

I

(Rezolucje, zalecenia i opinie)

ZALECENIA

EUROPEJSKA RADA DS. RYZYKA SYSTEMOWEGO

ZALECENIE EUROPEJSKIEJ RADY DS. RYZYKA SYSTEMOWEGO

z dnia 31 października 2016 r.

w sprawie uzupełniania luk w danych dotyczących sektora nieruchomości

(ERRS/2016/14)

(2017/C 31/01)

RADA GENERALNA EUROPEJSKIEJ RADY DS. RYZYKA SYSTEMOWEGO,

uwzględniając Traktat o funkcjonowaniu Unii Europejskiej,

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

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

a także mając na uwadze, co następuje:

- (1) Sektor nieruchomości odgrywa ważną rolę w gospodarce, a zmiany w nim zachodzące mogą mieć istotny wpływ na system finansowy. Wcześniejsze kryzysy finansowe pokazują, że destabilizujące zmiany zachodzące na rynkach nieruchomości mogą mieć poważne konsekwencje dla stabilności systemu finansowego oraz całej gospodarki. Niekorzystne zmiany na rynku nieruchomości w niektórych państwach członkowskich, zarówno w obszarze nieruchomości mieszkalnych, jak i komercyjnych, skutkowały w przeszłości ogromnymi stratami i negatywnie wpływały na realną gospodarkę. Sytuacja ta odzwierciedla ściśle powiązania pomiędzy sektorem nieruchomości, dostawcami finansowania i innymi sektorami gospodarki, a także silną pętlę informacji zwrotnej pomiędzy systemem finansowym i realną gospodarką, które nasilają wszelkie negatywne zmiany.
- (2) Powiązanie te są ważne, ponieważ pokazują, że ryzyka mające swoje źródło w sektorze nieruchomości mogą mieć skutki systemowe o charakterze procyklicznym. Słabości systemu finansowego mają tendencję do kumulowania się w fazie wzrostu cyklu rynku nieruchomości. Postrzegane niższe ryzyko oraz łatwiejszy dostęp do finansowania mogą przyczynić się do szybkiej ekspansji akcji kredytowej i inwestycji, wywierając, wraz ze zwiększonym popytem na nieruchomości, presję wzrostową na ceny nieruchomości. Jako że skutkiem powyższej sytuacji są wyższe wartości zabezpieczeń, które dodatkowo sprzyjają popytowi na kredyt oraz jego podaży, te samonapędzające się procesy mogą skutkować powstawaniem baniek spekulacyjnych. Natomiast w fazie spadkowej cyklu rynku nieruchomości restrykcyjne warunki udzielania kredytów, wyższa awersja do ryzyka i presja zniżkowa na ceny nieruchomości mogą niekorzystnie wpływać na odporność kredytobiorców i kredytodawców, pogarszając tym samym sytuację gospodarczą.
- (3) Dla zapewnienia wczesnej identyfikacji potencjalnych problemów mogących prowadzić w przyszłości do kryzysów finansowych kluczowe jest zatem ustanowienie bardziej zharmonizowanych ram monitorowania zmian na rynku nieruchomości mieszkalnych i komercyjnych, które są najbardziej istotnymi segmentami sektora nieruchomości z punktu widzenia stabilności finansowej. Osoby odpowiedzialne za kształtowanie polityki muszą posiadać dostęp do zestawu odpowiednich informacji, w tym wiarygodnych wskaźników kluczowych, dla umożliwienia im rozpoznania narastania ryzyk systemowych i oceny potencjalnej konieczności interwencji makroostrożnościowej. Wskaźniki te mogą ponadto odgrywać ważną rolę przy podejmowaniu decyzji o tym, czy i kiedy należy zacieśnić lub rozluźnić zharmonizowane instrumenty makroostrożnościowe dotyczące kredytodawców, które są dostępne w ramach prawa unijnego. Przedmiotowymi wskaźnikami mogą kierować się również krajowe organy nadzoru przy wprowadzaniu krajowych instrumentów makroostrożnościowych ukierunkowanych na kredytobiorców.

⁽¹⁾ Dz.U. L 331 z 15.12.2010, s. 1.⁽²⁾ Dz.U. C 58 z 24.02.2011, s. 4.

- (4) Brak powszechnie uzgodnionych w państwach członkowskich roboczych definicji sektora nieruchomości mieszkalnych i komercyjnych, wraz z ograniczeniami operacyjnymi w zakresie dostępności danych dla szeregu istotnych wskaźników, odbija się niekorzystnie na wiarygodności analiz dotyczących stabilności finansowej oraz utrudnia dokładną ocenę i porównanie ryzyk pomiędzy rynkami krajowymi. W odniesieniu do nieruchomości mieszkalnych Europejska Rada ds. Ryzyka Systemowego (ERRS) ⁽¹⁾ w swoim wcześniejszym opracowaniu podkreśliła, że nadal nie są dostępne porównywalne dane wysokiej jakości dotyczące niektórych głównych wskaźników wymaganych dla nadzoru nad stabilnością finansową i kształtowania polityki. Ocena możliwości zapewnienia przez te wskaźniki wczesnego ostrzeżenia o narastaniu ryzyk systemowych jest ponadto utrudniona z uwagi na brak wiarygodnego i zharmonizowanego szeregu czasowego. W odniesieniu do nieruchomości komercyjnych ERRS w analogicznym opracowaniu ⁽²⁾ wskazała, że brak zharmonizowanej definicji roboczej nieruchomości komercyjnych, jak również brak granularnych i spójnych ramowych danych pozwalających na uchwycenie szerszych zmian rynkowych powoduje, iż analiza ryzyk systemowych staje się problematyczna.
- (5) W niektórych państwach członkowskich opracowano i wdrożono środki mające złagodzić procykliczne oddziaływanie rynków nieruchomości oraz wzmocnić odporność instytucji kredytowych na przenoszenie negatywnych zjawisk wynikających z dynamiki rynku nieruchomości. Zasady ostrożnościowe dla unijnego sektora bankowego, określone w rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 ⁽³⁾ i dyrektywie Parlamentu Europejskiego i Rady nr 2013/36/UE ⁽⁴⁾ wprowadziły ponadto zestaw instrumentów, takich jak sektorowe wymogi kapitałowe, których celem jest ograniczanie ryzyk pojawiających się w określonych sektorach, w tym w sektorze nieruchomości. Unijne ramy ostrożnościowe koncentrują się głównie na środkach dotyczących kapitału odnoszących się do kapitałowej struktury instytucji kredytowych. Instrumenty odnoszące się do kredytobiorców, takie jak ograniczenia dotyczące wskaźnika wysokości kredytu do wartości zabezpieczenia, wskaźnika wysokości kredytu do dochodu, wskaźnika zadłużenia do dochodu, wskaźnika zdolności spłaty odsetek, wskaźnika obsługi zadłużenia do dochodu lub wskaźnika zdolności spłaty kosztów obsługi zadłużenia, nie są objęte zakresem stosowania rozporządzenia (UE) nr 575/2013 oraz dyrektywy nr 2013/36/UE, a ich wdrażanie jest regulowane przepisami prawa krajowego. Niektóre z tych instrumentów zostały już uruchomione przez kilka państw członkowskich, jednakże definicje instrumentów oraz wskaźników się różnią.
- (6) W ramach wykonywania swoich zadań ERRS powinna przyczyniać się do zapewnienia stabilności finansowej i ograniczania negatywnego oddziaływania na rynek wewnętrzny i realną gospodarkę. Dla osiągnięcia tych celów kluczowe znaczenie ma zapewnienie dostępności zharmonizowanych definicji roboczych oraz zasadniczego zestawu porównywalnych i aktualnych wskaźników sektora nieruchomości. Lepsze zrozumienie strukturalnych i cyklicznych cech rynku nieruchomości mieszkalnych i komercyjnych w Unii pomogłoby krajowym organom nadzoru makroostrożnościowego w lepszym śledzeniu dynamiki sektora nieruchomości, identyfikowaniu zagrożeń, które może on wywoływać w zakresie stabilności finansowej oraz podejmowaniu decyzji co do podjęcia właściwych działań.
- (7) Istniejące luki w zakresie dostępności i porównywalności danych dotyczących rynków nieruchomości mieszkalnych i komercyjnych w Unii, istotne dla nadzoru makroostrożnościowego, wymagają zatem usunięcia. Dlatego też, w celu realizacji tych postulatów należy wprowadzić docelowe definicje robocze nieruchomości mieszkalnych i nieruchomości komercyjnych. Należy ponadto określić wspólny zestaw wskaźników, wraz z docelowymi definicjami tych wskaźników, których monitorowanie zaleca się krajowym organom nadzoru makroostrożnościowego w celu oceny ryzyk wynikających z sektora nieruchomości mieszkalnych oraz sektora nieruchomości komercyjnych. Wytyczne powinny określać ponadto wymiary i stopień granularności dla każdego wskaźnika, zakres przewidywanych informacji i pomiar wskaźników.
- (8) Przyjęcie zharmonizowanych definicji i metod pomiaru wskaźników wykorzystywanych do monitorowania rynków nieruchomości mieszkalnych i komercyjnych nie oznacza, że krajowe organy nadzoru makroostrożnościowego nie mogą stosować, przy wewnętrznych ocenach ryzyka i strategii, wskaźników rynku nieruchomości opierających się na ich własnych definicjach i miernikach, które mogą lepiej odpowiadać wymogom krajowym.
- (9) Z uwagi na silny procykliczny charakter zmian na rynkach nieruchomości komercyjnych monitorowanie ryzyka na tych rynkach powinno być dokonywane z większą częstotliwością niż monitorowanie rynków nieruchomości mieszkalnych. Dlatego też monitorowanie rynku fizycznego, jak również przepływów inwestycyjnych i kredytowych oraz odpowiadających im standardów kredytowych powinno być dokonywane co najmniej z częstotliwością kwartalną. Monitorowanie stanów inwestycji i kredytów i odpowiadających im standardów kredytowych w sektorze nieruchomości komercyjnych, jak również zmian w standardach kredytowych w sektorze nieruchomości mieszkalnych, powinno być dokonywane co najmniej raz do roku.

⁽¹⁾ ERRS, *Sprawozdanie w sprawie nieruchomości mieszkalnych i stabilności finansowej w UE*, grudzień 2015.

⁽²⁾ ERRS, *Sprawozdanie w sprawie nieruchomości komercyjnych i stabilności finansowej w UE*, grudzień 2015.

⁽³⁾ Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych, zmieniające rozporządzenie (UE) nr 648/2012 (Dz.U. L 176 z 27.6.2013, s. 1).

⁽⁴⁾ Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2013/36/UE z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie warunków dopuszczenia instytucji kredytowych do działalności oraz nadzoru ostrożnościowego nad instytucjami kredytowymi i firmami inwestycyjnymi, zmieniająca dyrektywę 2002/87/WE i uchylająca dyrektywę 2006/48/WE oraz 2006/49/WE (Dz.U. L 176 z 27.6.2013, s. 338).

