei siltikään ole riittävän tarkka makrovakauden valvontaa varten.
- c) Euroopan keskuspankin asetus (EU) 2016/867 (EKP/2016/13) ⁽²⁾ on toinen mahdollinen liieekiinteistön määritelmän
lähde. Kyseisessä asetuksessa liieekiinteistöt määritellään kuitenkin nykyisellään muiksi kuin asuinkiinteistöiksi (sellai-
sina kuin ne määritellään edellä a alakohdassa mainitussa asetuksessa). Tällainen määritelmä on liian yleisluonteinen
rahoitusvakauden valvontaa varten, sillä tässä yhteydessä on erityisen tärkeää selvittää, missä määrin liieekiinteistöistä
odotettavat kassavirratt, kuten vuokrat, ovat riittäviä kiinteistöjen rahoitukseen käytettyjen lainojen takaisinmaksuun.
- d) Tietoaaukkoja koskeva G20-ryhmän aloite ⁽³⁾ koostuu 20 suosituksesta talous- ja rahoitustilastojen parantamiseksi, ja
sen käynnistämisen tarkoituksena oli parantaa talous- ja rahoitustietojen saatavuutta ja vertailukelpoisuutta finanssi-
kriisin puhjettua vuosina 2007 ja 2008. Suosituksessa 19 korostetaan vaatimusta parantaa sekä asuinkiinteistöihin
että liieekiinteistöihin liittyvien tilastotietojen saatavuutta. Tämän aloitteen jatkovaihe, mukaan lukien liieekiinteistön
määritelmästä sopiminen, on vielä työn alla ja saattaa tuoda lisäystä EJRK:n puitteissa edellytettäviin tietoihin.
- e) Baselin pankkivalvontakomitean kuulemisasiakirjassa, joka koskee standardimenetelmän käyttöä luottoriskin arvioin-
nissa ⁽⁴⁾, määritellään liieekiinteistö samoin asuinkiinteistön vastakohtaksi. Asuinkiinteistösaaminen on määritelty
saamiseksi, jonka vakuutena on asuinkäyttöön tarkoitettua kiinteää omaisuutta, joka täyttää sovellettavien lakien ja
asetusten mukaiset edellytykset kiinteistön asuinkäyttöön; siis asunto-omaisuutta. Liieekiinteistösaaminen on määri-
tely saamiseksi, jonka vakuutena on muuta kiinteää omaisuutta kuin asunto-omaisuutta.

Edellä mainittujen määritelmien rajoituksista johtuen tässä suosituksessa esitetään liieekiinteistölle erityisesti makrovakau-
den valvontaan soveltuva työmääritelmä. Siinä määritellään liieekiinteistö tuloa tuottavaksi kiinteäksi omaisuudeksi ja sulje-
taan sen ulkopuolelle sosiaalinen asuntotarjonta, loppukäyttäjien hallussa oleva omaisuus sekä sijoitusasuntotoiminta.

On kyseenalaista, tulisiko kehitysvaiheessa olevat kiinteistöt katsoa liieekiinteistöiksi. Tältä osin kansalliset käytännöt
vaihtelevat. Useiden jäsenvaltioiden kokemusten mukaan viimeaikainen finanssikriisi on kuitenkin osoittanut, miten tär-
keää rahoitusvakauden näkökulmasta on seurata tähän taloudelliseen toimintaan liittyviä sijoituksia ja niiden rahoitusta.
Lisäksi uusien kehitysvaiheessa olevien kiinteistöjen odotetaan valmistuessaan kasvattavan liieekiinteistöjen tulevaa kan-
taa. Tätä suositusta sovellettaessa kehitysvaiheessa olevia kiinteistöjä pidetään sen vuoksi liieekiinteistöjen alaryhmänä.

⁽¹⁾ Ks. EPV:n kysymys ID 2014_1214 (21.11.2014).

⁽²⁾ Euroopan keskuspankin asetus (EU) 2016/867, annettu 18 päivänä toukokuuta 2016, yksityiskohtaisten luotto- ja luottoriskitietojen
keruusta (EKP/2016/13) (EUVL L 144, 1.6.2016, s. 44).

