

Euroopan unionin virallinen lehti

C 31



Suomenkielinen laitos

Tiedonantoja ja ilmoituksia

60. vuosikerta

31. tammikuuta 2017

Sisältö

I Päätöslauselmat, suositukset ja lausunnot

SUOSITUKSET

Euroopan järjestelmäriskikomitea

2017/C 31/01	Euroopan järjestelmäriskikomitean suositus, annettu 31 päivänä lokakuuta 2016, kiinteistötiedoissa olevien aukkojen täydentämisestä (EJRK/2016/14)	1
2017/C 31/02	Euroopan järjestelmäriskikomitean varoitus, annettu 22 päivänä syyskuuta 2016, keskipitkän aikavälin haavoittuvuuksista asuinkiinteistösektorilla Itävallassa (EJRK/2016/05)	43
2017/C 31/03	Euroopan järjestelmäriskikomitean varoitus, annettu 22 päivänä syyskuuta 2016, keskipitkän aikavälin haavoittuvuuksista asuinkiinteistösektorilla Belgiassa (EJRK/2016/06)	45
2017/C 31/04	Euroopan järjestelmäriskikomitean varoitus, annettu 22 päivänä syyskuuta 2016, keskipitkän aikavälin haavoittuvuuksista asuinkiinteistösektorilla Tanskassa (EJRK/2016/07)	47
2017/C 31/05	Euroopan järjestelmäriskikomitean varoitus, annettu 22 päivänä syyskuuta 2016, keskipitkän aikavälin haavoittuvuuksista asuinkiinteistösektorilla Suomessa (EJRK/2016/08)	49
2017/C 31/06	Euroopan järjestelmäriskikomitean varoitus, annettu 22 päivänä syyskuuta 2016, keskipitkän aikavälin haavoittuvuuksista asuinkiinteistösektorilla Luxemburgissa (EJRK/2016/09)	51
2017/C 31/07	Euroopan järjestelmäriskikomitean varoitus, annettu 22 päivänä syyskuuta 2016, keskipitkän aikavälin haavoittuvuuksista asuinkiinteistösektorilla Alankomaissa (EJRK/2016/10)	53

FI

2017/C 31/08	Euroopan järjestelmäriskikomitean varoitus, annettu 22 päivänä syyskuuta 2016, keskipitkän aikavälin haavoittuvuuksista asuinkiinteistösektorilla Ruotsissa (EJRK/2016/11)	55
2017/C 31/09	Euroopan järjestelmäriskikomitean varoitus, annettu 22 päivänä syyskuuta 2016, keskipitkän aikavälin haavoittuvuuksista asuinkiinteistösektorilla Yhdistyneessä kuningaskunnassa (EJRK/2016/12)	57

II Tiedonannot

EUROOPAN UNIONIN TOIMIELINTEN, ELINTEN, TOIMISTOJEN JA VIRASTOJEN TIEDONANNOT

Euroopan komissio

2017/C 31/10	Ilmoitetun keskittymän vastustamatta jättäminen (Asia M.8327 – Fairfax / Sagard Holdings / PSG) ⁽¹⁾	59
--------------	--	----

IV Tiedotteet

EUROOPAN UNIONIN TOIMIELINTEN, ELINTEN, TOIMISTOJEN JA VIRASTOJEN TIEDOTTEET

Euroopan komissio

2017/C 31/11	Euron kurssi	60
2017/C 31/12	Komission päätös, annettu 24 päivänä tammikuuta 2017, komission asiantuntijaryhmän ”eläinten hyvinvointia käsittelevä foorumi” perustamisesta ⁽¹⁾	61

⁽¹⁾ ETA:n kannalta merkityksellinen teksti.

I

(Päätöslauselmat, suositukset ja lausunnot)

SUOSITUKSET

EUROOPAN JÄRJESTELMÄRISKIKOMITEA

EUROOPAN JÄRJESTELMÄRISKIKOMITEAN SUOSITUS,

annettu 31 päivänä lokakuuta 2016,

kiinteistötiedoissa olevien aukkojen täydentämisestä

(EJRK/2016/14)

(2017/C 31/01)

EUROOPAN JÄRJESTELMÄRISKIKOMITEAN HALLINTONEUVOSTO, joka

ottaa huomioon Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen,

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

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

sekä katsoo seuraavaa:

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

⁽¹⁾ EUVL L 331, 15.12.2010, s. 1.