- (10) Z uwagi na niejednorodność rynków nieruchomości komercyjnych należy zachęcać krajowe organy nadzoru makroostrożnościowego do dokonywania podziału wspólnego zestawu wskaźników według istotnych wymiarów, takich jak rodzaj nieruchomości, lokalizacja nieruchomości oraz rodzaj i przynależności państwowa uczestników rynku. ERRS zachęca ponadto krajowe organy nadzoru makroostrożnościowego do uwzględnienia informacji o podziale kluczowych wskaźników takich jak początkowy wskaźnik wysokości kredytu do wartości zabezpieczenia, bieżący wskaźnik wysokości kredytu do wartości zabezpieczenia, wskaźnik zdolności spłaty odsetek, wskaźnik zdolności spłaty kosztów obsługi zadłużenia, według odpowiednich koszyków ryzyka. Opracowanie szczególnych wytycznych odnośnie odpowiednich koszyków ryzyka dla takich wskaźników sektora nieruchomości komercyjnych nie jest możliwe, jako że informacje o takich podziałach nie są dostępne na poziomie Unii. Przy braku bardziej szczegółowych informacji alternatywą może być monitorowanie na podstawie charakterystyki podziału takich wskaźników (np. kwantyle), przy jednoczesnej potrzebie skoncentrowania się na ryzyku wystąpienia zdarzeń skrajnych (tj. wyższe lub niższe kwantyle w zależności od danego wskaźnika).
- (11) Rynki nieruchomości komercyjnych charakteryzują się szerokim zakresem uczestników rynku, często posiadających siedziby za granicą, niekiedy niepodlegających jakimkolwiek nadzorowi mikroostrożnościowemu lub makroostrożnościowemu. Europejskie Organy Nadzoru powinny być zatem zachęcane do publikowania co roku odpowiednich zagregowanych danych na poziomie krajowym dotyczących aktywności podmiotów podlegających ich nadzorowi na rynkach nieruchomości komercyjnych, opierając się na danych zgromadzonych za pośrednictwem istniejących nadzorczych formularzy sprawozdawczych. Podanie takich danych do wiadomości publicznej przełoży się na zwiększenie stanu wiedzy krajowych organów nadzoru makroostrożnościowego w zakresie aktywności podmiotów z innych państw członkowskich na ich lokalnych rynkach nieruchomości komercyjnych.
- (12) Niezależnie od wykorzystania wskaźników ilościowych ERRS zachęca krajowe organy nadzoru makroostrożnościowego do monitorowania zmian na rynkach nieruchomości poprzez regularne kontakty z istotnymi uczestnikami rynku, w szczególności z sektora nieruchomości komercyjnych.
- (13) Niniejsze zalecenie zostało opracowane przy uwzględnieniu innych będących w toku europejskich i międzynarodowych inicjatyw w zakresie harmonizacji i gromadzenia danych, z których najważniejszą w kontekście uzupełniania luk w danych dotyczących nieruchomości jest rozporządzenie Europejskiego Banku Centralnego (UE) nr 2016/867 (EBC/2016/13) wprowadzające projekt bazy AnaCredit ⁽¹⁾. Jednakże niektóre cechy bazy AnaCredit powodują, że nie może ona stanowić jedyne źródła przy pozyskiwaniu informacji, których potrzebę gromadzenia stwierdzono w niniejszym zaleceniu. Po pierwsze, definicje nieruchomości mieszkalnych i komercyjnych określone w zaleceniu są bardziej szczegółowe i lepiej dopasowane do celów stabilności finansowej niż te, które zostały przewidziane w rozporządzeniu (UE) 2016/867, które odwołuje się wyłącznie do definicji w rozporządzeniu (UE) nr 575/2013. Po drugie, rozporządzenie (UE) 2016/867 nie przewiduje informacji dotyczących niektórych kluczowych wskaźników oraz segmentów rynku określonych jako istotne dla stabilności finansowej w niniejszym zaleceniu (jak np. segment kupna na wynajem). Po trzecie, baza AnaCredit obejmuje swoim zakresem wyłącznie państwa członkowskie strefy euro. Państwa członkowskie spoza strefy euro mają możliwość dobrowolnego uczestniczenia, ale na obecnym etapie nie jest nadal jasne, które spośród tych państw członkowskich zdecydują się z takiej możliwości skorzystać. Po czwarte, baza AnaCredit jest obecnie zawężona do osób prawnych i innych jednostek instytucjonalnych, w tym przedsiębiorstw niefinansowych. Informacje o kredytach dla osób fizycznych nie są jeszcze objęte zakresem tej bazy, a czas poszerzenia projektu o takie informacje nie został do tej pory określony. Po piąte, na potrzeby AnaCredit zbierane są dane o kredytach posiadanych lub obsługiwanych przez instytucje kredytowe. To podejście zakłada, że kredyty posiadane przez innych uczestników rynku podlegają rejestracji w bazie AnaCredit wyłącznie jeżeli kredyt obsługiwany jest przez instytucję kredytową. Z uwagi na istotne znaczenie innych uczestników rynku w finansowaniu nieruchomości, a w szczególności nieruchomości komercyjnych, wymagane jest gromadzenie danych o kredytach udzielonych przez te instytucje. Jak wskazano w motywie 10 i 12 rozporządzenia ECB 2016/13, w ramach przygotowywania kolejnych etapów bazy AnaCredit, zakres kredytów w tym segmencie rynku będzie określony w oparciu o procedurę oceny korzyści, poprzedzającą możliwe rozszerzenie populacji sprawozdawczej lub wymogów sprawozdawczych celem dokładniejszego uwzględnienia kredytów na nieruchomości mieszkalne i kredytów na nieruchomości komercyjne. Po szóste, w ramach stosowania zasady proporcjonalności, małe banki mogą zostać wyłączone z zakresu bazy AnaCredit ⁽²⁾, chociaż organy nadzoru makroostrożnościowego mogą dojść do wniosku, iż również aktywność takich banków w sektorze nieruchomości wymaga monitorowania z uwagi na kwestie związane ze stabilnością finansową.
- (14) Celem osiągnięcia spójnej implementacji wskaźników rynku nieruchomości oraz bazowania na istniejących decyzjach, strukturach, projektach oraz pracy metodycznej, rekomenduje się nawiązanie powiązań z projektem AnaCredit na potrzeby implementacji niniejszego zalecenia.
- (15) Celem niniejszego zalecenia jest implementacja przez krajowe organy nadzoru makroostrożnościowego ram monitorowania zmian na rynku nieruchomości, które są istotne z punktu widzenia stabilności finansowej oraz oparte na zalecanych i wspólnie uzgodnionych definicjach i wskaźnikach. ERRS uważa również, że dla celów

⁽¹⁾ Rozporządzenie Europejskiego Banku Centralnego (UE) 2016/867 z dnia 18 maja 2016 r. w sprawie zbierania danych granularnych dotyczących ekspozycji kredytowych i ryzyka kredytowego (EBC/2016/13) (Dz.U. L 144 z 1.6.2016, s. 44).

⁽²⁾ Krajowy banki centralne mają prawo przyznawania wyłączeń małym instytucjom kredytowym pod warunkiem, że łączny udział wszystkich instytucji kredytowych, którym przyznano wyłączenie nie przekracza 2 % kwoty pozostałej do spłaty przekazywanej przez sprawozdające państwo członkowskie.

stabilności finansowej i kształtowania polityki nadzoru makroostrożnościowego korzystne byłoby regularne gromadzenie i dalsze przekazywanie na poziomie Unii porównywalnych krajowych danych dotyczących tych wskaźników. Pozwoliłoby to nie tylko na bardziej precyzyjną ocenę ryzyk związanych z rynkiem nieruchomości w państwach członkowskich, ale również na porównanie wykorzystania instrumentów polityki makroostrożnościowej wprowadzonych przez państwa członkowskie celem ograniczenia obszarów podatności rynku nieruchomości na ryzyka. Zgodnie z art. 2 rozporządzenia Rady (UE) nr 1096/2010 z dnia 17 listopada 2010 r. w sprawie powierzenia Europejskiemu Bankowi Centralnemu (ECB) szczególnych zadań w zakresie funkcjonowania ERRS EBC dostarcza ERRS wsparcia analitycznego, statystycznego, logistycznego i administracyjnego. EBC jest zatem właściwie przygotowany do koordynacji gromadzenia i dalszego przekazywania takich danych na poziomie Unii. Prace nad tym należy rozpocząć niezwłocznie po przyjęciu niniejszego zalecenia, w porozumieniu odpowiednio z Eurostatem oraz krajowymi agencjami statystycznymi. Po rozpoczęciu przez organy makroostrożnościowe implementacji niniejszego zalecenia oraz po rozpoczęciu faktycznego zbierania danych na poziomie Unii konieczne będzie sporządzenie dalszych wytycznych o charakterze technicznym oraz dopracowanie docelowych definicji i wskaźników celem uwzględnienia specyfiki rynków i segmentów rynku oraz zapewnienia wysokiej jakości statystycznej danych; jakiegokolwiek tego rodzaju bardziej szczegółowe wytyczne o charakterze implementującym nie powinny jednak zmieniać podstawowych cech i celu docelowych definicji i wskaźników, określonych w niniejszym zaleceniu.

- (16) W ramach implementacji niniejszego zalecenia oraz dalszych prac o charakterze technicznym, o których mowa w motywie 15, kierować się należy zasadą proporcjonalności. W procesie wdrażania odpowiednich wskaźników i metod ich obliczania należy uwzględnić rozmiar i poziom rozwoju krajowych rynków nieruchomości mieszkalnych i komercyjnych. Wszelkie oceny dotyczące implementacji niniejszego zalecenia powinny uwzględniać postęp oraz trudności napotymane w gromadzeniu danych na poziomie Unii, o których mowa w motywie 15. W szczególności, ostateczne raporty, które należy przygotować do końca 2020 roku dla zaleceń A do D nie muszą koniecznie zawierać wszystkich kluczowych wskaźników, jeśli jest to uzasadnione takimi trudnościami.
- (17) Niniejsze zalecenie nie narusza kompetencji banków centralnych Unii w zakresie polityki pieniężnej.
- (18) Podczas przygotowywania niniejszego zalecenia wzięto pod uwagę stanowiska odpowiednich zainteresowanych stron z sektora prywatnego.
- (19) Zalecenia ERRS są publikowane po poinformowaniu Rady o takim zamiarze przez Radę Generalną i umożliwieniu Radzie zajęcia stanowiska w tym zakresie,

PRZYJMUJE NINIEJSZE ZALECENIE:

SEKCJA 1

ZALECENIA

Zalecenie A – Monitorowanie ryzyk wynikających z sektora nieruchomości mieszkalnych

1. Zaleca się, aby krajowe organy nadzoru makroostrożnościowego wprowadziły ramy monitorowania ryzyka dla krajowych sektorów nieruchomości mieszkalnych obejmujące informacje o bieżących standardach kredytowych dla kredytów na krajowe nieruchomości mieszkalne. W tym celu, dla skutecznego monitorowania ryzyk wynikających z sektora nieruchomości mieszkalnych rekomenduje się zastosowanie następującego zestawu wskaźników standardów kredytowych:
 - a) początkowy wskaźnik wysokości kredytu do wartości zabezpieczenia (LTV-O);
 - b) bieżący wskaźnik pokrycia należności zabezpieczeniem (LTV-C);
 - c) początkowy wskaźnik wartości kredytu do dochodu (LTI-O);
 - d) początkowy wskaźnik zadłużenia do dochodu (DTI-O);
 - e) początkowy wskaźnik obsługi kredytu do dochodu (LSTI-O);
 - f) początkowy wskaźnik obsługi zadłużenia do dochodu (DSTI-O), jako wskaźnik opcjonalny;
 - g) liczbę i wartość wypłaconych kredytów na nieruchomości mieszkalne;
 - h) pierwotny termin zapadalności kredytu na nieruchomości mieszkalne.

Informacje o tych wskaźnikach powinny odwoływać się do krajowych kredytodawców na zasadzie nieskonsolidowanej i powinny być wystarczająco reprezentatywne dla krajowego rynku kredytów na nieruchomości mieszkalne.

2. W przypadkach, gdzie nieruchomości zakupione na wynajem stanowią istotne źródło ryzyka wynikającego z krajowego sektora nieruchomości, co może, lecz nie musi wynikać z tego, że mają istotny udział w całkowitej wartości kredytów na nieruchomości mieszkalne zaleca się, aby krajowe organy nadzoru makroostrożnościowego wprowadziły ramy monitorowania ryzyka oparte na dodatkowych wskaźnikach dla tego segmentu rynku. W razie braku lub ograniczonego zakresu dostępnych informacji ilościowych umożliwiających dokonanie oceny znaczenia nieruchomości zakupionych na wynajem, ocena taka może musieć początkowo zostać dokonana bardziej na podstawie informacji jakościowych. Dodatkowe wskaźniki dla tego segmentu rynku powinny obejmować:
 - a) początkowy wskaźnik zdolności spłaty odsetek (ICR-O);
 - b) początkowy wskaźnik zadłużenia do czynszu (LTR-O)
3. Zaleca się, aby przy obliczaniu wskaźników określonych w ust. 1 i 2 krajowe organy nadzoru makroostrożnościowego kierowały się wytycznymi określonymi w załączniku IV do niniejszego zalecenia.
4. Zaleca się, aby krajowe organy nadzoru makroostrożnościowego, na podstawie wskaźników określonych w ust. 1 i 2, monitorowały zmiany krajowego sektora nieruchomości mieszkalnych przynajmniej raz do roku.

Zalecenie B – Istotne informacje dotyczące sektora nieruchomości mieszkalnych

1. Zaleca się monitorowanie przez krajowe organy nadzoru makroostrożnościowego rozkładu jednowymiarowego i wybranych rozkładów łącznych odpowiednich wskaźników, jak określono w formularzu A załącznika II do niniejszego zalecenia. Formularz ten zawiera wytyczne dotyczące granularności informacji istotnych dla monitorowania ryzyk wynikających z krajowego sektora nieruchomości mieszkalnych.
2. Zaleca się monitorowanie przez krajowe organy nadzoru makroostrożnościowego ryzyk w odniesieniu do różnych wskaźników na podstawie następujących informacji określonych w formularzu A załącznika II do niniejszego zalecenia.
 - a) W zakresie przepływów kredytów na nieruchomości mieszkalne udzielonych w okresie sprawozdawczym krajowe organy nadzoru makroostrożnościowego powinny uwzględnić:
 - całkowitą liczbę umów kredytowych i powiązaną z nimi kwotę wyrażoną w walucie krajowej,
 - liczbę umów kredytowych i powiązaną z nimi kwotę wyrażoną w walucie krajowej z podziałem na kategorie określone w formularzu A załącznika II do niniejszego zalecenia.
 - b) Dla wskaźników LTV-O i LSTI-O odnoszących się do przepływów kredytów na nieruchomości mieszkalne krajowe organy nadzoru makroostrożnościowego powinny uwzględnić:
 - średnią ważoną odpowiedniego wskaźnika wyrażoną w procentach,
 - średnią ważoną odpowiedniego wskaźnika wyrażoną w procentach, z podziałem na kategorie określone w formularzu A załącznika II do niniejszego zalecenia,
 - liczbę umów kredytowych i powiązaną z nimi kwotę wyrażoną w walucie krajowej z podziałem na koszyki określone w formularzu A załącznika II do niniejszego zalecenia.
 - c) Dla wskaźnika DSTI-O (wskaźnik opcjonalny) odnoszącego się do przepływów kredytów na nieruchomości mieszkalne krajowe organy nadzoru makroostrożnościowego powinny uwzględnić:
 - średnią ważoną odpowiedniego wskaźnika wyrażoną w procentach,
 - liczbę umów kredytowych i powiązaną z nimi kwotę wyrażoną w walucie krajowej z podziałem na koszyki określone w formularzu A załącznika II do niniejszego zalecenia.
 - d) Dla wskaźnika LTV-C odnoszącego się do stanów kredytów na nieruchomości mieszkalne krajowe organy nadzoru makroostrożnościowego powinny uwzględnić:
 - średnią ważoną odpowiedniego wskaźnika wyrażoną w procentach,
 - liczbę umów kredytowych i powiązaną z nimi kwotę wyrażoną w walucie krajowej z podziałem na kategorie określone w formularzu A załącznika II.