⁽³⁾ Finanssimarkkinoiden vakauden valvontaryhmä ja Kansainvälinen valuuttarahasto, *The financial crisis and information gaps – report to the
G-20 finance ministers and central bank governors*, 29.10.2009

⁽⁴⁾ Baselin pankkivalvontakomitea, *Revisions to the Standardised Approach to credit risk – second consultative document*, joulukuu 2015.

Sosiaalinen asuntotarjonta on monimutkainen segmentti kiinteistömarkkinoilla, sillä sen muodot voivat vaihdella eri maiden välillä ja yksittäisen maan sisällä. Se olisi jätettävä liikekiinteistön määritelmän ulkopuolelle, kun kiinteistöjen transaktioarvoon tai vuokralaisilta perittävään vuokraan vaikuttaa tällaisissa kiinteistöissä julkisen sektorin elin suoraan, minkä johdosta vuokrat ovat senhetkistä markkinahintaa matalammat. Kansallisten viranomaisten tulisi määrittää kansallisella tasolla raja sosiaalisen asuntotarjonnan ja yksityisen vuokrasektorin välille tämän kriteerin mukaisesti.

Sijoitusasuntotoiminnalla viitataan asuinkäytössä olevaan kiinteään omaisuuteen joka on suoraan yksityisen kotitalouden⁽¹⁾ omistuksessa ja jonka ensisijaisena tarkoituksena on vuokraaminen vuokralaisille. Tällä hetkellä tämä toiminta on merkityksellistä vain muutamassa jäsenvaltiossa. Sijoitusasuntotoiminta on myös laajempi osa-alue asuinkiinteistö- ja liikekiinteistötoiminnan välimaastossa. Kun tätä toimintaa kuitenkin tyypillisesti harjoittavat muut kuin ammattimaiset vuokranantajat osa-aikaisesti pienellä kiinteistösalkulla, toiminnan voidaan rahoitusvakauden valvonnan näkökulmasta tulkinta kuuluvan pikemminkin asuinkiinteistösektorille kuin liikekiinteistösektorille. Koska siihen liittyvät riskit ovat ominaispiirteiltään erilaisia, kansallisille makrovakausrakenteille suositetaan kaikesta huolimatta näiden osamarkkinoiden kehityksen seuraamista useita täydentäviä ja erityisiä indikaattoreita käyttäen, mikäli tämä toiminta edustaa merkittävää riskilähdettä tai merkittävää osuutta koko asuinkiinteistöloukonannon kannasta tai virroista.

2. Liikekiinteistöjen tietolähteet

2.1. Fyysisten liikekiinteistömarkkinoiden indikaattorit

Fyysisten liikekiinteistömarkkinoiden indikaattorit voidaan saada

- a) julkisista lähteistä, kuten kansallisilta tilastolaitoksilta tai kiinteistörekisteristä; tai
- b) yksityisen sektorin tietopalveluyrityksiltä, jotka kattavat liikekiinteistömarkkinoiden merkittävän osan.

EJRK:n liikekiinteistöjä ja EU:n rahoitusvakautta koskevassa raportissa esitetään yleiskuvaus käytettävissä olevista hintaindekseistä ja mahdollisista tietolähteistä⁽²⁾.

2.2. Rahoitusjärjestelmän liikekiinteistösaamia koskevat indikaattorit

Tieto markkinaosapuolten, vähintään rahoitussektorin, saamisista voidaan kerätä valvontaraportoinnista. EKP ja EIOPA keräävät jo nyt osan kansallisen tason tiedoista. Nämä tiedot eivät kuitenkaan ole kovin yksityiskohtaisia. Uudet valvontaraportointimallit pankeille, eli taloudellisen informaation raportointi (FINREP) ja vakavaraisuusraportointi (COREP), vakuutuksenantajille Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin 2009/139/EY⁽³⁾ mukaan ja sijoitusrahastoille Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin 2011/61/EU⁽⁴⁾ mukaan voivat antaa yksityiskohtaisempaa tietoa rahoituslaitosten liikekiinteistösaamisista.