⁽²⁾ EUVL C 58, 24.2.2011, s. 4.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ON ANTANUT TÄMÄN SUOSITUKSEN:

1 JAKSO

SUOSITUKSET

Suositus A – Asuinkiinteistösektorilla syntyvien riskien seuranta

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

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

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

Suositus B – Asuinkiinteistösektorin osalta merkitykselliset tiedot

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

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

Suositus C – Liikekiinteistösektorilla syntyvien riskien seuranta

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

Fyysisten liikekiinteistömarkkinoiden indikaattorit:

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

Rahoitusjärjestelmän liikekiinteistöluottojen saamia koskevat indikaattorit:

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

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

Liikekiinteistöluotonannon ehtoja koskevat indikaattorit:

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

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

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

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

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

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

Suositus D – Liikekiinteistösektorin osalta merkitykselliset tiedot

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

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

Suositus E – Euroopan valvontaviranomaisten julkaisemat tiedot saamisista kansallisilta liikekiinteistömarkkinoilta

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

2 JAKSO

SOVELTAMINEN

1. Määritelmät

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

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

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

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

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

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

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

2. Soveltamiskriteerit

1. Tätä suositusta sovellettaessa noudatetaan seuraavia kriteerejä:

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

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

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

3. Seurannan aikarajat

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

1. Suositus A

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

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

2. Suositus B

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

3. Suositus C

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

4. Suositus D

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

5. Suositus E

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

4. Seuranta ja arviointi

1. EJRK:n sihteeristö

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

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

Tehty Frankfurt am Mainissa 31 päivänä lokakuuta 2016.

Francesco MAZZAFERRO

EJRK:n sihteeristön päällikkö

EJRK:n hallintoneuvoston puolesta

LIITE I

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

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

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

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

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

2. Suositus B

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

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

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

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

3. Suositus C

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

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

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

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

4. Suositus D

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

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

5. Suositus E

Kansallisten makrovakaussuositusten katsotaan noudattavan suositusta E, jos ne

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

OHJEELLISET RAPORTOINTIMALLIT ASUINKIINTEISTÖSEKTORIN INDIKAATTOREITA VARTEN

1. Raportointimalli A: asuinkiinteistölainojen indikaattorit ja niihin liittyvät erittelyt

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

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

ncu (national currency unit) = määrä kansallisessa valuutassa

= sopimusten lukumäärä

v = vuotta

ka. = kyseessä olevan suhdeluvun keskiarvo

j. = joista

YHDEN MUUTTUVAN JAKAUMA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

[illegible]

YHTEISJAKAUMA

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

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

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

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

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

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

ncu (national currency unit) = määrä kansallisessa valuutassa

= sopimusten lukumäärä

v = vuotta

ka. = kyseessä olevan suhdeluvun keskiarvo

j. = joista

SIOJITUSASUNTOLAINAT

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

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

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

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

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

OMISTUSASUNTOLAINAT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

OHJEELLISET RAPORTOINTIMALLIT LIIKEKIINTEISTÖSEKTORIN INDIKAATTOREITA VARTEN

1. Raportointimalli A: fyysisiä markkinoita koskevat indikaattorit

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

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

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

I = Indeks

R = Suhdeluku

= Neliömetriä

2. Raportointimalli B: rahoitusjärjestelmän saamia koskevat indikaattorit

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Virtatiedot ilmoitetaan nettomääräisinä sijoitusten arvonokaisujen ja luottotappiovarausten osalta.

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

⁽⁸⁾ Vain jos sijoituksilla on merkittävä osuus liikekiinteistörahoituksessa.

nc (national currency) = määrä kansallisessa valuutassanc

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

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

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

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

⁽²⁾ Virtatiedot uusista liikekiinteistölainoista raportointikauden ajalta.

⁽³⁾ Kantatiedot liikekiinteistölainojen kannasta raportointipäivämääränä.

R = Suhdeluku

LIITE IV

INDIKAATTORIEN MITTAAMISESSA JA LASKENNASSA KÄYTETTÄVIÄ MENETELMIÄ KOSKEVA OHJEISTUS

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

1. Luototusaste alullepanohetkellä (LTV-O)

1. LTV-O määritellään seuraavasti:

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

2. "L" määritetään laskentaa varten seuraavasti:

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

3. "V" määritetään laskentaa varten seuraavasti:

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

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

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

Tällöin $i = 1, \dots, n$ viittaa maksettuihin lainaeriin ajankohtaan n mennessä, V_0 on kiinteistövakuuden (maapohjan) alkuperäinen arvo ja $\Delta V_{i,i-1}$ vastaa kiinteistön arvon muutosta, joka on tapahtunut ajanjaksojen aikana viimeisen lainaerän maksuun saakka ajankohtana n .

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

2. Nykyinen luototusaste (LTV-C)

1. LTV-C määritellään seuraavasti:

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

2. "LC" määritetään laskentaa varten seuraavasti:

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

3. "VC" määritetään laskentaa varten seuraavasti:

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

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

c) Se lasketaan vuosittain.

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

a) sijoitusasuntolainat:

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

— "VC" viittaa sijoituskiinteistön nykyiseen arvoon.

b) omistusasuntolainat:

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

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

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

1. LTI-O määritellään seuraavasti:

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

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

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

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

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

Tässä määritelmässä

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

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

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

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

a) sijoitusasuntolainat:

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

b) omistusasuntolainat:

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

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

4. velan suhde tuloihin alullepanohetkellä (DTI-O)

1. DTI-O määritellään seuraavasti:

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

2. Laskennassa "D" sisältää lainanottajan yhteenlasketut velat riippumatta siitä, onko niiden vakuutena kiinteistö, mukaan luettuina kaikki maksamatta olevat lainat eli asuinkiinteistölainojen tarjoajien ja muiden lainantajien myöntämät lainat asuinkiinteistölainan alullepanohetkellä.
3. Laskennassa "I" tarkoittaa samaa kuin 3 kohdan 4 alakohdassa.