- e) Dla pierwotnego terminu zapadalności odnoszącego się do przepływów kredytów na nieruchomości mieszkalne krajowe organy nadzoru makroostrożnościowego powinny uwzględnić:
 - średni ważony termin pierwotny w latach,
 - liczbę umów kredytowych i powiązaną z nimi kwotę wyrażoną w walucie krajowej z podziałem na kategorie określone w formularzu A załącznika II.
 - f) Dla wskaźników LTI-O oraz DTI-O odnoszących się do przepływów kredytów na nieruchomości mieszkalne krajowe organy nadzoru makroostrożnościowego powinny uwzględnić:
 - średnia ważona odpowiedniego wskaźnika,
 - liczbę umów kredytowych i powiązaną z nimi kwotę wyrażoną w walucie krajowej z podziałem na kategorie określone w formularzu A załącznika II.
 - g) Dla rozkładu łącznego wskaźników LSTI-O, LTV-O oraz pierwotnego terminu zapadalności kredytu na nieruchomości mieszkalne odnoszących się do przepływów kredytów na nieruchomości mieszkalne krajowe organy nadzoru makroostrożnościowego powinny uwzględnić liczbę umów kredytowych oraz powiązaną z nimi kwotę wyrażoną w walucie krajowej z podziałem na kategorie określone w formularzu A załącznika II do niniejszego zalecenia.
 - h) Dla rozkładu łącznego wskaźnika LSTI-O oraz terminu przeszacowania odnoszących się do przepływów kredytów na nieruchomości mieszkalne krajowe organy nadzoru makroostrożnościowego powinny uwzględnić liczbę umów kredytowych oraz powiązaną z nimi kwotę wyrażoną w walucie krajowej z podziałem na kategorie określone w formularzu A załącznika II do niniejszego zalecenia.
 - i) Dla rozkładu łącznego wskaźników DTI-O and LTV-O odnoszących się do przepływów kredytów na nieruchomości mieszkalne krajowe organy nadzoru makroostrożnościowego powinny uwzględnić liczbę umów kredytowych oraz powiązaną z nimi kwotę wyrażoną w walucie krajowej z podziałem na kategorie określone w formularzu A załącznika II do niniejszego rozporządzenia.
3. W przypadkach, gdzie nieruchomości zakupione na wynajem stanowią istotne źródło ryzyka wynikającego z krajowego sektora nieruchomości mieszkalnych, co może, lecz nie musi wynikać z tego, że mają istotny udział w stanach lub przepływach całkowitej wartości kredytów na nieruchomości mieszkalne, zaleca się, aby krajowe organy nadzoru makroostrożnościowego monitorowały ryzyka związane z odpowiednimi wskaźnikami odrębnie dla nieruchomości zakupionych na wynajem i nieruchomości zamieszkałych przez właścicieli. W takim przypadku krajowe organy nadzoru makroostrożnościowego powinny również wziąć pod uwagę podziały określone w formularzu B załącznika II do niniejszego zalecenia.

Zalecenie C – Monitorowanie ryzyk wynikających z sektora nieruchomości komercyjnych

1. Zaleca się, aby krajowe organy nadzoru makroostrożnościowego wprowadziły ramy monitorowania ryzyka dla krajowych sektorów nieruchomości komercyjnych. W tym celu, dla skutecznego monitorowania ryzyk wynikających z rynku nieruchomości komercyjnych zaleca się zastosowanie następującego zestawu wskaźników:

Wskaźniki na fizycznym rynku nieruchomości komercyjnych:

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

Wskaźniki ekspozycji kredytowych systemu finansowego wobec sektora nieruchomości komercyjnych:

- f) przepływy kredytowe w sektorze nieruchomości komercyjnych (w tym nieruchomości w trakcie zagospodarowania);
- g) przepływy zagrożonych kredytów w sektorze nieruchomości komercyjnych (w tym nieruchomości w trakcie zagospodarowania);
- h) przepływy w zakresie rezerw celowych na utratę wartości kredytów na nieruchomości komercyjne (w tym nieruchomości w trakcie zagospodarowania);

- i) przepływy w zakresie rezerw celowych na utratę wartości kredytów na nieruchomości w trakcie zagospodarowania (jako część kredytów na nieruchomości komercyjne);
- j) stany kredytów w sektorze nieruchomości komercyjnych (w tym nieruchomości w trakcie zagospodarowania);
- k) stany zagrożonych kredytów w sektorze nieruchomości komercyjnych (w tym nieruchomości w trakcie zagospodarowania);
- l) stany rezerw celowych na utratę wartości kredytów na nieruchomości komercyjne (w tym nieruchomości w trakcie zagospodarowania);
- m) stany wartości kredytów na nieruchomości w trakcie zagospodarowania (jako część kredytów na nieruchomości komercyjne);
- n) stany zagrożonych kredytów na nieruchomości w trakcie zagospodarowania (jako część kredytów na nieruchomości komercyjne);
- o) stany rezerw celowych na utratę wartości kredytów na nieruchomości w trakcie zagospodarowania (jako część kredytów na nieruchomości komercyjne).

Wskaźniki standardów kredytowych dla kredytów na nieruchomości komercyjne:

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

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

2. W przypadkach, gdzie inwestycje uważa się za charakteryzujące się znaczącym udziałem finansowania nieruchomości komercyjnych zaleca się, aby krajowe organy nadzoru makroostrożnościowego uwzględniły w przepisach dotyczących monitorowania ryzyka dla krajowych sektorów nieruchomości komercyjnych również poniższy dodatkowy zestaw wskaźników dotyczących ekspozycji inwestycyjnych nieruchomości komercyjnych:
 - a) bezpośrednie i pośrednie przepływy inwestycyjne sektora nieruchomości komercyjnych;
 - b) korekty wyceny przepływów inwestycji w nieruchomości komercyjne;
 - c) bezpośrednie i pośrednie stany inwestycji w sektorze nieruchomości komercyjnych;
 - d) korekty wyceny stanów inwestycji w nieruchomości komercyjne.

Informacje o tych wskaźnikach powinny odwoływać się do inwestorów na zasadzie nieskonsolidowanej i powinny być wystarczająco reprezentatywne dla krajowego rynku hipotecznych kredytów mieszkaniowych.

3. Zaleca się, aby przy obliczaniu wskaźników określonych w ust. 1 i 2 krajowe organy nadzoru makroostrożnościowego kierowały się wytycznymi określonymi w załączniku V oraz, o ile jest to wskazane dla nieruchomości komercyjnych, w załączniku IV do niniejszego zalecenia.
4. Zaleca się, aby krajowe organy nadzoru makroostrożnościowego monitorowały na podstawie wskaźników określonych w ust. 1 i 2 zmiany w krajowym sektorze nieruchomości komercyjnych z częstotliwością co najmniej kwartalną dla rynku fizycznego, przepływów inwestycyjnych i kredytowych (w tym przepływów zagrożonych kredytów, w zakresie rezerw celowych na utratę wartości kredytów i w zakresie korekt wyceny inwestycji) oraz odpowiadających im standardów kredytowych. W odniesieniu do stanów kredytów i inwestycji (w tym stanów zagrożonych kredytów, w zakresie rezerw celowych na utratę wartości kredytów i w zakresie korekt wyceny inwestycji) oraz odpowiadających im standardów kredytowych monitoring taki powinien odbywać się z częstotliwością co najmniej roczną.

Zalecenie D – Istotne informacje dotyczące sektora nieruchomości komercyjnych

1. Zaleca się, aby krajowe organy nadzoru makroostrożnościowego monitorowały odpowiednie wskaźniki określone w formularzach A, B i C załącznika III do niniejszego zalecenia. Formularze ten zawierają wytyczne dotyczące granularności informacji niezbędnych do monitorowania ryzyk wynikających z krajowego sektora nieruchomości komercyjnych.
2. Zaleca się monitorowanie przez krajowe organy nadzoru makroostrożnościowego ryzyk w odniesieniu do różnych wskaźników na podstawie następujących informacji określonych w formularzach A, B i C załącznika III do niniejszego zalecenia.
 - a) Dla indeksu cen, wskaźnika najmu, wskaźnika rentowności najmu, współczynników pustostanów i wskaźnika rozpoczętych budów krajowe organy nadzoru makroostrożnościowego powinny rozważyć stosowanie podziału według:
 - rodzaju nieruchomości,
 - lokalizacji nieruchomości.
 - b) Dla przepływów i stanów w zakresie korekty wyceny inwestycji w nieruchomości komercyjne krajowe organy nadzoru makroostrożnościowego powinny rozważyć stosowanie podziału według:
 - rodzaju nieruchomości,
 - lokalizacji nieruchomości,
 - rodzaju inwestora,
 - przynależności państwowej inwestora.
 - c) Dla przepływów i stanów kredytów na nieruchomości komercyjne oraz podkategorii kredytów na nieruchomości w trakcie zagospodarowania krajowe organy nadzoru makroostrożnościowego powinny rozważyć stosowanie podziału według:
 - rodzaju nieruchomości,
 - lokalizacji nieruchomości,
 - rodzaju kredytodawcy,
 - przynależności państwowej kredytodawcy.
 - d) Dla przepływów i stanów zagrożonych kredytów na nieruchomości komercyjne oraz podkategorii zagrożonych kredytów na nieruchomości w trakcie zagospodarowania krajowe organy nadzoru makroostrożnościowego powinny rozważyć stosowanie podziału według:
 - rodzaju nieruchomości,
 - lokalizacji nieruchomości,
 - rodzaju kredytodawcy,
 - przynależności państwowej kredytodawcy.
 - e) Dla przepływów i stanów w zakresie rezerw celowych na utratę wartości kredytów na nieruchomości komercyjne oraz podkategorii rezerw celowych na utratę wartości kredytów na nieruchomości w trakcie zagospodarowania krajowe organy nadzoru makroostrożnościowego powinny rozważyć stosowanie podziału według:
 - rodzaju nieruchomości,
 - lokalizacji nieruchomości,
 - rodzaju kredytodawcy,
 - przynależności państwowej kredytodawcy.

3. W przypadkach, gdzie inwestycje uważa się za charakteryzujące się znaczącym udziałem finansowania nieruchomości komercyjnych zaleca się, aby krajowe organy nadzoru makroostrożnościowego uwzględniły w przepisach dotyczących monitorowania ryzyka dla krajowych sektorów nieruchomości komercyjnych również poniższy zestaw dodatkowych informacji dotyczących ekspozycji inwestycyjnych nieruchomości komercyjnych, zawarty w formularzu B załącznika III do niniejszego zalecenia:
- a) Dla przepływów i stanów inwestycji w nieruchomości komercyjne krajowe organy nadzoru makroostrożnościowego powinny rozważyć stosowanie podziału według:
 - bezpośrednio utrzymywanych zasobów nieruchomości komercyjnych,
 - pośrednio utrzymywanych zasobów nieruchomości komercyjnych.
 - b) Dla bezpośrednich przepływów i stanów inwestycji w nieruchomości komercyjne krajowe organy nadzoru makroostrożnościowego powinny rozważyć stosowanie podziału według:
 - rodzaju nieruchomości,
 - lokalizacji nieruchomości,
 - rodzaju inwestora,
 - przynależności państwowej inwestora.
 - c) Dla pośrednich przepływów i stanów inwestycji w nieruchomości komercyjne krajowe organy nadzoru makroostrożnościowego powinny rozważyć stosowanie podziału według:
 - rodzaju inwestora,
 - przynależności państwowej inwestora.