Euroopan yhteisön tilastollisessa toimialaluokituksessa (NACE rev 2.0) täsmennetyt luokitukset voivat olla välillisesti hyödyllisiä arvioitaessa rahoituslaitosten liikekiinteistösaamia, sillä niistä vallitsee laaja yhteisymmärrys unionin toimielinten kesken ja niitä käytetään pankkeihin ja vakuutusyhtiöihin sovellettavissa lakisääteissä raportointimalleissa. Tässä yhteydessä merkitystä näyttäisi olevan kahdella jaksolla:

- a) F jakso: rakentaminen, pois lukien maa- ja vesirakentaminen
- b) L jakso: kiinteistöalan toiminta, pois lukien kiinteistönvälitys.

⁽¹⁾ Euroopan kansantalouden tilinpito- ja aluetilinpitojärjestelmästä Euroopan unionissa 21 päivänä toukokuuta 2013 annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) N:o 549/2013 (EUVL L 174, 26.6.2013, s. 1) liitteessä A olevan 2 luvun 2.118 kohdan mukaan ”kotitaloussektori [...] kattaa henkilöt tai henkilöryhmät kuluttajina ja markkinatavaroita ja rahoitus- ja muita palveluita tuottavina yrittäjinä (markkinatuottajina), jos tavaroiden ja palveluiden tuotanto ei ole erillisten yritysmäisissä yhteisöissä käsiteltyjen yksiköiden toimintaa. Kotitaloussektoriin luetaan myös henkilöt tai henkilöryhmät tavaroiden ja muiden kuin rahoituspalveluiden tuottajina omaa loppukäyttöä varten”.

⁽²⁾ EJRK:n raportti ”Report on Commercial Real Estate and Financial Stability in the EU”, joulukuu 2015, erityisesti liitteessä II oleva 2.2 kohta.

⁽³⁾ Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi 2009/138/EY, annettu 25 päivänä marraskuuta 2009, vakuutus- ja jälleenvakuutustoiminnan aloittamisesta ja harjoittamisesta (Solvenssi II) (EUVL L 335, 17.12.2009, s. 1).

⁽⁴⁾ Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi 2011/61/EU, annettu 8 päivänä kesäkuuta 2011, vaihtoehtoisten sijoitusrahastojen hoitajista ja direktiivin 2003/41/EY ja 2009/65/EY sekä asetuksen (EY) N:o 1060/2009 ja (EU) N:o 1095/2010 muuttamisesta (EUVL L 174, 1.7.2011, s. 1).

NACE-luokitusta käytettäessä suurin haittapuoli on se, että sen kohteena ovat talouden sektorit eivätkä lainat. Esimerkiksi kiinteistöyhtiölle ajoneuvojen ostamiseen myönnetty laina raportoidaan L jaksossa, vaikka kyse ei ole liikekiinteistölainasta.

2.3. Yksityisen sektorin tietojen käyttö

Kun kansalliset makrovakausrakenteelliset käyttävät yksityisen sektorin tietojen toimittajalta saatuja tietoja liikekiinteistöjä koskevien indikaattorien kokoamiseksi, niiden edellytetään panevan merkille tietojen ulottuvuutta ja määritelmiä koskevat erot verrattuna tämän suosituksen vaatimuksiin. Niiden tulisi myös pystyä antamaan tiedot toimittajan käyttämistä, taustalla olevista menetelmistä sekä otoksen kattavuudesta. Yksityisen sektorin toimittajalta saatujen tietojen tulisi olla edustavia yleisiin markkinoihin ja suosituksessa D täsmennettyihin merkityksellisiin erittelyihin nähden.

- a) kiinteistön tyyppi;
- b) kiinteistön sijaintipaikka;
- c) sijoittajan tyyppi ja kansallisuus;
- d) lainantajan tyyppi ja kansallisuus.