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

1. LSTI-O määritellään seuraavasti:

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

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

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

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

1. DSTI-O määritellään seuraavasti:

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

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

7. Korkokate (ICR)

1. ICR määritellään seuraavasti:

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

2. Laskennassa

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

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

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

1. LTR-O määritellään seuraavasti:

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

2. Laskennassa

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

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

LIITE V

LIIEKIINTEISTÖIHIN LIITTYVIÄ MÄÄRITELMIÄ JA INDIKAATTOREITA KOSKEVA OHJEISTUS

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

1. Liieekiinteistön määritelmää

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Liikekiinteistöjen tietolähteet

2.1. Fyysisten liikekiinteistömarkkinoiden indikaattorit

Fyysisten liikekiinteistömarkkinoiden indikaattorit voidaan saada

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

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

2.2. Rahoitusjärjestelmän liikekiinteistösaamia koskevat indikaattorit

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3. Yksityisen sektorin tietojen käyttö

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

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

3. Indikaattorien merkitykselliset erittelyt

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

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

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

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

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

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

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

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

”Lainanantajan tyyppi” viittaa yleisluonteisiin lainanantajien ryhmiin kuten

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

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

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

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

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

4. Fyysisiä markkinoita koskevien indikaattorien laskentamenetelmät

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

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

5. Rahoitusjärjestelmän liikekiinteistösaamisia koskeva arviointi

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

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

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

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

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

6. LTV:n laskentamenetelmät

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

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

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

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

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

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

ICR määritellään seuraavasti:

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

ICR:ää laskettaessa

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

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

DSCR määritellään seuraavasti:

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

DSCR:ää laskettaessa

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

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

8. Kehitysvaiheessa olevan omaisuuden kannalta merkitykselliset täydentävät indikaattorit

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

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

9. Euroopan valvontaviranomaisten vuosittain julkaisemat tiedot liikekiinteistösaamisista

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

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

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

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

EUROOPAN JÄRJESTELMÄRISIKOMITEAN VAROITUS,
annettu 22 päivänä syyskuuta 2016,
keskipitkän aikavälin haavoittuvuuksista asuinkiinteistösektorilla Itävallassa
(EJRK/2016/05)
(2017/C 31/02)

EUROOPAN JÄRJESTELMÄRISIKOMITEAN HALLINTONEUVOSTO, joka

ottaa huomioon Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen,

ottaa huomioon finanssijärjestelmän makrotason vakauden valvonnasta Euroopan unionissa ja Euroopan järjestelmäriskikomitean perustamisesta 24 päivänä marraskuuta 2010 annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) N:o 1092/2010⁽¹⁾ ja erityisesti sen 3 ja 16 artiklan,

sekä katsoo seuraavaa:

- (1) Monista maista saadut kokemukset osoittavat, että asuinkiinteistöihin liittyvien haavoittuvuuksien ilmentymät saattavat muodostaa merkittävän uhan kotimaisen rahoitusjärjestelmän vakaudelle sekä vaikuttaa huomattavan kielteisesti reaalitalouteen ja johtaa kielteisiin heijastevaikutuksiin muissa maissa.
- (2) Euroopan järjestelmäriski on vastikään saattanut päätökseen koko unionin kattavan systemaattisen ennakoivan arvioinnin asuinkiinteistöihin liittyvistä haavoittuvuuksista. Tässä yhteydessä EJRK on kahdeksassa maassa yksilöinyt tiettyjä systeemiriskin lähteen muodostavia keskipitkän aikavälin haavoittuvuuksia, joilla voi potentiaalisesti olla vakavia seurauksia reaalitaloudelle.
- (3) EJRK:n haavoittuvuusarvioinnissa seuraavat seikat nousivat esille Itävallan osalta:
 - a. Asuinkiinteistöjen hinnat ovat nousseet nopeasti Itävallassa erityisesti vuodesta 2011. Viime aikoihin asti asuinkiinteistöjen hinnat nousivat Wienissä huomattavasti voimakkaammin kuin muualla Itävallassa. Viime aikoina asuntojen hinnat ovat kuitenkin nousseet merkittävästi Wienin ulkopuolella, ja hintojen nousuvauhti on ollut nopeampaa kuin Wienissä. Tämän kehityksen johdosta kiinteistöjen hinnat vaikuttavat erityisesti Wienissä olevan tasolla, joka ylittää talouden perustekijät verrattuna kotimaisen talouden perustekijöiden kehitykseen pitkällä aikavälillä⁽²⁾. Maan muissa osissa asuntojen hinnat ovat kuitenkin Oesterreichische Nationalbankin (OeNB) estimaattien mukaan yleisesti ottaen linjassa talouden perustekijöiden kanssa
 - b. Sittenmin myös asuntoluotonanto on lisääntynyt vahvasti samanaikaisesti asuntojen hintojen voimakkaan nousun kanssa. Luotonantopolitiikkoja koskevan OeNB:n kyselytutkimuksen tulokset viittaavat luotonantopolitiikkojen löyhentymiseen. Ne osoittavat lisäksi, että korkean velkaantumistasen ja luototusasteen omaavien uusien asuntolainavelallisten osuus on kasvanut. OeNB:n kyselytietoja olisi kuitenkin tulkittava varovaisesti, koska kyselytutkimuksen tulosten välillä oli suuria pankkikohtaisia eroja, otos oli pieni ja sen kokoonpano muuttuvainen. Kuitenkin yleisesti ottaen sellaiset kotitaloudet, joiden velkataakka on erittäin suuri suhteessa tuloihin tai omaisuuteen, saattavat olla erityisen herkkiä taloudellisille sokeille, kuten työttömyyden kasvulle taikka kotitalouksien tulojen pienentymiseen tai asuinkiinteistöjen hintojen laskulle. Tällaisissa tilanteissa lainojen hoito saattaa osoittautua vaikeaksi, ja asuntolainojen takaisinmaksun laiminlyöntien määrä saattaa kasvaa, mikä aiheuttaa luottotappioita pankeille, erityisesti jos asuinkiinteistöjen hinnat laskevat. Lisäksi, jos talouden epäsuotuisa skenaario toteutuisi, siihen liittyvät kielteiset vaikutukset kotitalouksien tuloihin ja omaisuuteen saattaisivat vahvistaa alkuperäistä sokkia, mikä puolestaan vahvistaisi suoria ja välillisiä kielteisiä vaikutuksia rahoitusjärjestelmän vakauteen (esim. kotitalouksien olisi vähennettävä kulutustaan pystyäkseen hoitamaan lainansa). Jotta voitaisiin arvioida mahdollisesti löyhentyvien lainanantopolitiikkojen systeemisiä vaikutuksia, lainanantopolitiikoista tarvitaan enemmän sekä laajempaan rahoituksen välittäjien otokseen perustuvia tietoja.
 - c. Tällainen kotitalouksien tulojen kasvua ripeämpi asuinkiinteistöjen hintojen jyrkkä kasvu, joka Itävallassa on havaittu, heikentää yleisesti ottaen kotitalouksien mahdollisuuksia ostaa oma asunto, ja saattaa johtaa kotitalouksien velkaantumisen yleiseen kasvuun ja/tai velkaantumisen kasvuun sellaisissa kotitalousryhmissä, joiden velkaantumistaso on entuudestaan korkea. Ottaen huomioon luottojen ja asuntojen hintojen vahva nousukehitys, vaarana on lisäksi luotonantopolitiikkojen löyhentyminen edelleen.

⁽¹⁾ EUVL L 331, 15.12.2010, s. 1.

⁽²⁾ Perustuen Oesterreichische Nationalbankin (OeNB) ja Euroopan keskuspankin (EKP) estimaatteihin.