Zalecenie E – Publikacja przez Europejskie Organy Nadzoru danych dotyczących ekspozycji na krajowych rynkach nieruchomości komercyjnych

1. Zaleca się, aby Europejski Urząd Nadzoru Bankowego (EUNB), Europejski Urząd Nadzoru Ubezpieczeń i Pracowniczych Programów Emerytalnych (EIOPA) oraz Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych (ESMA) publikowały, co najmniej raz w roku, zagregowane dane dotyczące ekspozycji podmiotów podlegających ich nadzorowi na każdym krajowym rynku nieruchomości komercyjnych w Unii zgodnie z wytycznymi przewidzianymi w załączniku V.9 do niniejszego zalecenia. Zagregowane dane powinny być oparte na informacjach dostępnych Europejskim Organom Nadzoru na podstawie istniejących wymogów sprawozdawczych.

SEKCJA 2

IMPLEMENTACJA

1. Definicje

1. Na potrzeby niniejszego zalecenia oraz uwzględniając dalsze parametry techniczne zawarte w załączniku IV i V do niniejszych wytycznych, zastosowanie znajdują następujące określenia, które oznaczają:
- 1) „kredytobiorca” – osobę, która podpisała, samodzielnie albo wspólnie z innymi osobami, umowę o kredyt na nieruchomość mieszkalną lub umowę o kredyt na nieruchomość komercyjną oraz otrzymuje finansowanie od kredytodawcy;
 - 2) „zadłużenie w związku z zakupem nieruchomości na wynajem” – sumę wszystkich kredytów albo transz kredytów, zabezpieczonych przez kredytobiorcę na nieruchomościach zakupionych na wynajem w momencie przyznania kredytu;
 - 3) „nieruchomości zakupione na wynajem” – nieruchomości mieszkalne będące bezpośrednio własnością prywatnych gospodarstw domowych, przeznaczone głównie do wynajmowania najemcom;
 - 4) „nieruchomości komercyjne” – nieruchomości przynoszące dochód, zarówno istniejące, jak i w trakcie zagospodarowania, z wyjątkiem:
 - a) mieszkań socjalnych;
 - b) nieruchomości będących własnością użytkownika końcowego;
 - c) nieruchomości zakupionych na wynajem.

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

- 5) „kredyt na nieruchomości komercyjne” – kredyt zaciągnięty w celu nabycia nieruchomości komercyjnej (lub większej liczby nieruchomości komercyjnych) lub zabezpieczony na nieruchomości komercyjnej lub większej liczbie nieruchomości komercyjnych);
- 6) „wskaźnik rozpoczętych budów” – powierzchnię w metrach kwadratowych nowych komercyjnych projektów budowlanych rozpoczętych w okresie sprawozdawczym; w razie niedostępności takich informacji rozpoczęte budowy mogą oznaczać liczbę nowych komercyjnych projektów budowlanych rozpoczętych w okresie sprawozdawczym;
- 7) „bieżący wskaźnik wysokości kredytu do wartości zabezpieczenia” (LTV-C) – stosunek sumy wszystkich kredytów albo transz kredytu zabezpieczonych przez kredytobiorcę na nieruchomości w dacie sprawozdawczej do bieżącej wartości tej nieruchomości;
- 8) „bieżąca wartość nieruchomości” – wartość nieruchomości według oszacowania przez niezależnego zewnętrznego albo wewnętrznego rzeczoznawcę; w razie niedostępności takiego oszacowania bieżąca wartość nieruchomości może być szacowana według dostatecznie granularnego indeksu wartości nieruchomości z uwzględnieniem geograficznej lokalizacji nieruchomości oraz jej rodzaju; w razie niedostępności także takiego indeksu wartości nieruchomości dopuszczalne jest użycie dostatecznie granularnego indeksu cen nieruchomości uwzględnieniem geograficznej lokalizacji nieruchomości oraz jej rodzaju po zastosowaniu odpowiednio wybranego sposobu odliczenia uwzględniającego obniżenie wartości nieruchomości;
- 9) „koszty obsługi zadłużenia” – łączne spłaty kapitału i odsetek od całkowitego długu kredytobiorcy w danym okresie (z reguły jednego roku);
- 10) „wskaźnik zdolności spłaty kosztów obsługi zadłużenia” (DSCR) – stosunek rocznego dochodu z tytułu wynajmu nieruchomości komercyjnej, co najmniej częściowo finansowanej długiem, z odliczeniem podatków oraz wydatków operacyjnych na utrzymanie wartości nieruchomości, do rocznych kosztów obsługi zadłużenia dotyczących kredytu zabezpieczonego na tej nieruchomości; wskaźnik może odnosić się do jego wartości w momencie udzielenia kredytu (DSCR-O) albo jego wartości bieżącej (DSCR-C);
- 11) „początkowy wskaźnik obsługi zadłużenia do dochodu” (DSTI-O) – stosunek całkowitych rocznych kosztów obsługi zadłużenia do całkowitego rocznego dochodu do dyspozycji kredytobiorcy w momencie udzielenia kredytu;
- 12) „początkowy wskaźnik zadłużenia do dochodu” (DTI-O) – stosunek całkowitego zadłużenia kredytobiorcy w momencie udzielenia kredytu do całkowitego rocznego dochodu do dyspozycji kredytobiorcy w momencie udzielenia kredytu;
- 13) „dochód do dyspozycji” – całkowity roczny dochód do dyspozycji kredytobiorcy odnotowany przez kredytodawcę w momencie udzielenia kredytu na nieruchomość mieszkalną, obejmujący wszystkie źródła dochodu minus podatki (po odliczeniu podatkowych ulg odsetkowych) i składki (takie jak na służbę zdrowia, ubezpieczenie społeczne czy ubezpieczenie zdrowotne), bez odliczania wydatków;
- 14) „kupujący pierwszy raz” – kredytobiorca, któremu kredyt na nieruchomość mieszkalną został już wcześniej udzielony; jeżeli występuje większa liczba kredytobiorców (w przypadku większej liczby sygnatariuszy umowy kredytu na nieruchomość mieszkalną), a jednemu lub większej liczbie tych kredytobiorców udzielono już wcześniej kredytu na nieruchomość mieszkalną, żaden z tych kredytobiorców nie jest uważany za kupującego pierwszy raz;
- 15) „przepływy kredytów” – każda nowa produkcja kredytów podczas okresu sprawozdawczego, kredyty renegotjowane uwzględnia się w nowej produkcji jeżeli kredytodawca uznaje je za nowe umowy kredytów;
- 16) „kredyty amortyzujące w całości” – kredyty na nieruchomości mieszkalne charakteryzujące się okresową spłatą kapitału na podstawie schematu amortyzacji podczas życia kredytu w taki sposób, że kapitał jest całkowicie spłacony w dacie zapadalności kredytu;
- 17) „nieruchomości przynoszące dochód” – wszystkie nieruchomości przynoszące dochód generowany przez czynsz lub zyski z ich sprzedaży;
- 18) „wskaźnik zdolności spłaty odsetek” (ICR) – stosunek rocznego dochodu brutto (tj. przed odliczeniem podatków oraz wydatków operacyjnych) z tytułu wynajmu osiąganego z nieruchomości zakupionej na wynajem albo rocznego dochodu netto z tytułu wynajmu osiąganego z jednej lub większej liczby nieruchomości komercyjnych do rocznego kosztu odsetek od kredytu zabezpieczonego tej nieruchomości lub tych nieruchomościach; wskaźnik może odnosić się do jego wartości w momencie udzielenia kredytu (ICR-O) albo jego wartości bieżącej (ICR-C);
- 19) „rezerwy celowe na utratę wartości kredytów” – całkowitą sumę rezerw ustanowionych w portfelach kredytowych dla uwzględnienia możliwych przyszłych strat na kredytach;
- 20) „kredyty wypłacone” – łączne kredyty na nieruchomości mieszkalne (wyrażone w liczbie kredytów lub ich sumie) udzielone w okresie sprawozdawczym;
- 21) „koszty obsługi kredytu” – łączne spłaty kapitału i odsetek od kredytu na nieruchomości mieszkalne kredytobiorcy w danym okresie (z reguły jednego roku);

- 22) „początkowy wskaźnik obsługi kredytu do dochodu” (LSTI-O) – stosunek całkowitych rocznych kosztów obsługi kredytu na nieruchomości mieszkalne do całkowitego rocznego dochodu do dyspozycji kredytobiorcy w momencie udzielenia kredytu;
- 23) „wskaźnik wysokości kredytu do kosztów” (LTC) – stosunek początkowej sumy wszystkich udzielonych kredytów do sumy kosztów związanych z budową na nieruchomości aż do jej zakończenia;
- 24) „początkowy wskaźnik wysokości kredytu do dochodu” (LTI-O) – stosunek sumy wszystkich kredytów albo transz kredytu zabezpieczonych przez kredytobiorcę na nieruchomości w momencie udzielenia kredytu do całkowitego rocznego dochodu do dyspozycji kredytobiorcy w momencie udzielenia kredytu;
- 25) „początkowy wskaźnik zadłużenia do czynszu” (LTR-O) – stosunek zadłużenia kredytobiorcy w związku z zakupem nieruchomości na wynajem w momencie udzielenia kredytu do rocznego dochodu brutto (tj. przed odliczeniem podatków oraz wydatków operacyjnych) z tytułu wynajmu osiąganego z nieruchomości zakupionych na wynajem;
- 26) „początkowy wskaźnik wysokości kredytu do wartości zabezpieczenia” (LTV-O) – stosunek sumy wszystkich kredytów albo transz kredytu zabezpieczonych przez kredytobiorcę na nieruchomości w momencie udzielenia kredytu do wartości tej nieruchomości w momencie udzielenia kredytu;
- 27) „pierwotny termin zapadalności” – okres obowiązywania umowy kredytu na nieruchomości mieszkalne wyrażony w latach w momencie udzielenia kredytu;
- 28) „krajowy organ nadzoru makroostrożnościowego” – organ, któremu na mocy ustawodawstwa krajowego powierzono prowadzenie polityki makroostrożnościowej zgodnie z zaleceniem B zalecenia ERRS/2011/3 Europejskiej Rady ds. Ryzyka Systemowego (¹⁾);
- 29) „kredyty nieamortyzujące” – kredyty na nieruchomości mieszkalne charakteryzujące się okresowymi płatnościami obejmującymi najczęściej wyłącznie odsetki od kredytu; w odpowiednich przypadkach kredyty nieamortyzujące dla których istnieją podmioty umarzające identyfikuje się oddzielnie;
- 30) „zagrożone kredyty” – ekspozycje kredytowe spełniające jedno z poniższych kryteriów albo oba z nich:
 - a) znaczne ekspozycje są przeterminowane o ponad 90 dni;
 - b) uznano, że zachodzi prawdopodobieństwo zagrożenia pełnej spłaty należności kredytowych przez dłużnika bez zaspokojenia z przedmiotu zabezpieczenia, niezależnie od tego, czy jakakolwiek kwota jest przeterminowana, jak również od liczby dni po terminie;
- 31) „kredyty na nieruchomości zajmowane przez właściciela” – sumę wszystkich kredytów na nieruchomości mieszkalne albo transz kredytów zabezpieczonych przez kredytobiorcę na nieruchomościach mieszkalnych zajmowanych przez właściciela w momencie przyznania kredytu;
- 32) „posiadłość lub zakwaterowanie zajmowane przez właściciela” – nieruchomości mieszkalne zajmowane przez indywidualne gospodarstwo domowe na potrzeby zapewnienia schronienia jego właścicielowi;
- 33) „kredyty częściowo amortyzujące” – kombinację wielu kredytów na nieruchomości mieszkalne z różnymi rodzajami amortyzacji;
- 34) „nieruchomości w trakcie zagospodarowania” – nieruchomości, na których prowadzona jest budowa mająca na celu osiągnięcie przez właściciela po jej zakończeniu dochodu w formie czynszu lub zysków ze sprzedaży nieruchomości; nie obejmują one nieruchomości, na których prowadzone są rozbiórki budynków, oraz nieruchomości opróżnianych w celu możliwego zagospodarowania w przyszłości;
- 35) „indeks wartości nieruchomości” – indeks odzwierciedlający zmiany zarówno w cenach, jak i jakości nieruchomości z biegiem czasu, taki jak indeks opracowany na podstawie danych transakcyjnych;
- 36) „czynsz” – kwotę pieniężną faktycznie płaconą przez najemcę właścicielowi nieruchomości, po odliczeniu wszelkich ulg (np. okresów za które nie płaci się czynszu, dopłat do renowacji) i obciążeń;
- 37) „rentowność najmu” – stosunek rocznego czynszu do rynkowej wartości nieruchomości;

(¹) Zalecenie ERRS/2011/3 Europejskiej Rady ds. Ryzyka Systemowego z dnia 22 grudnia 2011 r. w sprawie mandatu makroostrożnościowego organów krajowych (Dz.U. C 41 z 14.2.2012, s. 1).