3. Indikaattorien merkitykselliset erittelyt

Kun kansalliset makrovakausrakenteelliset käyttävät suosituksessa D esitettyjä merkityksellisiä erittelyjä seurantarakenteisiin, niiden tulisi pystyä esittämään arvio näiden erittelyjen merkityksestä liikekiinteistömarkkinoiden kannalta, ottaen myös huomioon suhteellisuusperiaatteen.

”Kiinteistön tyyppi” viittaa liikekiinteistön ensisijaiseen käyttötarkoitukseen. Liikekiinteistöindikaattorien osalta tämän erittelyn tulisi sisältää seuraavat luokat:

- a) asuinkiinteistöt eli usean talouden yksiköt;
- b) kaupalliseen tarkoitukseen käytetyt kiinteistöt kuten hotellit, ravintolat ja ostoskeskukset;
- c) toimistot kuten kiinteistöt, joita pääasiassa käytetään ammatti- tai liiketoiminnan tiloina;
- d) teollisuuskiinteistöt kuten kiinteistöt, joita käytetään tuotantoon, valmistukseen, jakeluun ja logistiikkaan;
- e) liikekiinteistöjen muut tyypit.

Jos kiinteistöä käytetään useaan eri tarkoitukseen, sitä tulisi tarkastella erillisinä kiinteistöinä (esimerkiksi kuhunkin käyttöön osoitetun pinta-alan perusteella) aina kun tällaiset erittelyn tekeminen on mahdollista; muussa tapauksessa kiinteistö voidaan luokitella sen pääasiallisen käytön mukaan.

”Kiinteistön sijainti” viittaa maantieteelliseen jaotteluun (esim. alueittain) tai kiinteistömarkkinoiden alamarckkinoihin, ja siihen tulisi sisältyä myös ”paras sijainti” ja ”muut sijainnit”. Parhaaksi sijainniksi katsotaan yleisesti sijainti tiettyjen markkinoiden parhailla paikoilla, mikä myös heijastuu vuokratuottoon (tyypillisesti markkinoiden alhaisin). Toimistorakennusten osalta tämä voi tarkoittaa keskeistä sijaintia suuressa kaupungissa. Kaupallisten rakennusten osalta tämä voi viitata jalankulkijoiden suosimaan kaupungin keskustaan tai keskeisellä paikalla olevaan kauppakeskukseen. Logistiikka-rakennusten osalta tämä voi viitata sijaintiin, jossa on tarvittava infrastruktuuri ja palvelut ja josta on erinomaiset yhteydet liikenneverkkoihin.

”Sijoittajan tyyppi” viittaa yleisluonteisiin sijoittajaryhmiin, joita ovat muun muassa

- a) pankit
- b) vakuutuslaitokset
- c) eläkerahastot
- d) sijoitusrahastot
- e) kiinteistöyhtiöt
- f) muut.

On todennäköistä, että saatavissa on tietoja vain kirjatusta lainanottajista tai sijoittajista. Kansallisten makrovakausriskien omaisten tulisi kuitenkin olla tietoisia siitä, että kirjattu lainanottaja tai sijoittaja ei välttämättä ole sama kuin perimmäinen lainanottaja tai sijoittaja, johon rahoitusriski liittyy. Viranomaisia kannustetaan sen vuoksi seuraamaan myös perimmäistä lainanottajaa tai sijoittajaa koskevia tietoja aina kun se on mahdollista esimerkiksi markkinaosapuolilta saatujen tietojen avulla. Näin viranomaiset voivat saada paremman käsityksen markkinaosapuolten menettelyistä ja riskeistä.

”Lainanantajan tyyppi” viittaa yleisluonteisiin lainanantajien ryhmiin kuten

- a) pankkeihin, roskapankit mukaan luettuina;
- b) vakuutuslaitoksiin;
- c) eläkerahastoihin.

Kansallisten makrovakausriskien omaisten voi olla tarpeen sopeuttaa sijoittajien ja lainanantajien luetteloa paikallisen liikekiinteistösektorin omaispiirteiden huomioon ottamiseksi.