- d. Itävaltalaisen pankkien asuntolainavastuut ovat alhaiset verrattuna unionin muihin maihin. Tämä liittyy siihen, että Itävallassa kodinomistajien osuus koko väestöstä ⁽¹⁾ on alhainen ja että asuntovelallisten osuus kaikista kodinomistajista on melko alhainen. Kuitenkin itävaltalaisen pankkien kiinteistötoimintaan (ml. rakentaminen jne.) liittyvät kokonaisvastuut ovat jonkin verran suuremmat kuin muissa unionin maissa. Sisäisten luottoluokitusten menetelmää käyttävien itävaltalaisen pankkien keskimääräinen riskipaino on selvästi unionin keskiarvoa korkeampi. Näin ollen Itävallan pankkisektori haavoittuvuus asuinkiinteistömarkkinoilta tuleville mahdollisille välittömille riskeille on suhteessa pienempi. On kuitenkin syytä panna merkille, että itävaltalaisen pankit ovat keskimäärin hieman unionin keskiarvoa heikommin pääomitetuja.
- e. Itävallassa yksilöityjen haavoittuvuuksien luonteen tarkastelussa on havaittavissa sekä lieventäviä että raskauttavia tekijöitä. Raskauttaviin tekijöihin kuuluu vaihtuvakorkoisten lainojen suuri osuus (tämä koskee sekä uusia lainoja että olemassa olevaa lainakantaa) sekä olemassa olevat valuuttamääräiset asuntolainat, mikä altistaa kotitaloudet korko- ja valuuttakurssiriskeille. Vaihtuvakorkoisten ja valuuttamääräisten asuntolainojen osuus on kuitenkin laskussa. Lisäksi useat analyysit osoittavat, että Itävallassa erityisesti valuuttamääräisten lainojen velallisilla on huomattavia riskipuskureita, mikä lieventää näihin lainoihin liittyviä haavoittuvuuksia. Muihin lieventäviin seikkoihin kuuluu jo vuosikymmeniä vakaana pysynyt kodinomistajien suhteellisen pieni osuus koko väestöstä, kehittyneet vuokramarkkinat ja kotitalouksien velkaantuneisuuden maltillinen kokonaistaso. Lisäksi useimmat asuntolainat ovat lyhennettäviä ja asuntolainavelalliset ovat yleensä melko vauraita kotitalouksia.
- f. EJRK panee merkille Itävallan viranomaisten käyttöönottat toimenpiteet, ml. kestäviä luotonantopolitiikkoja koskevat odotukset, jotka on annettu pankeille tiedoksi ⁽²⁾. Lisäksi Itävallan rahoitusmarkkinoiden vakauden valvontakomitea on ohjeistanut valtiovarainministeriötä laajentamaan kiinteistörahoituksen alueella makrovakaussäilytystään lainanottajiin kohdistuvien makrovakaussäilytysvälineiden osalta, jotta varmistettaisiin, että rahoitusmarkkinoiden vakauden valvontakomitea voi toimia kestävämmästä kiinteistömarkkinakehityksestä johtuvien järjestelmäriskien tapauksessa ⁽³⁾. Asuinkiinteistöjen hinnat ja asuntoluotot ovat vahvassa kasvussa, tiettyjen kotitalouksien velkaantuneisuus on korkealla tasolla ja on olemassa jonkinasteista näyttöä luotonantopolitiikkojen löyhentymisestä. Vaikka Itävallan viranomaisten toimenpiteet ovat asianmukaisia asuinkiinteistöihin liittyvien haavoittuvuuksien luonteeseen nähden, ne saattavat olla riittämättömiä niihin puuttumiseksi täysimääräisesti,

ON HYVÄKSYNYT TÄMÄN VAROITUKSEN:

EJRK on yksilöinyt järjestelmäriskin lähteen muodostavia keskipitkän aikavälin haavoittuvuuksia asuinkiinteistösektorilla Itävallassa, jotka saattavat vaikuttaa huomattavan kielteisesti reaalitalouteen. Makrovakaussäilytyspoliittisesta näkökulmasta EJRK katsoo merkittävimpien haavoittuvuuksien olevan asuinkiinteistöjen hintojen ja asuntolainojen vahva kasvu, erityisesti viime aikoina, sekä lainanantopolitiikkojen jatkuvan löyhentymisen riski.

Tehty Frankfurt am Mainissa 22 päivänä syyskuuta 2016.

Francesco MAZZAFERRO

EJRK:n sihteeristön päällikkö

EJRK:n hallintoneuvoston puolesta

⁽¹⁾ Kodinomistajien osuus koko väestöstä on erityisen alhainen Wienissä – 82 prosenttia kotitalouksista ovat vuokralaisia.

⁽²⁾ EJRK:n tehty päätös antaa tämän varoituksen Itävallan rahoitusmarkkinoiden vakauden valvontakomitea keskusteli kokouksessaan 23 päivänä syyskuuta 2016 kestävästä luotonantopolitiikoista.

⁽³⁾ Itävallan rahoitusvakauden valvontakomitean ohjeistus on yleisön saatavilla <https://www.fmsg.at/en/publications/strategy.html>

EUROOPAN JÄRJESTELMÄRISKIKOMITEAN VAROITUS,
annettu 22 päivänä syyskuuta 2016,
keskipitkän aikavälin haavoittuvuuksista asuinkiinteistösektorilla Belgiassa
(EJRK/2016/06)
(2017/C 31/03)

EUROOPAN JÄRJESTELMÄRISKIKOMITEAN HALLINTONEUVOSTO, joka

ottaa huomioon Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen,

ottaa huomioon finanssijärjestelmän makrotason vakauden valvonnasta Euroopan unionissa ja Euroopan järjestelmäriskikomitean perustamisesta 24 päivänä marraskuuta 2010 annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) N:o 1092/2010⁽¹⁾ ja erityisesti sen 3 ja 16 artiklan,

sekä katsoo seuraavaa:

- (1) Monista maista saadut kokemukset osoittavat, että asuinkiinteistöihin liittyvien haavoittuvuuksien ilmentymät saattavat muodostaa merkittävän uhan kotimaisen rahoitusjärjestelmän vakaudelle sekä vaikuttaa huomattavan kielteisesti reaalityönteeseen ja johtaa kielteisiin heijastevaikutuksiin muissa maissa.
- (2) Euroopan järjestelmäriskikomitea (EJRK) on vastikään saattanut päätökseen koko unionin kattavan systemaattisen ennakoinnin asuinkiinteistöihin liittyvistä haavoittuvuuksista. Tässä yhteydessä EJRK on kahdeksassa maassa yksilöinyt tiettyjä systeemiriskin lähteen muodostavia keskipitkän aikavälin haavoittuvuuksia, joilla voi potentiaalisesti olla vakavia seurauksia reaalityönteelle.
- (3) EJRK:n haavoittuvuusarvioinnissa seuraavat seikat nousivat esille Belgian osalta:
 - a. Belgiassa kotitalouksien velkaantuneisuus on lisääntynyt kautta linjan. Lisääntyneen velkaantuneisuuden pääsyyinä on asuntoluotonannon jatkuva ja ripeä kasvu. Luotonantopolitiikat ovat viime vuosina tiukentuneet, mutta tämä trendi näyttää nyt katkenneen. Samanaikaisesti mikrotason tiedot osoittavat, että tiettyjen kotitalouksien ryhmillä on suuria asuntolainoja suhteessa kiinteistöomaisuuden arvoon, käyttävät suuren osan tuloistaan velkojen hoitoon ja omistavat vähän nettovarallisuutta suhteessa velkataakkaan.
 - b. Talous- tai finanssimarkkinasokki – esimerkiksi työttömyyden lisääntyminen ja/tai tulojen kasvun hidastuminen – voisi johtaa lainojenhoitokyvyn heikkenemiseen näissä runsaasti velkaantuneissa kotitalouksissa, ja asuntolainojen takaisinmaksun laiminlyöntien määrä saattaisi kasvaa, mikä aiheuttaisi luottotappioita pankeille, erityisesti jos asuinkiinteistöjen hinnat laskevat. Lisäksi, jos talouden epäsuotuisa skenaario toteutuisi, siihen liittyvät kielteiset vaikutukset kotitalouksien tuloihin ja omaisuuteen saattaisivat vahvistaa alkuperäistä sokkia, mikä puolestaan vahvistaisi kielteisiä suoria ja välillisiä vaikutuksia rahoitusjärjestelmän vakauteen (esim. kotitalouksien olisi vähennettävä kulutustaan pystyäkseen hoitamaan lainansa).
 - c. Lisäksi asuinkiinteistöjen hinnat, jotka ovat nousseet merkittävästi viimeisen kolmenkymmenen vuoden aikana, ovat nousseet viime vuosina tuloja ja vuokria nopeammin. Nimellisarvon mukaan laskettuna asuinkiinteistöjen hinnat ovat nyt lähellä finanssikriisin edeltävää tasoa. Hintojen yliarvostuksesta on joitakin merkkejä, mutta vaihtoehtoiset arvostusmallit eivät kuitenkaan vahvista tätä yksiselitteisesti. Korkeat ja nousevat asuinkiinteistöjen hinnat voivat johtaa kotitalouksien velkaantuneisuuden lisääntymiseen sekä yleisellä tasolla että haavoittuvien kotitalouksien keskuudessa.
 - d. Samalla EJRK panee myös merkille Belgian asuinkiinteistösektorin haavoittuvuuksia lieventävät tekijät. Ensinnäkin belgialaisten kotitalouksien yhteenlaskettujen rahoitusvarojen arvo on suhteellisen korkea suhteessa velkaan. Toiseksi asuntolainat ovat tyypillisesti lyhennettäviä lainoja, joiden juoksuaika on lyhyempi kuin 25 vuotta. Tästä syystä belgialaisten kotitalouksien velat pienenevät melko nopeasti verrattuna muiden unionin maiden tilanteeseen.

⁽¹⁾ EUVL L 331, 15.12.2010, s. 1.

- e. EJRK panee merkille Belgiassa käyttöön otetut asuinkiinteistöihin liittyvät toimet. Yleisesti Belgian viranomaiset ovat keskittyneet pankkien häiriönsietokyvyn varmistamiseen suhteessa asuinkiinteistösektorilta tuleviin riskeihin. Nationale Bank van België/Banque Nationale (NBB/BBN) joulukuussa 2013 tekemä päätös soveltaa lisäpääomavaatimuksia sisäisten luottoluokitusten menetelmää soveltavien luottolaitosten belgialaisiin kiinnitysluottovastuisiin⁽¹⁾ sekä NBB/BBN:n julkinen tiedonanto, jossa kehoitettiin suurempaan valppauteen asuinkiinteistöihin liittyvien riskien osalta, voivat myös vaikuttaa lieventävästi olemassa oleviin haavoittuvuuksiin. Lisäksi asuntolainojen verovähennystä tiukennetaan parhaillaan. NBB/BBN on myös julkisesti sitoutunut ottamaan käyttöön uusia pääomavaatimuksia riskilainoihin (esim. korkean luototusaseen lainat) puuttumiseksi, jos tällaiset riskilainat muodostavat jatkossakin suuren osan uusista myönnettyistä lainoista. Myös tämän odotetaan jossain määrin rajoittavan uusien haavoittuvuuksien syntymistä. Toimenpiteitä runsaasti velkaantuneisiin kotitalouksiin tai asuinkiinteistöjen hintojen jatkuvaan nousuun liittyvien haavoittuvuuksiin puuttumiseksi ei ole kuitenkaan otettu käyttöön. Vaikka NBB/BBN toimenpiteet ovat asianmukaisia asuinkiinteistöihin liittyvien haavoittuvuuksien luonteeseen nähden, ne saattavat olla riittämättömiä niihin puuttumiseksi täysimääräisesti,