- 38) „nieruchomości mieszkalne” – nieruchomości położone na terytorium krajowym, dostępne na cele mieszkaniowe, nabyte, wybudowane lub wyremontowane przez gospodarstwa domowe, które nie są kwalifikowane jako nieruchomości komercyjne. W razie jednoczesnego użytkowania nieruchomości w różnych celach nieruchomość tę uznaje się za odrębne nieruchomości (w oparciu np. o powierzchnię wykorzystywaną w dany sposób), o ile dokonanie takiego podziału jest praktyczne; w przeciwnym przypadku nieruchomość tę klasyfikuje się według jej przeważającego sposobu użytkowania;
- 39) „kredyt na cele mieszkalne” - kredyt udzielony gospodarstwu domowemu zabezpieczony na nieruchomości mieszkalnej niezależnie od celu kredytu;
- 40) „ramy monitorowania ryzyka” – regularny proces monitorowania i oceniania ryzyk systemowych pochodzących z krajowego rynku nieruchomości, oparty na rzetelnych metodach analitycznych i wystarczająco reprezentatywnych danych;
- 41) „wystarczająco reprezentatywne dane” – dane otrzymane za pomocą prób statystycznych odnoszących się do istotnych cech znanych jako obecne w populacji statystycznej; nie przewiduje się określonych prób statystycznych, a praktyki krajowe uznaje się za odpowiednie, o ile, w opinii ekspertów, można je uważać za dające nieznieskształcone wyniki;
- 42) „współczynnik pustostanów” – stosunek powierzchni dostępnej na wynajem do całkowitej powierzchni nieruchomości;
- 43) „korekty wyceny inwestycji” – koszty poniesione przez inwestora w celu uwzględnienia przyszłej możliwej straty na inwestycjach wynikającej przeważających warunków rynkowych;
- 44) „wartość w momencie udzielenia kredytu” – niższą z następujących wartości: wartość transakcyjna nieruchomości (np. zawarta w akcie notarialnym) albo wartość wynikająca z oszacowania przez niezależnego zewnętrznego albo wewnętrznego rzeczoznawcę w momencie udzielenia kredytu; w razie dostępności tylko jednej z tych wartości należy zastosować tę wartość.

2. Kryteria implementacji

1. Do implementacji niniejszego zalecenia stosuje się następujące kryteria:
 - a) zalecenie obejmuje wyłącznie wskaźniki niezbędne dla celów stabilności finansowej, dla których zidentyfikowano luki w danych;
 - b) należy odpowiednio uwzględnić zasadę proporcjonalności, mając na uwadze:
 - (i) wielkość i rozwój rynku nieruchomości komercyjnych i mieszkalnych w państwach członkowskich;
 - (ii) uprawnienia każdego z krajowych organów nadzoru makroostrożnościowego;
 - (iii) cel i treść każdego zalecenia;
 - c) podczas oceny implementacji zaleceń A do D należy w szczególności mieć na uwadze postęp poczyniony w gromadzeniu danych na poziomie Unii, o którym mowa w motywie 15;
 - d) szczegółowe kryteria realizacji zaleceń A do E określone są w załączniku I do niniejszego zalecenia.
2. Adresaci informują ERRS oraz Radę o działaniach podjętych w celu realizacji niniejszego zalecenia lub we właściwy sposób uzasadniają niepodjęcie takich działań. Sprawozdania te powinny zawierać co najmniej:
 - a) informacje dotyczące treści i harmonogramu podjętych działań;
 - b) ocenę funkcjonowania podjętych działań, z wzięciem pod uwagę celów niniejszego zalecenia;
 - c) szczegółowe uzasadnienie niepodjęcia działań lub odstępstw od postanowień niniejszego zalecenia, w tym opóźnień.

3. Terminy informowania o realizacji zaleceń

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

1. Zalecenie A

- a) W terminie do 31 grudnia 2018 r. krajowe organy nadzoru makroostrożnościowego prześlą ERRS i Radzie sprawozdanie okresowe dotyczące już dostępnych albo spodziewanych informacji dla implementacji zalecenia A.

- b) W terminie do 31 grudnia 2020 r. krajowe organy nadzoru makroostrożnościowego prześlą ERRS i Radzie sprawozdanie końcowe dotyczące implementacji zalecenia A.

2. *Zalecenie B*

- a) W terminie do 31 grudnia 2018 r. krajowe organy nadzoru makroostrożnościowego prześlą ERRS i Radzie sprawozdanie okresowe dotyczące już dostępnych albo spodziewanych informacji dla implementacji zalecenia B.
- b) W terminie do 31 grudnia 2020 r. krajowe organy nadzoru makroostrożnościowego prześlą ERRS i Radzie sprawozdanie końcowe dotyczące implementacji zalecenia B.

3. *Zalecenie C*

- a) W terminie do 31 grudnia 2018 r. krajowe organy nadzoru makroostrożnościowego prześlą ERRS i Radzie sprawozdanie okresowe dotyczące już dostępnych albo spodziewanych informacji dla implementacji zalecenia C.
- b) W terminie do 31 grudnia 2020 r. krajowe organy nadzoru makroostrożnościowego prześlą ERRS i Radzie sprawozdanie końcowe dotyczące implementacji zalecenia C.

4. *Zalecenie D*

- a) W terminie do 31 grudnia 2018 r. krajowe organy nadzoru makroostrożnościowego prześlą ERRS i Radzie sprawozdanie okresowe dotyczące już dostępnych albo spodziewanych informacji dla implementacji zalecenia D.
- b) W terminie do 31 grudnia 2020 r. krajowe organy nadzoru makroostrożnościowego prześlą ERRS i Radzie sprawozdanie końcowe dotyczące implementacji zalecenia D.

5. *Zalecenie E*

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

4. Monitorowanie i ocena

1. Sekretariat ERRS:

- a) udziela pomocy adresatom, poprzez zapewnianie koordynacji składania sprawozdań, dostarczanie odpowiednich wzorów i formularzy oraz, w razie potrzeby, szczegółowe określanie procedury i terminów informowania o realizacji zaleceń;
- b) weryfikuje realizację zaleceń przez adresatów, udziela im pomocy na ich wniosek, oraz składa Radzie Generalnej za pośrednictwem Komitetu Sterującego sprawozdania dotyczące realizacji zaleceń.

2. Rada Generalna ocenia działania adresatów i przedstawiane przez nich uzasadnienia oraz, w razie potrzeby, może stwierdzić nieodpowiednie zastosowanie się do niniejszego zalecenia lub brak odpowiedniego uzasadnienia niepodjęcia działań.

Sporządzono we Frankfurcie nad Menem dnia 31 października 2016 r.

Francesco MAZZAFERRO

Szef Sekretariatu ERRS,

w imieniu Rady Generalnej ERRS

ZAŁĄCZNIK I

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

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

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

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

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

2. Zalecenie B

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

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

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

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

3. Zalecenie C

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

- a) oceniają, czy w ramach monitorowania ryzyka w sektorze nieruchomości komercyjnych w ich jurysdykcji wzięto pod uwagę lub wprowadzono odpowiednie wskaźniki dotyczące ekspozycji na krajowy rynek nieruchomości komercyjnych;
- b) zapewniają włączenie do ram monitorowania ryzyka wskaźników dotyczących rynku fizycznego, wskaźników dotyczących ekspozycji systemu finansowego i wskaźników dotyczących standardów kredytowych; jeżeli organ makroostrożnościowy nie jest uprawniony do gromadzenia tego rodzaju wskaźników dotyczących rynku fizycznego, brak takiej możliwości uznaje się za wystarczający na potrzeby wyjaśnienia braku działania danego organu w fazie oceny;
- c) oceniają, czy inwestycje są istotnym źródłem finansowania sektora krajowych kredytów na nieruchomości mieszkalne;
- d) w przypadkach gdy inwestycje uznaje się za istotne źródło finansowania sektora krajowych kredytów na nieruchomości mieszkalne; oceniają postępy w stosowaniu dodatkowych wskaźników monitorowania ryzyka określonych w zaleceniu C.2;
- e) oceniają postęp w stosowaniu wskaźników określonych co najmniej w zaleceniu C.1, a tam, gdzie ma to zastosowanie, również w zaleceniu C.2;
- f) oceniają, czy informacje w zakresie tych wskaźników (już dostępne lub spodziewane w przyszłości) są wystarczająco reprezentatywne dla krajowego rynku nieruchomości komercyjnych.

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

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

4. Zalecenie D

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

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

5. Zalecenie E

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

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

ORIENTACYJNE FORMULARZE DLA WSKAŹNIKÓW DOTYCZĄCYCH SEKTORA NIERUCHOMOŚCI MIESZKALNYCH

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

PRZEPLYWY = nowa produkcja kredytów na cele mieszkalne w okresie sprawozdawczym, w rozumieniu kredytodawcy. Krajowym organom makroostrożnościowym, które mają możliwość rozróżnienia pomiędzy rzeczywiście nowymi kredytami na cele mieszkaniowe a renegotjowanymi kredytami przyznaje się opcję identyfikacji renegotjowanych kredytów jako osobnego podziału.

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

ncu = Suma w walucie krajowej

= liczba umów

y = rok (lata)

Avg = średnia odpowiedniego wskaźnika

w tym = w tym

ROZKŁAD JEDNOWYMIAROWY

Przegląd portfela kredytów na nieruchomości mieszkalne	PRZEPLYWY	Początkowy wskaźnik obsługi kredytu do dochodu (LSTI-O)	PRZEPLYWY
Wyplacone kredyty	ncu, #	ŚREDNIA WAŻONA	Avg (w %)
w tym zakupione na wynajem	ncu, #	w tym zakupione na wynajem	Avg (w %)
w tym zamieszkałe przez właściciela	ncu, #	w tym zamieszkałe przez właściciela	Avg (w %)
w tym kupujący pierwszy raz	ncu, #	w tym kupujący pierwszy raz	Avg (w %)
w tym kredyty w walutach obcych	ncu, #	w tym kredyty w walutach obcych	Avg (w %)
w tym amortyzujące w całości	ncu, #	w tym amortyzujące w całości	Avg (w %)
w tym amortyzujące w części	ncu, #	w tym amortyzujące w części	Avg (w %)
w tym nieamortyzujące (*)	ncu, #	w tym nieamortyzujące (*)	Avg (w %)

Przegląd portfela kredytów na nieruchomości mieszkalne	PRZEPŁYWY
w tym termin przeszacowania ≤ 1y	ncu, #
w tym termin przeszacowania] 1y; 5y]	ncu, #
w tym termin przeszacowania] 5y; 10y]	ncu, #
w tym termin przeszacowania > 10y	ncu, #
w tym renegotjowane (opcjonalnie)	ncu, #

Początkowy wskaźnik wysokości kredytu do wartości zabezpieczenia (LTV-O)	PRZEPŁYWY
ŚREDNIA WAŻONA	Avg (w %)
w tym zakupione na wynajem	Avg (w %)
w tym zamieszkałe przez właściciela	Avg (w %)
w tym kupujący pierwszy raz	Avg (w %)
w tym kredyty w walutach obcych	Avg (w %)
w tym amortyzujące w całości	Avg (w %)

Początkowy wskaźnik obsługi kredytu do dochodu (LSTI-O)	PRZEPŁYWY
w tym termin przeszacowania ≤ 1y	Avg (w %)
w tym termin przeszacowania] 1y; 5y]	Avg (w %)
w tym termin przeszacowania] 5y; 10y]	Avg (w %)
w tym termin przeszacowania > 10y	Avg (w %)
ROZKŁAD	
≤ 10 %	ncu, #
] 10 % ; 20 %]	ncu, #
] 20 % ; 30 %]	ncu, #
] 30 % ; 40 %]	ncu, #
] 40 % ; 50 %]	ncu, #
] 50 % ; 60 %]	ncu, #
> 60 %	ncu, #
Brak danych	ncu, #

Początkowy wskaźnik wysokości kredytu do wartości zabezpieczenia (LTV-O)	PRZEPIŁYWY
w tym amortyzujące w części	Avg (w %)
w tym nieamortyzujące (*)	Avg (w %)
ROZKŁAD	
≤ 50 %	ncu, #
]50 % ; 60 %]	ncu, #
]60 % ; 70 %]	ncu, #
]70 % ; 80 %]	ncu, #
]80 % ; 90 %]	ncu, #
]90 % ; 100 %]	ncu, #
]100 % ; 110 %]	ncu, #
> 110 %	ncu, #
Brak danych	ncu, #

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

STANY
Avg (w %)
ncu, #
ncu, #

Początkowy wskaźnik obsługi zadłużenia do dochodu (DSTI-O) (OPCJONALNY)	PRZEPIŁYWY
ŚREDNIA WAŻONA	Avg (w %)
ROZKŁAD	
≤ 10 %	ncu, #
]10 % ; 20 %]	ncu, #
]20 % ; 30 %]	ncu, #
]30 % ; 40 %]	ncu, #
]40 % ; 50 %]	ncu, #
]50 % ; 60 %]	ncu, #
> 60 %	ncu, #
Brak danych	ncu, #

Początkowy wskaźnik wartości kredytu do dochodu (LTI-O)	PRZEPIŁYWY
ŚREDNIA WAŻONA	Avg
ROZKŁAD	
≤ 3	ncu, #
]3 ; 3,5]	ncu, #

[illegible]

ROZKŁAD ŁĄCZNY

PRZEPIŁY	Początkowy wskaźnik obsługi kredytu do dochodu (LSTI-O)		
	≤ 30 %	] 30 % ; 50 %]	> 50 %
LTV-O ≤ 80 %			
Pierwotny termin zapadalności			
≤ 20y	ncu, #	ncu, #	ncu, #
] 20y ; 25y]	ncu, #	ncu, #	ncu, #
> 25y	ncu, #	ncu, #	ncu, #
LTV-O] 80 %-90 %]			
Pierwotny termin zapadalności			
≤ 20y	ncu, #	ncu, #	ncu, #
] 20y ; 25y]	ncu, #	ncu, #	ncu, #
> 25y	ncu, #	ncu, #	ncu, #
LTV-O] 90 %-110 %]			
Pierwotny termin zapadalności			
≤ 20y	ncu, #	ncu, #	ncu, #
] 20y ; 25y]	ncu, #	ncu, #	ncu, #
> 25y	ncu, #	ncu, #	ncu, #

PRZEPIŁY	Początkowy wskaźnik obsługi kredytu do dochodu (LSTI-O)		
Termin przeszacowania	≤ 30 %	] 30 % ; 50 %]	> 50 %
w tym ≤ 1y	ncu, #	ncu, #	ncu, #
w tym] 1y; 5y]	ncu, #	ncu, #	ncu, #
w tym] 5y; 10y]	ncu, #	ncu, #	ncu, #
w tym > 10y	ncu, #	ncu, #	ncu, #
PRZEPIŁY	Początkowy wskaźnik zadłużenia do dochodu (DTI-O)		
Początkowy wskaźnik wysokości kredytu do wartości zabezpieczenia (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, #

PRZEPIŁY	Początkowy wskaźnik obsługi kredytu do dochodu (LSTI-O)		
LTV-O >110 %			
Pierwotny termin zapadalności			
≤ 20y	ncu, #	ncu, #	ncu, #
]20y ; 25y]	ncu, #	ncu, #	ncu, #
> 25y	ncu, #	ncu, #	ncu, #

(*) Tam, gdzie ma to zastosowanie, kredyty nieamortyzujące dla których istnieją podmioty umarzające identyfikuje się oddzielnie.