”Kansallisuus” viittaa maahan, jossa markkinaosapuoli on perustettu. Sijoittajien ja lainanantajien kansallisuus tulisi eritellä vähintään kolmeen ryhmään seuraavien maantieteellisten luokkien mukaan:

- a) kotimaa
- b) muut Euroopan talousalueen maat;
- c) ulkomaat.

Kansallisten makrovakausriskien omaisten tulisi olla tietoisia siitä, että kirjatun sijoittajan tai lainanantajan kansallisuus ei välttämättä ole sama kuin perimmäisen sijoittajan tai lainanantajan, johon lopullinen riski liittyy. Viranomaisia kannustetaan sen vuoksi seuraamaan myös perimmäistä lainanantajan tai sijoittajan kansallisuutta esimerkiksi markkinaosapuolilta saatujen tietojen avulla.

4. Fyysisiä markkinoita koskevien indikaattorien laskentamenetelmät

Liikekiinteistön hinta viittaa hintaan laadun pysyessä muuttumattomana, eli kiinteistön markkina-arvoon, jossa ei huomioida laadun muutoksia kuten arvon aleneminen (ja vanhentuminen) tai arvonkorotukset (esim. peruskorjaukset).

Eurostatin käynnistämään työhön perustuvan ohjeistuksen mukaan hintatiedot tulisi kerätä todellisista transaktioista. Tapauksissa, joissa näitä tietoja ei ole saatavissa ja/tai ne eivät ole kovin edustavia, arvio voidaan perustaa arviokirjaan tai arvostustietoihin, kunhan nämä tiedot heijastavat senhetkistä markkinahintaa, eivätkä jonkinlaista kestävän hinnan mittaamenetelmää.

5. Rahoitusjärjestelmän liikekiinteistösaamisia koskeva arviointi

Rahoitusjärjestelmän liikekiinteistösaamiset koostuvat lainoista, joita antavat yleensä pankit ja joskus myös vakuuslaitokset, sekä sijoituksista, joita yleensä tekevät vakuutuslaitokset, eläkerahastot ja sijoitusrahastot. Sijoituksilla voidaan viitata sekä liikekiinteistöjen suoraan hallintaan, kuten liikekiinteistön omistusoikeuteen, että liikekiinteistöjen välilliseen hallintaan esimerkiksi arvopapereiden ja sijoitusrahastojen välityksellä. Jos lainanantaja tai sijoittaja käyttää erillisyyhtiötä liikekiinteistöjen rahoitustekniikkana, tällaista lainanantoa tai sijoitustoimintaa tulisi pitää liikekiinteistöihin kohdistuvana suorana lainanantona tai tällaisten kiinteistöjen suorina omistuksina (ns. jaottelumenetelmä).

Arvioitaessa näitä järjestelmän saamisia kokonaisuutena, kansallisten makrovakausriskien omaisten tulisi olla tietoisia kaksinkertaisen laskennan riskeistä. Sijoittajat voivat sijoittaa liikekiinteistöihin suoraan ja välillisesti. Esimerkiksi eläkerahastot ja vakuutuslaitokset sijoittavat liikekiinteistöihin usein välillisesti.

Voi myös olla vaikeaa saada oikea kuva ulkomaisten markkinaosapuolten saamisista, jotka voivat muodostaa huomattavan osan markkinoista⁽¹⁾. On suositeltavaa seurata näiden markkinaosapuolten toimia, sillä ne ovat tärkeitä liikekiinteistömarkkinoiden toiminnan kannalta.

Koska liikekiinteistötoiminnasta johtuvat tappiot kohdistuvat usein pankkien liikekiinteistöihin kohdistuvaan lainanantoon, kansallisia makrovakausriskien omaisia kannustetaan kiinnittämään seurannassaan erityistä huomiota tähän toimintaan.

⁽¹⁾ EJRK, ”Report on Commercial Real Estate and Financial Stability in the EU”, joulukuu 2015, erityisesti 2.3 kohta ja kehikko 1.