2. Formularz B: wskaźniki i związane z nimi podziały dla kredytów na nieruchomości mieszkalne zakupione na wynajem i zamieszkałe przez właścicieli

PRZEPIŁY = nowa produkcja kredytów na cele mieszkalne w okresie sprawozdawczym, w rozumieniu kredytodawcy. Krajowym organom makroostrożnościowym, które mają możliwość rozróżnienia pomiędzy rzeczywiście nowymi kredytami na cele mieszkaniowe a renegocjowanymi kredytami przyznaje się opcję identyfikacji renegocjowanych kredytów jako osobnego podziału.

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

ncu = Suma w walucie krajowej

= liczba umów

y = rok (lata)

Avg = średnia odpowiedniego wskaźnika

w tym = w tym

KREDYTY NA NIERUCHOMOŚCI ZAKUPIONE NA WYNAJEM

Przegląd kredytów na nieruchomości zakupione na wynajem	PRZEPIŁY	Początkowy wskaźnik zdolności spłaty odsetek (ICR-O)	PRZEPIŁY
Wyplacone kredyty	ncu, #	ŚREDNIA WAŻONA	Avg
w tym kupujący pierwszy raz	ncu, #	ROZKŁAD	
w tym kredyty w walutach obcych	ncu, #	≤ 100 %	ncu, #
w tym amortyzujące w całości	ncu, #	]100 % ; 125 %]	ncu, #

Przegląd kredytów na nieruchomości zakupione na wynajem
w tym amortyzujące w części
w tym nieamortyzujące (*)
w tym termin przeszacowania ≤ 1y
w tym termin przeszacowania] 1y; 5y]
w tym termin przeszacowania] 5y; 10y]
w tym termin przeszacowania > 10y

PRZEPŁYWY
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

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

PRZEPŁYWY
Avg (w %)
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

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

PRZEPŁYWY
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

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

PRZEPŁYWY
Avg
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

KREDYTY NA NIERUCHOMOŚCI ZAMIESZKAŁE PRZEZ WŁAŚCICIELI

Przegląd kredytów na nieruchomości zamieszkałe przez właścicieli
Wypłacone kredyty
w tym kupujący pierwszy raz
w tym kredyty w walutach obcych
w tym amortyzujące w całości
w tym amortyzujące w części
w tym nieamortyzujące (*)
w tym termin przeszacowania ≤ 1y
w tym termin przeszacowania] 1y; 5y]
w tym termin przeszacowania] 5y; 10y]
w tym termin przeszacowania > 10y

PRZEPŁYWY
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Bieżący wskaźnik pokrycia należności zabezpieczeniem (LTV-C)
ŚREDNIA WAŻONA
w tym kupujący pierwszy raz

PRZEPŁYWY
Avg (w %)
Avg (w %)

Początkowy wskaźnik obsługi kredytu do dochodu (LSTI-O)
ŚREDNIA WAŻONA
w tym kupujący pierwszy raz
w tym kredyty w walutach obcych
w tym amortyzujące w całości
w tym amortyzujące w części
w tym nieamortyzujące (*)
w tym termin przeszacowania ≤ 1y
w tym termin przeszacowania] 1y; 5y]
w tym termin przeszacowania] 5y; 10y]
w tym termin przeszacowania > 10y
ROZKŁAD
≤10 %
]10 % ; 20 %]
]20 % ; 30 %]
]30 % ; 40 %]

PRZEPŁYWY
Avg (w %)
Avg (w %)
Avg (w %)
Avg (w %)
Avg (w %)
Avg (w %)
Avg (w %)
Avg (w %)
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Bieżący wskaźnik pokrycia należności zabezpieczeniem (LTV-C)	PRZEPŁYWY
w tym kredyty w walutach obcych	Avg (w %)
w tym amortyzujące w całości	Avg (w %)
w tym amortyzujące w części	Avg (w %)
w tym nieamortyzujące (*)	Avg (w %)
ROZKŁAD	
≤ 50 %	ncu, #
]50 % ; 60 %]	ncu, #
]60 % ; 70 %]	ncu, #
]70 % ; 80 %]	ncu, #
]80 % ; 90 %]	ncu, #
]90 % ; 100 %]	ncu, #
]100 % ; 110 %]	ncu, #
> 110 %	ncu, #
Brak danych	ncu, #

Początkowy wskaźnik obsługi kredytu do dochodu (LSTI-O)	PRZEPŁYWY
]40 % ; 50 %]	ncu, #
]50 % ; 60 %]	ncu, #
> 60 %	ncu, #
Brak danych	ncu, #

Początkowy wskaźnik wartości kredytu do dochodu (LTI-O)	PRZEPŁYWY
ŚREDNIA WAŻONA	Avg
ROZKŁAD	
≤ 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, #
Brak danych	ncu, #

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

STANY
Avg (w %)
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

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

PRZEPŁYWY
Avg (w latach)
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

(*) Tam, gdzie ma to zastosowanie, kredyty nieamortyzujące dla których istnieją podmioty umarzające identyfikuje się oddzielnie.

ORIENTACYJNE FORMULARZE DLA WSKAŹNIKÓW DOTYCZĄCYCH SEKTORA NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNYCH

1. Formularz A: wskaźniki dotyczące rynku fizycznego

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

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

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

I = Indeks

R = Wskaźnik

= Metry kwadratowe

2. Formularz B: wskaźniki dotyczące ekspozycji sektora finansowego

	Wskaźnik	Częstotliwość	Podział					Ogółem
			Rodzaj nieruchomości ⁽¹⁾	Lokalizacja nieruchomości ⁽²⁾	Rodzaj inwestora ^{(3), (8)}	Rodzaj kredytodawcy ⁽⁴⁾	Przynależność państwowa inwestora ⁽⁸⁾ / kredytodawcy ⁽⁵⁾	
Przepływy ⁽⁶⁾	Inwestycje w nieruchomości komercyjne ⁽⁸⁾	Kwartalnie	nc	nc	nc		nc	nc
	— w tym bezpośrednio utrzymywane zasoby nieruchomości komercyjnych	Kwartalnie	nc	nc	nc		nc	nc
	— w tym pośrednio utrzymywane zasoby nieruchomości komercyjnych	Kwartalnie			nc		nc	nc
	Korekty wyceny inwestycji w nieruchomości komercyjne	Kwartalnie	nc	nc	nc		nc	nc

	Wskaźnik	Częstotliwość	Podział					Ogółem
			Rodzaj nieruchomości ⁽¹⁾	Lokalizacja nieruchomości ⁽²⁾	Rodzaj inwestora ⁽³⁾ , ⁽⁸⁾	Rodzaj kredytodawcy ⁽⁴⁾	Przynależność państwowa inwestora ⁽⁸⁾ / kredytodawcy ⁽⁵⁾	
	Kredyty na nieruchomości komercyjne (w tym nieruchomości w trakcie zagospodarowania)	Kwartalnie	nc	nc		nc	nc	nc
	— w tym na nieruchomości w trakcie zagospodarowania	Kwartalnie	nc	nc		nc	nc	nc
	Zagrożone kredyty na nieruchomości komercyjne (w tym nieruchomości w trakcie zagospodarowania)	Kwartalnie	nc	nc		nc	nc	nc
	— w tym na nieruchomości w trakcie zagospodarowania	Kwartalnie	nc	nc		nc	nc	nc
	Rezerwy celowe na utratę wartości kredytów na nieruchomości komercyjne (w tym nieruchomości w trakcie zagospodarowania)	Kwartalnie	nc	nc		nc	nc	nc
	— w tym na nieruchomości w trakcie zagospodarowania	Kwartalnie	nc	nc		nc	nc	nc

	Wskaźnik		Podział					Ogółem
		Częstotliwość	Rodzaj nieruchomości ⁽¹⁾	Lokalizacja nieruchomości ⁽²⁾	Rodzaj inwestora ⁽³⁾ , ⁽⁸⁾	Rodzaj kredytodawcy ⁽⁴⁾	Przynależność państwowa inwestora ⁽⁸⁾ / kredytodawcy ⁽⁵⁾	
Stany ⁽⁷⁾	Inwestycje w nieruchomości komercyjne ⁽⁸⁾	Corocznie	nc	nc	nc		nc	nc
	— w tym bezpośrednio utrzymywane zasoby nieruchomości komercyjnych	Corocznie	nc	nc	nc		nc	nc
	— w tym pośrednio utrzymywane zasoby nieruchomości komercyjnych	Corocznie			nc		nc	nc
	Korekty wyceny inwestycji w nieruchomości komercyjne	Corocznie	nc	nc	nc		nc	nc

Stany ⁽⁷⁾

Wskaźnik	Częstotliwość	Podział					Ogółem
		Rodzaj nieruchomości ⁽¹⁾	Lokalizacja nieruchomości ⁽²⁾	Rodzaj inwestora ⁽³⁾ , ⁽⁸⁾	Rodzaj kredytodawcy ⁽⁴⁾	Przynależność państwowa inwestora ⁽⁸⁾ / kredytodawcy ⁽⁵⁾	
Kredyty na nieruchomości komercyjne (w tym nieruchomości w trakcie zagospodarowania)	Corocznie	nc	nc		nc	nc	nc
— w tym zagrożone kredyty na nieruchomości komercyjne	Corocznie	nc	nc		nc	nc	nc
Rezerwy celowe na utratę wartości kredytów na nieruchomości komercyjne	Corocznie	nc	nc		nc	nc	nc
Kredyty na nieruchomości w trakcie zagospodarowania (jako część kredytów na nieruchomości komercyjne)	Corocznie	nc	nc		nc	nc	nc
— w tym kredyty zagrożone	Corocznie	nc	nc		nc	nc	nc
Rezerwy celowe na utratę wartości kredytów na nieruchomości w trakcie zagospodarowania	Corocznie	nc	nc		nc	nc	nc

⁽¹⁾ Rodzaje nieruchomości są podzielone na biura, działalność detaliczną, przemysłowe, mieszkalne i inne.

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

⁽³⁾ Rodzaj inwestora jest podzielony na banki, zakłady ubezpieczeń, fundusze emerytalno-rentowe, fundusze inwestycyjne, spółki z sektora nieruchomości i inni.

⁽⁴⁾ Rodzaj kredytodawcy jest podzielony na banki, zakłady ubezpieczeń, fundusze emerytalno-rentowe, fundusze inwestycyjne, spółki z sektora nieruchomości i inni.

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

⁽⁶⁾ Przepływy podaje się na zasadzie brutto dla inwestycji, kredytów i zagrożonych kredytów (tylko nowe kredyty/inwestycje są objęte bez uwzględniania spłat lub obniżek istniejących sum).

Przepływy podaje się na zasadzie netto dla korekt wyceny i rezerw celowych na utratę wartości kredytów.

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

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

nc = Suma w walucie krajowej

3. Formularz C: wskaźniki dotyczące standardów kredytowych ⁽¹⁾

	Wskaźnik	Częstotliwość	Średnia ważona wskaźników
Przepływy ⁽²⁾	Początkowy wskaźnik wysokości kredytu do wartości zabezpieczenia (LTV-O)	Kwartalnie	R
	Początkowy wskaźnik zdolności spłaty odsetek (ICR-O)	Kwartalnie	R
	Początkowy wskaźnik zdolności spłaty kosztów obsługi zadłużenia (DSCR-O)	Kwartalnie	R

	Wskaźnik	Częstotliwość	Średnia ważona wskaźników
Stany ⁽³⁾	Bieżący wskaźnik pokrycia należności zabezpieczeniem (LTV-C)	Roczna	R
	Bieżący wskaźnik zdolności spłaty odsetek (ICR-C)	Roczna	R
	Bieżący wskaźnik zdolności spłaty kosztów obsługi zadłużenia (DSCR-C)	Roczna	R

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

⁽²⁾ Dane dotyczące przepływów dla nowej produkcji kredytów na nieruchomości komercyjne w okresie sprawozdawczym.

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

R = Wskaźnik

ZAŁĄCZNIK IV

WYTYCZNE DOTYCZĄCE METOD POMIARU I OBLICZANIA WSKAŹNIKÓW

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

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

1. LTV-O definiuje się jako:

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

2. Na potrzeby obliczenia, „L”:

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

3. Na potrzeby obliczenia, „V”:

- a) jest obliczany na podstawie wartości nieruchomości w momencie udzielenia kredytu, mierzona jako niższa z następujących:
 1. wartość transakcyjna, np. zawarta w akcie notarialnym; albo
 2. wartość wynikająca z oszacowania przez niezależnego zewnętrznego albo wewnętrznego rzeczoznawcę.
 W razie dostępności tylko jednej z tych wartości należy zastosować tę wartość;
- b) nie uwzględnia wartości planowanych prac remontowych lub budowlanych;

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

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

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

- c) w przypadku nieruchomości w trakcie budowy, „V” uwzględnia całkowitą wartość nieruchomości do daty sprawozdawczej (uwzględniając wzrost wartości wynikający z postępu prac budowlanych). „V” jest oceniany w momencie wypłaty każdej nowej transzy kredytu, co pozwala na obliczenie zaktualizowanego wskaźnika LTV-O;
 - d) podlega korekcie o całkowitą sumę pozostającego do spłaty kredytu na nieruchomości mieszkalne zabezpieczonego na nieruchomości z pierwszeństwem zaspokojenia, niezależnie od tego, czy suma ta została wypłacona. W przypadku obciążenia nieruchomości zabezpieczeniami mającymi pierwszeństwo, odliczyć należy całą sumę długu zabezpieczonego tymi zabezpieczeniami. W przypadku zabezpieczeń posiadających równe pierwszeństwo należy dokonać odpowiedniej korekty proporcjonalnej;
 - e) nie podlega korekcie uwzględniającej obecność innych czynników ograniczających ryzyko kredytowe;
 - f) nie obejmuje kosztów i prowizji związanych z kredytem hipotecznym.
 - g) nie jest obliczana jako „wartość długoterminowa”. O ile zastosowanie wartości długoterminowej może być uzasadnione przez procykliczność „V”, LTV-O ma jednak na celu uchwycenie standardów kredytowych w momencie udzielenia kredytu. Jeżeli zatem w momencie przyznania kredytu na nieruchomości mieszkalne i ustalenia LTV-O „V” nie odzwierciedlały początkowej wartości składnika aktywów zapisanej w dokumentacji kredytodawcy, to nie uchwyciłby odpowiednio rzeczywistej polityki kredytowej kredytodawcy w zakresie LTV-O.
4. W przypadku odrębnego monitorowania rynków kredytowych dla nieruchomości zakupionych na wynajem oraz nieruchomości zamieszkałych przez właścicieli definicję LTV-O stosuje się z następującymi wyjątkami:
- a) dla kredytów na nieruchomości zakupione na wynajem:
 - „L” obejmuje tylko kredyty lub transze kredytów zabezpieczone przez kredytobiorcę na nieruchomości w momencie ich udzielenia, związane z kredytem na nieruchomość zakupioną na wynajem.
 - „V” obejmuje tylko wartość nieruchomości zakupionej na wynajem w momencie udzielenia kredytu;
 - b) dla kredytów na nieruchomości zamieszkałe przez właścicieli:
 - „L” obejmuje tylko kredyty lub transze kredytów zabezpieczone przez kredytobiorcę na nieruchomości w momencie ich udzielenia, związane z kredytem na nieruchomość zamieszkałą przez właściciela.
 - „V” obejmuje tylko wartość nieruchomości zamieszkałej przez właściciela w momencie udzielenia kredytu.
5. Krajowe organy nadzoru makroostrożnościowego powinny zwracać uwagę na okoliczność, że współczynniki LTV są z natury procykliczne, a zatem powinny zachowywać ostrożność przy braniu pod uwagę takich współczynników w jakichkolwiek ramach monitorowania ryzyka. Mogą również zbadać zasadność stosowania dodatkowych mierników takich jak wskaźnik wysokości kredytu do wartości długoterminowej, gdzie wartość podlega korekcie zgodnie z długoterminowymi zmianami indeksu cen rynkowych.

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

1. LTV-C definiuje się jako:

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

2. Na potrzeby obliczenia, „LC”:

- a) jest mierzony jako niespłacone saldo kredytu lub kredytów — zdefiniowane jako „L” w punkcie 1 ust. 2 — w dniu sprawozdawczym, z uwzględnieniem spłat kapitału, restrukturyzacji kredytu, nowo pobranego kapitału, naliczonych odsetek oraz, w przypadku kredytów w walutach obcych, zmian kursu walutowego;
- b) podlega korekcie uwzględniającej oszczędności zgromadzone w inwestycyjnej spółce celowej przeznaczone na spłatę kapitału kredytu. Zgromadzone oszczędności mogą zostać odliczone od „LC” tylko w razie spełnienia następujących warunków:
 - 1) zgromadzone oszczędności są przedmiotem bezwarunkowego uprawnienia wierzyciela, z przewidzianym wprost celem spłaty kapitału kredytu w umownie przewidzianych terminach; i
 - 2) stosuje się odpowiednią redukcję wartości, określoną przez krajowy organ nadzoru makroostrożnościowego, dla odzwierciedlenia związanych z inwestycjami bazowymi ryzyk rynkowych lub w związku z trzecią stroną.

3. Na potrzeby obliczenia, „VC”:

- a) odzwierciedla zmiany wartości „V”, zdefiniowanej w punkcie 1 ust. 3, od ostatniego oszacowania nieruchomości. Bieżąca wartość nieruchomości powinna zostać oszacowana przez niezależnego zewnętrznego albo wewnętrznego rzeczoznawcę. W razie niedostępności takiego oszacowania bieżącą wartość nieruchomości może być szacowana z zastosowaniem granularnego indeksu wartości nieruchomości (np. opartego o dane transakcyjne). W razie niedostępności także takiego indeksu wartości nieruchomości dopuszczalne jest użycie granularnego indeksu cen nieruchomości po zastosowaniu odpowiednio wybranego sposobu odliczenia uwzględniającego obniżenie wartości nieruchomości. Każdy indeks wartości albo cen nieruchomości powinien być odpowiednio zróżnicowany według geograficznej lokalizacji nieruchomości oraz ich rodzaju;
 - b) uwzględnia się zmiany w zabezpieczeniach na nieruchomości posiadających pierwszeństwo zaspokojenia;
 - c) jest obliczany z częstotliwością roczną.
4. W przypadku odrębnego monitorowania rynków kredytów na nieruchomości mieszkalne dla nieruchomości zakupione na wynajem oraz nieruchomości zamieszkałych przez właścicieli definicję LTV-C stosuje się z następującymi wyjątkami:
- a) dla kredytów na nieruchomości zakupione na wynajem:
 - „LC” obejmuje tylko kredyty lub transze kredytów zabezpieczone przez kredytobiorcę na nieruchomości w momencie ich udzielenia, związane z kredytem na nieruchomość zakupioną na wynajem,
 - „VC” odnosi się do bieżącej wartości nieruchomości zakupionej na wynajem;
 - b) dla kredytów na nieruchomości zamieszkałe przez właścicieli:
 - „LC” obejmuje tylko kredyty lub transze kredytów zabezpieczone przez kredytobiorcę na nieruchomości w momencie ich udzielenia, związane z kredytem na nieruchomość zamieszkałą przez właściciela,
 - „VC” obejmuje tylko bieżącą wartość nieruchomości zamieszkałej przez właściciela w momencie udzielenia kredytu.

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

1. LTI-O definiuje się jako:

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

2. Na potrzeby obliczenia, „L” ma takie samo znaczenie, jak w punkcie 1 ust. 2.

3. Na potrzeby obliczenia, „I” to całkowity roczny dochód do dyspozycji kredytobiorcy odnotowany przez kredytodawcę w momencie udzielenia kredytu na nieruchomości mieszkalne.

4. Przy ustalaniu „dochodu do dyspozycji” kredytobiorcy adresatom zaleca się przestrzeganie w jak największym stopniu definicji (1), a co najmniej definicji (2):

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

Na potrzeby tej definicji:

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

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

Definicja (2): „dochód do dyspozycji” = dochód pracowniczy + dochód z samozatrudnienia (np. dochód z zysków) - podatki.

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

- a) dla kredytów na nieruchomości zakupione na wynajem:
 - „L” obejmuje tylko kredyty lub transze kredytów zabezpieczone przez kredytobiorcę na nieruchomości w momencie ich udzielenia, związane z kredytem na nieruchomość zakupioną na wynajem;
- b) dla kredytów na nieruchomości zamieszkałe przez właścicieli:
 - „L” obejmuje tylko kredyty lub transze kredytów zabezpieczone przez kredytobiorcę na nieruchomości w momencie ich udzielenia, związane z kredytem na nieruchomość zamieszkałą przez właściciela.
 - W przypadku korzystania przez kredytodawcę zarówno z kredytu na nieruchomości zamieszkałe przez właściciela, jak i z kredytu na nieruchomości zakupione na wynajem, do pokrycia spłaty zadłużenia w związku z nieruchomością zamieszkałą przez właściciela może zostać użyty tylko dochód czynszowy z nieruchomości zakupionej na wynajem z odliczeniem kosztów obsługi zadłużenia w związku z zakupem nieruchomości na wynajem. W takiej sytuacji, najlepszą definicją „dochodu do dyspozycji” jest:

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

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

1. DTI-O definiuje się jako:

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

2. Na potrzeby obliczenia, „D” obejmuje całkowite zadłużenie kredytobiorcy, niezależnie od tego, czy jest zabezpieczone na nieruchomości, w tym wszystkie niespłacone kredyty finansowe, tj. kredyty udzielone przez dostawców kredytów na cele mieszkaniowe i innych kredytodawców, w momencie udzielenia kredytu hipotecznego.
3. Na potrzeby obliczenia, „I” ma takie samo znaczenie, jak w punkcie 3 ust. 4.

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

1. LSTI-O definiuje się jako:

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

2. Na potrzeby obliczenia, „LS” to roczny koszt obsługi kredytu na nieruchomości mieszkalne, zdefiniowanego jako „L” w punkcie 1 ust. 2 w momencie udzielenia kredytu.
3. Na potrzeby obliczenia, „I” ma takie samo znaczenie, jak w punkcie 3 ust. 4.
4. W przypadku odrębnego monitorowania rynków kredytów hipotecznych dla nieruchomości zakupionych na wynajem oraz nieruchomości zamieszkałych przez właścicieli definicję LSTI-O stosuje się z następującymi wyjątkami:
 - a) dla kredytów na nieruchomości zakupione na wynajem:
 - „LS” to roczny koszt obsługi zadłużenia w związku z kredytem na nieruchomości zakupione na wynajem, w momencie udzielenia kredytu;
 - b) dla kredytów na nieruchomości zamieszkałe przez właścicieli:
 - „LS” to roczny koszt obsługi zadłużenia w związku z kredytem na nieruchomości zamieszkałe przez właściciela, w momencie udzielenia kredytu.
 - Odpowiednią najlepszą definicją „dochodu do dyspozycji” jest:

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

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

1. DSTI-O definiuje się jako:

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

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

7. Wskaźnik zdolności spłaty odsetek (ICR)

1. ICR definiuje się jako:

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

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

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

1. LTR-O definiuje się jako:

$$LTR-O = \frac{\text{Zadłużenie w związku z zakupem nieruchomości na wynajem}}{\text{Roczny dochód czynszowy netto albo Roczny dochód czynszowy brutto}}$$

2. Na potrzeby obliczenia:

- a) „zadłużenie w związku z zakupem nieruchomości na wynajem” ma takie samo znaczenie „L” w punkcie 1 ust. 2, ale jest ograniczone do kredytów na nieruchomości mieszkalne finansujących nieruchomości zakupione na wynajem;
- b) „roczny dochód czynszowy netto” to roczny dochód czynszowy z nieruchomości zakupionych na wynajem z odliczeniem jakichkolwiek wydatków operacyjnych mających na celu utrzymanie wartości nieruchomości, lecz bez odliczenia podatków;
- c) „roczny dochód czynszowy netto” to roczny dochód czynszowy z nieruchomości zakupionych na wynajem najemcom z odliczeniem jakichkolwiek wydatków operacyjnych mających na celu utrzymanie wartości nieruchomości.