6. LTV:n laskentamenetelmät

Liitteessä IV esitetään menetelmä LTV-O:n ja LTV-C:n laskemiseksi. Laskettaessa näitä suhdelukuja liikekiinteistöjen osalta on kuitenkin otettava huomioon useita erityispiirteitä.

Jos kyse on syndikoidusta lainasta, LTV-O olisi laskettava kaikkien lainanottajalle myönnettyjen lainojen alkuperäisen määrän ja kiinteistön alkuperäisen arvon suhdelukuna. Jos kyse on useista kiinteistöistä, LTV-O tulisi laskea alkuperäisten lainamäärien ja kyseessä olevien kiinteistöjen yhteenlasketun arvon suhdelukuna.

Koska liikekiinteistösektorilla kiinteistöjen määrä on paljon pienempi ja kiinteistöt ovat paljon heterogeenisempia kuin asuinkiinteistösektorilla, on tarkoituksenmukaisempaa käyttää LTV-C:n laskennassa yksittäisiä kiinteistöjä koskevia arvioita kuin arvo- tai hintaindeksiä.

Lopuksi on todettava, että kansallisten makrovakausriskien on tarpeen seurata LTV:n jakaumaa keskittyen erityisesti lainoihin, joiden riski on korkein eli joiden LTV on korkein, sillä tappiot johtuvat usein tällaisesta ns. häntäriskistä.

7. Korkokatteen (ICR) ja velanhoitokatteen (DSCR) laskennassa käytettävät menetelmät

Korkokatteella (ICR) ja velanhoitokatteella (DSCR) viitataan liikekiinteistöistä tai -kiinteistöistä kertyneisiin vuokratuloihin ilman veroja ja käyttökustannuksia, joita lainanottajalle aiheutuu kiinteistön arvon ylläpitämiseksi.

ICR määritellään seuraavasti:

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

ICR:ää laskettaessa

- "vuokratulon vuotuinen nettomäärä" kattaa vuotuisen vuokratulon, joka kertyy liikekiinteistön vuokraamisesta vuokralaisille ja josta on vähennetty verot ja kiinteistön arvon ylläpitämisen edellyttämät käyttökustannukset.
- "vuotuiset korkokulut" ovat siihen lainaan, jonka vakuutena liikekiinteistö tai -kiinteistöt ovat, liittyvät vuotuiset korkokulut.

ICR:n tarkoituksena on mitata, kuinka suuressa määrin kiinteistön kerryttämä tulo riittää kattamaan korkokulut, joita lainanottajalle aiheutuu kyseisen kiinteistön hankkimisesta. ICR:ää olisi näin ollen analysoitava kiinteistökohtaisesti.

DSCR määritellään seuraavasti:

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

DSCR:ää laskettaessa

- "vuokratulon vuotuinen nettomäärä" on vuotuinen vuokratulo, joka kertyy liikekiinteistön vuokraamisesta vuokralaisille ja josta on vähennetty verot ja kiinteistön arvon ylläpitämisen edellyttämät käyttökustannukset.
- "vuotuiset velanhoitokulut" ovat siihen lainaan, jonka vakuutena liikekiinteistö tai -kiinteistöt ovat, liittyvät vuotuiset velanhoitokulut.

DSCR:n tarkoituksena on arvioida sen kokonaisvelkataakan painoa, jonka kiinteistö aiheuttaa lainanottajalle. Siten nimittäjä kattaa korkokulujen lisäksi myös lainan kuolettamisen eli pääoman takaisinmaksun. Tällaiseen indikaattoriin liittyvä olennainen kysymys on se, pitäisikö se laskea kiinteistökohtaisesti vain lainanottajakohtaisesti. Liikekiinteistörahastusta tarjotaan tyypillisesti ilman takautumisoikeutta (non-recourse), jolloin lainan lainanantajalla on oikeus takaisinmaksuun vain kiinteistön tuottamasta tulosta eikä lainanottajan muista tuloista tai omaisuudesta. Sen vuoksi on realistisempaa ja tarkoituksenmukaisempaa laskea DSCR kiinteistökohtaisesti. Lisäksi keskittyminen lainanottajan kokonaistuloihin aiheuttaisi merkittäviä konsolidointikysymyksiä, minkä johdosta olisi vaikeampaa määrittää mittari, joka on jäsenvaltioiden kesken vertailukelpoinen.