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

ZAŁĄCZNIK V

**WYTYCZNE DOTYCZĄCE DEFINICJI I WSKAŹNIKÓW ZWIĄZANYCH
Z NIERUCHOMOŚCIAMI KOMERCYJNYMI**

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

1. Definicje nieruchomości komercyjnych

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

- a) Rozporządzenie (UE) nr 575/2013 definiuje w art. 4 ust. 1 pkt 75 nieruchomości mieszkalne, ale nie dostarcza precyzyjnej definicji nieruchomości komercyjnych innej niż opisanie ich w art. 126 jako „lokalu biurowych lub innych nieruchomości komercyjnych”. Rozporządzenie to zawiera także dotyczący nieruchomości komercyjnych wymóg, aby wartość nieruchomości nie zależała od jakości kredytowej kredytobiorcy ani od przychodów generowanych przez projekt budowlany stanowiący przedmiot zabezpieczenia.
- b) Użyteczne dodatkowe kryterium zostało dostarczone przez EUNB: dominujące przeznaczenie nieruchomości „powinno być związane z działalnością gospodarczą”⁽¹⁾. Kryterium to jest użyteczne, ale w dalszym ciągu niewystarczająco precyzyjne dla celów nadzoru makroostrożnościowego.
- c) Kolejnym możliwym źródłem definicji nieruchomości komercyjnych jest rozporządzenie Europejskiego Banku Centralnego (UE) nr 2016/867 (EBC/2016/13)⁽²⁾. Na tym etapie rozporządzenie to definiuje jednak nieruchomości komercyjne jako wszystkie nieruchomości niebędące nieruchomościami mieszkalnymi (w rozumieniu rozporządzenia wymienionego w lub. a powyżej). Definicja taka jest zbyt szeroka dla celów stabilności finansowej, gdyż najważniejszą kwestią jest tu stopień, w jakim przepływy pieniężne spodziewane z nieruchomości komercyjnych, takie jak czynsze, będą wystarczające dla spłaty kredytów zaciągniętych na sfinansowanie nieruchomości.
- d) Inicjatywa grupy G20 dotycząca luk w danych⁽³⁾ jest zestawem 20 zaleceń dla wzmocnienia statystyk gospodarczych i finansowych, opracowanych w celu poprawy dostępności i porównywalności danych gospodarczych i finansowych po kryzysie finansowym w latach 2007 i 2008. Zalecenie 19 podkreśla wymóg poprawy dostępności statystyk dotyczących zarówno nieruchomości mieszkalnych, jak i komercyjnych. Kontynuacja tej inicjatywy, w tym uzgadnianie definicji nieruchomości komercyjnych, toczy się w dalszym ciągu i może dostarczyć pewnych elementów do danych potrzebnych dla celów ERRS.
- e) Dokument konsultacyjny Bazylejskiego Komitetu Nadzoru Bankowego w sprawie zmian w standardowym podejściu do ryzyka kredytowego⁽⁴⁾ również definiuje nieruchomości komercyjne jako przeciwieństwo nieruchomości mieszkalnych. Ekspozycja na nieruchomości mieszkalne jest zdefiniowana jako ekspozycja zabezpieczona na nieruchomościach mających charakter mieszkania i odpowiadających wszelkim wymogom prawnym i regulacyjnym dla zajmowania nieruchomości w celach mieszkaniowych, t.j. nieruchomościach mieszkalnych. Ekspozycja na nieruchomości komercyjne jest następnie zdefiniowana jako ekspozycja zabezpieczona na jakichkolwiek nieruchomościach niebędących nieruchomościami mieszkalnymi.

W świetle ograniczeń zawartych powyżej definicji niniejsze zalecenie wprowadza roboczą definicję nieruchomości komercyjnych dla szczególnych celów nadzoru makroostrożnościowego. Definiuje ono nieruchomości komercyjne jako wszystkie nieruchomości przynoszące dochód, z wyjątkiem mieszkań socjalnych; nieruchomości będących własnością użytkownika końcowego i nieruchomości zakupionych na wynajem.

Dyskusyjne jest, czy za nieruchomości komercyjne należy uznawać nieruchomości w trakcie zagospodarowania. Praktyki krajowe w tym zakresie są rozbieżne. Doświadczenie szeregu państw członkowskich podczas niedawnego kryzysu finansowego wskazało jednak, jak ważne dla celów stabilności finansowej jest monitorowanie inwestycji w zakresie tego rodzaju działalności gospodarczej i ich finansowania. Co więcej, można spodziewać się, że nowe nieruchomości w trakcie zagospodarowania po zakończeniu budowy powiększą przyszły zasób nieruchomości komercyjnych. Dla celów niniejszego zalecenia nieruchomości w trakcie zagospodarowania są zatem uznawane za podkategorię nieruchomości komercyjnych.

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

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

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

⁽⁴⁾ Bazylejski Komitet Nadzoru Bankowego, *Revisions to the Standardised Approach to credit risk – second consultative document*, grudzień 2015.

Mieszkalnictwo socjalne jest złożonym segmentem rynku nieruchomości, gdyż może ono przybierać różne formy w zależności od kraju, a nawet w granicach danego kraju. Powinno być ono wyłączone z definicji nieruchomości komercyjnych w sytuacjach, gdy na wartość transakcyjną nieruchomości lub wysokość czynszu pobieranego od najemców w takich nieruchomościach bezpośredni wpływ ma organ publiczny, co skutkuje niższą wysokością czynszów w porównaniu z czynszami obserwowanymi na aktualnym rynku. Organy krajowe powinny według tego kryterium określić granicę między mieszkalnictwem socjalnym a prywatnym sektorem najmu w ich krajach.

Nieruchomości zakupione na wynajem obejmują jakiekolwiek nieruchomości mieszkalne będące bezpośrednio własnością prywatnych gospodarstw domowych⁽¹⁾, przeznaczone głównie do wynajmowania najemcom. W chwili obecnej działalność ta ma znaczenie jedynie w niewielu państwach członkowskich. Nieruchomości zakupione na wynajem są również obszarem pogranicznym między nieruchomościami mieszkalnymi i komercyjnymi. Ponieważ jednak działalność ta jest zazwyczaj podejmowana w niepełnym wymiarze czasowym, przez niezawodowych wynajmujących z niewielkimi zasobami nieruchomości, dla celów stabilności finansowej można ją interpretować jako należącą raczej do sektora nieruchomości mieszkalnych niż do sektora nieruchomości komercyjnych. Tym niemniej, z uwagi na szczególnie charakter występującego ryzyka, krajowym organom nadzoru makroostrożnościowego zaleca się monitorowanie zmian w tym fragmencie rynku, z zastosowaniem szeregu dodatkowych i szczególnych wskaźników, jeżeli działalność ta stanowi znaczące źródło ryzyka albo znaczącą część stanu lub przepływów całości kredytów na nieruchomości mieszkalne.

2. Źródła danych dotyczących nieruchomości komercyjnych

2.1. Wskaźniki na fizycznym rynku nieruchomości komercyjnych

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

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

Sprawozdanie ERRS w sprawie nieruchomości komercyjnych i stabilności finansowej w UE podaje przegląd dostępnych indeksów cenowych i możliwych źródeł danych⁽²⁾.

2.2. Wskaźniki ekspozycji systemu finansowego wobec sektora nieruchomości komercyjnych

Ekspozycje uczestników rynku, przynajmniej tych z sektora finansowego, mogą zostać zebrane ze sprawozdań nadzorczych. Część danych jest już zbierana przez EBC i EIOPA na poziomie krajowym. Stopień szczegółowości tych danych nie jest jednak wysoki. Nowe formularze sprawozdawczości nadzorczej dla banków, t.j. pakiety sprawozdawcze FINREP i COREP, dla zakładów ubezpieczeń podlegających dyrektywie 2009/138/WE Parlamentu Europejskiego i Rady⁽³⁾ oraz funduszy inwestycyjnych podlegających dyrektywie 2011/61/UE Parlamentu Europejskiego i Rady⁽⁴⁾ mogą dać bardziej granularny wgląd w ekspozycje instytucji finansowych na sektor nieruchomości komercyjnych.

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

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

⁽¹⁾ Zgodnie z pkt 2.118 rozdziału 2 załącznika A do rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (WE) nr 549/2013 z dnia 21 maja 2013 r. w sprawie europejskiego systemu rachunków narodowych i regionalnych w Unii Europejskiej (Dz.U. L 174 z 26.6.2013, s. 1) „sektor gospodarstw domowych [...] składa się z osób lub grup osób będących konsumentami oraz przedsiębiorcami produkującymi rynkowe wyroby oraz usługi niefinansowe i finansowe (produkcji rynkowej), pod warunkiem że produkcja wyrobów i usług nie odbywa się w ramach odrębnych podmiotów traktowanych jako jednostki typu przedsiębiorstwo. Sektor ten obejmuje również osoby lub grupy osób, które są producentami wyrobów i usług niefinansowych przeznaczonych wyłącznie na własne cele finalne”.

⁽²⁾ ERRS, „Sprawozdanie w sprawie nieruchomości komercyjnych i stabilności finansowej w UE”, grudzień 2015, w szczególności załącznik II, sekcja 2.2.

⁽³⁾ Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2009/138/WE z dnia 25 listopada 2009 r. w sprawie podejmowania i prowadzenia działalności ubezpieczeniowej i reasekuracyjnej (Wypłacalność II) (Dz.U. L 335 z 17.12.2009, s. 1).

⁽⁴⁾ Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2011/61/UE z dnia 8 czerwca 2011 r. w sprawie zarządzających alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi i zmiany dyrektyw 2003/41/WE i 2009/65/WE oraz rozporządzeń (WE) nr 1060/2009 i (UE) nr 1095/2010 (Dz.U. L 174 z 1.7.2011, s. 1).

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

2.3. Zastosowanie danych z sektora prywatnego

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

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

3. Odpowiednie podziały wskaźników

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

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

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

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

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

„Rodzaj inwestora” odnosi się do szerokich kategorii inwestorów, takich jak:

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

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

„Rodzaj kredytodawcy” odnosi się do szerokich kategorii kredytodawców, takich jak:

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

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

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

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

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

4. Metody obliczania wskaźników rynku fizycznego

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

Wytyczne pochodzące z prac zainicjowanych przez Eurostat zaleca, aby dane dotyczące cen były zbierane na podstawie rzeczywistych transakcji. W przypadkach, gdy nie są one dostępne lub w pełni reprezentatywne, można opracować dane przybliżone na podstawie danych z oszacowań lub wycen, o ile dane te odzwierciedlają bieżące ceny rynkowe, a nie konsekwentne podejście do mierzenia cen.

5. Ocena ekspozycji systemu finansowego na sektor nieruchomości komercyjnych

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

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

Trudniejsze może być również uchwycenie ekspozycji zagranicznych uczestników rynku, którzy mogą stanowić istotną część rynku⁽¹⁾. Wskazane jest monitorowanie działalności tych uczestników rynku, gdyż są oni ważni dla funkcjonowania rynku nieruchomości komercyjnych.

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

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

6. Metody obliczania LTV

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

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

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

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

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

Wskaźnik zdolności spłaty odsetek (ICR) i wskaźnik zdolności spłaty kosztów obsługi zadłużenia (DSCR) odnoszą się do dochodu czynszowego generowanego przez jedną lub większą liczbę nieruchomości komercyjnych z odliczeniem wydatków operacyjnych, jakie kredytobiorca musi ponieść w celu utrzymania wartości nieruchomości.

ICR definiuje się jako:

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

Na potrzeby obliczania ICR:

- „roczny dochód czynszowy netto” to roczny dochód czynszowy z wynajmu nieruchomości komercyjnych najemcom z odliczeniem podatków i jakichkolwiek wydatków operacyjnych mających na celu utrzymanie wartości nieruchomości;
- „roczny koszt odsetek” to roczny koszt odsetek związanych z kredytem zabezpieczonym na jednej lub większej liczbie nieruchomości komercyjnych.

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

DSCR definiuje się jako:

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

Na potrzeby obliczania DSCR:

- „roczny dochód czynszowy netto” to roczny dochód czynszowy z wynajmu nieruchomości komercyjnych najemcom z odliczeniem podatków i jakichkolwiek wydatków operacyjnych mających na celu utrzymanie wartości nieruchomości;
- „roczny koszt obsługi zadłużenia” to roczny koszt obsługi zadłużenia związanego z kredytem zabezpieczonym na jednej lub większej liczbie nieruchomości komercyjnych.

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

8. Dodatkowe wskaźniki mające znaczenie dla nieruchomości w trakcie zagospodarowania

Dla nieruchomości na cele mieszkalne w trakcie zagospodarowania krajowe organy makroostrożnościowe mogą monitorować wskaźnik wysokości kredytu do kosztów (LTC) zamiast LTV. LTC odpowiada stosunkowi początkowej sumy wszystkich udzielonych kredytów do kosztów związanych z budową nieruchomości komercyjnej aż do jej zakończenia.

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

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

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

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

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

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