8. Kehitysvaiheessa olevan omaisuuden kannalta merkitykselliset täydentävät indikaattorit

Kehitysvaiheessa olevien liikekiinteistöjen osalta kansalliset makrovakausrakennusviranomaiset voivat alullepanohetken LTV:n sijasta seurata lainan osuutta kustannuksista (LTC). LTC edustaa myönnettyjen lainojen alkuperäistä määrää suhteessa kiinteistön valmiiksi rakentamisesta aiheutuvien kustannuksiin.

Lisäksi kansallisten makrovakausrakennusviranomaisten tulisi seurannassaan keskittyä kaikkein riskialtimpiin kehityspiirteisiin, kuten niihin, joissa suhdeluvut ennen vuokrausta tai myyntiä ovat erittäin alhaiset. Vielä rakenteilla olevan rakennuksen osalta vuokrausta edeltävä suhdeluku on pinta-alan, jonka kiinteistön kehittäjä on jo vuokrannut lainan liikkeeseenlaskuhetkellä, suhde kiinteistön valmistuessa käytettävissä olevaan kokonaispinta-alaan; samoin myyntiä edeltävä suhdeluku on pinta-alan, jonka kiinteistön kehittäjä on jo myynyt lainan liikkeeseenlaskuhetkellä, suhde kiinteistön valmistuessa käytettävissä olevaan kokonaispinta-alaan.

9. Euroopan valvontaviranomaisten vuosittain julkaisemat tiedot liikekiinteistösaamisista

Euroopan valvontaviranomaisia suositetaan julkistamaan lakisääteisten raportointimallien perusteella saatavissa olevien tietojen perusteella vähintään vuosittain aggregoidut ja yksittäistä laitosta koskevat tiedot niiden valvonnan piiriin kuuluvien laitosten saamisista unionin eri maiden kansallisilta liikekiinteistömarkkinoilta. Tietojen julkaisemisen odotetaan parantavan kansallisten makrovakausrakennusviranomaisten tietämystä muiden jäsenvaltioiden yhteisöjen toiminnasta niiden kotimaisilla liikekiinteistömarkkinoilla. Jos julkistettujen tietojen laajuuden tai laadun osalta ilmenee ongelmia, tietoihin tulisi liittää asianmukaiset kommentit.

Yleisesti Euroopan valvontaviranomaisten tulisi tarjota unionin kansallisille makrovakausrakennusviranomaisille mahdollisuus arvioida kaikkien unionin rahoituslaitosten saamia sen kansallisilta markkinoilta. Tämä merkitsee sitä, että unionin kaikilta rahoituslaitoksilta kerätyt tiedot tulisi aggregoida maakohtaisesti.

Julkistaessaan tällaisia aggregoituja tietoja Euroopan valvontaviranomaisten tulisi hyödyntää lakisääteisistä raportointimalleista saatavia tietoja, joissa luottosaamiset ja/tai (suorat tai epäsuorat) sijoitukset on eritelty maantieteellisesti. Kun raportointimalleissa on NACE-koodien⁽¹⁾ mukainen erittely, liikekiinteistöjen osalta voidaan viitata F ja L jaksoihin, vaikka tarkkaan ottaen tietyt alaryhmät olisi jätettävä ulkopuolelle tässä suosituksessa hyväksytyn liikekiinteistön määrittelyn johdosta.

⁽¹⁾ Euroopan parlamentin ja neuvoston asetus (EY) N:o 1893/2006, annettu 20 päivänä joulukuuta 2006, tilastollisen toimialaluokituksen NACE Rev. 2 vahvistamisesta sekä neuvoston asetuksen (ETY) N:o 3037/90 ja tiettyjen eri tilastoaloja koskevien yhteisön asetusten muuttamisesta (EUVL L 393, 30.12.2006, s. 1).