ON HYVÄKSYNYT TÄMÄN VAROITUKSEN:

EJRK on yksilöinyt rahoitusmarkkinoiden vakauteen kohdistuvan järjestelmäriskin lähteen muodostavia keskipitkän aikavälin haavoittuvuuksia asuinkiinteistösektorilla Belgiassa, jotka saattavat vaikuttaa huomattavan kielteisesti reaalitalouteen. Makrovakauspoliittisesta näkökulmasta EJRK katsoo tärkeimpien haavoittuvuuksien olevan kotitalouksien kasvava velkaantuminen yhdessä tiettyjen kotitalouksien runsaan velkaantumisen kanssa, ottaen huomioon asuinkiinteistöjen hintojen merkittävä nousu viime vuosina.

Tehty Frankfurt am Mainissa 22 päivänä syyskuuta 2016.

Francesco MAZZAFERRO

EJRK:n sihteeristön päällikkö

EJRK:n hallintoneuvoston puolesta

⁽¹⁾ Viiden prosenttiyksikön suuruisen riskipainon korotuksen soveltaminen sisäisten luottoluokitusten menetelmää soveltavien luottolaitosten (IRB-luottolaitokset) belgialaisiin kiinnitysluottovastuisiin. Tämä toimenpide tuli voimaan 8 päivänä joulukuuta 2013 annetulla kuninkaallisella asetuksella - <https://www.nbb.be/en/articles/arrete-royal-du-8-decembre-2013-portant-approbation-du-reglement-du-22-octobre-2013-de-la-ja-se-implementoitii-vuonna-2014-EU:n-vakavaraisuusdirektiivin-458-artiklan-mukaisesti>. Tämän toimenpiteen soveltamista pidennettiin toukokuussa 2016 vuodelle (ks. 31 päivän toukokuuta 2016 annettu kunkinkaallinen asetus - <https://www.nbb.be/en/financial-oversight/macprudential-supervision/macprudential-instruments/real-estate>).

EUROOPAN JÄRJESTELMÄRISKIKOMITEAN VAROITUS,
annettu 22 päivänä syyskuuta 2016,
keskipitkän aikavälin haavoittuvuuksista asuinkiinteistösektorilla Tanskassa
(EJRK/2016/07)
(2017/C 31/04)

EUROOPAN JÄRJESTELMÄRISKIKOMITEAN HALLINTONEUVOSTO, joka

ottaa huomioon Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen,

ottaa huomioon finanssijärjestelmän makrotason vakauden valvonnasta Euroopan unionissa ja Euroopan järjestelmäriskikomitean perustamisesta 24 päivänä marraskuuta 2010 annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) N:o 1092/2010⁽¹⁾ ja erityisesti sen 3 ja 16 artiklan,

sekä katsoo seuraavaa:

- (1) Monista maista saadut kokemukset osoittavat, että asuinkiinteistöihin liittyvien haavoittuvuuksien ilmentymät saattavat muodostaa merkittävän uhan kotimaisen rahoitusjärjestelmän vakaudelle sekä vaikuttaa huomattavan kielteisesti reaalitalouteen ja johtaa kielteisiin heijastevaikutuksiin muissa maissa.
- (2) Euroopan järjestelmäriskikomitea (EJRK) on vastikään saattanut päätökseen koko unionin kattavan systemaattisen ennakoivan arvioinnin asuinkiinteistöihin liittyvistä haavoittuvuuksista. Tässä yhteydessä EJRK on kahdeksassa maassa yksilöinyt tiettyjä systeemiriskin lähteen muodostavia keskipitkän aikavälin haavoittuvuuksia, joilla voi potentiaalisesti olla vakavia seurauksia reaalitaloudelle.
- (3) EJRK:n haavoittuvuusarvioinnissa seuraavat seikat nousivat esille Tanskan osalta:
 - a. Voimakkaasti nousevat asuinkiinteistöjen hinnat yhdessä kotitalouksien runsaan velkaantuneisuuden kanssa on merkittävin asuinkiinteistöihin liittyvä haavoittuvuus Tanskassa. Asuinkiinteistöjen hinnat ovat jo jonkin ajan nousseet voimakkaasti, erityisesti kasvukeskuksissa, ja hinnat ovat nyt reaalinääräisesti finanssikriisin edeltävällä tasolla. Yleisesti ottaen hinnat eivät kuitenkaan vaikuta olevan yliarvostettuja.
 - b. Tanskalaisten kotitalouksien velkaantuneisuuden taso kuuluu maailman korkeimpiin. Kehittyneen finanssijärjestelmän olemassaolo Tanskassa on jo usean vuoden ajan antanut tanskalaisille kotitalouksille mahdollisuuden saada asuntolainaa melko helposti, ja velan ottaminen asunto-omaisuutta vastaan on ollut edullista. Tämä johtuu suurelta osin katettujen joukkovelkakirjalainojen suurista markkinoista, joihin sovelletaan "tasapainoperiaatetta"⁽²⁾. Samalla tanskalaisilla kotitalouksilla on huomattavasti eläkeomaisuutta, mikä vähentää yksilöiden tarvetta olla velattomia eläkeiässä. Tietty kotitaloudet ovat kuitenkin runsaasti velkaantuneita. Esimerkiksi tanskalaisista kodinomistajista kolmanneksella kokonaisvelan taso ylittää kodin arvon⁽³⁾, ja noin neljänneksellä kokonaisvelan taso on enemmän kuin kolme kertaa vuotuisia nettotuloja suurempi. Lisäksi runsaasti velkaantuneista kotitalouksista seitsemälläkymmenelläviidellä prosentilla on vaihtuvakorkoinen laina, minkä seurauksena nämä kotitaloudet ovat haavoittuvaisia mahdollisille koronnostoille.
 - c. Asuinkiinteistöjen hintojen ripeä kasvu kaupungeissa saattaa johtaa siihen, että yhä useammat henkilöt, esim. ensimmäisen kodin ostajat, ottavat merkittäviä lainoja asuinkiinteistön ostamiseksi. Näin ollen on olemassa riski, että käsillä oleva tilanne johtaa kotitalouksien velkaantuneisuuden lisääntymiseen. Asuinkiinteistöjen hintojen vahvan nousun taustalla on myös rakenteellisia tekijöitä, kuten raskaasti säännelty vuokramarkkinat sekä suhdanteita myötäilevä asuntoverotus.
 - d. Vaikka Tanskan asuntolainamarkkinoilla onkin tiettyjä kehityspiirteitä, joiden odotetaan lieventävän asuinkiinteistösektoriin liittyviä riskejä – esim. lainanantopolitiikkojen kiristyminen, luottojen kasvun yleinen hidastuminen sekä lyhennysvapaiden lainojen osuuden pieneneminen – lyhennysvapaat lainat ovat kuitenkin vielä yleisiä ja luotot kasvavat kasvukeskuksissa jatkuvasti. Tästä syystä runsaasti velkaantuneiden kotitalouksien osuuden odotetaan pysyvän ennallaan.

⁽¹⁾ EUVL L 331, 15.12.2010, s. 1.

⁽²⁾ Tämä merkitsee sitä, että asuntosäästöpankkien liikkeeseen laskemien joukkovelkakirjalainojen ja asuntolainojen välillä on kongruenssi.

⁽³⁾ Vakuudeksi annetaan myös muuta omaisuutta, kuten autoja, mutta tästä ei ole raportoitu niissä tiedoissa, joihin viitataan tässä.

- e. Selvitykset viittaavat siihen, että useimmat korkean velkatason omaavista tanskalaisista kotitalouksista ovat taloudellisesti vakaita jopa stressiskenaarioissa. Tutkimusten mukaan on kuitenkin olemassa vahva kielteinen vuorovaikutussuhde kotitalouksien velkojen tason ja kulutuksen muutosten välillä stressikausina sekä tulo- että varallisuusvaikutusten johdosta. Velkaantuneisuuden korkea taso yhdessä vaihtuvakorkoisten asuntolainojen suuren osuuden kanssa merkitsee lisäksi, että jopa pienillä korkotason muutoksilla voi olla suuri vaikutus kotitalouksien käytettävissä oleviin tuloihin. Lisäksi asuinkiinteistöjen hintojen ripeä nousu lisää hintojen laskun todennäköisyyttä ja mittavuutta. Mahdollinen hintojen lasku yhdessä velkaantuneisuuden korkeiden tasojen kanssa voisi näin ollen monen kotitalouden osalta johtaa tilanteeseen, jossa velkojen arvo ylittäisi varojen arvon. Vaikka tanskalaisilla kotitalouksilla on paljon nettorahoitusvaroja, näiden varojen likviditeetti ja arvo saattaisi alentua stressiskenaariossa. Lisäksi kotitaloudet saattavat olla haluttomia realisoimaan varojaan kulutuksen tason ylläpitämiseksi.
- f. Yksityisen kulutuksen merkittävä väheneminen voisi johtaa makrotalouden epävakauteen. Näin kävikin Tanskassa maailmanlaajuisen finanssikriisin jälkimainingeissa. Pohjois- ja Baltian maiden pankkien välisten kytkösten johdosta yhdessä maassa ilmenevillä asuinkiinteistöstresseihin liittyvillä vaikeuksilla saattaisi lisäksi olla heijaste-vaikutuksia kyseisen alueen muihin maihin. Tällä hetkellä pankkijärjestelmää uhkaavat riskit vaikuttava olevan melko rajallisia, sillä tietyt rakenteelliset ja institutionaaliset tekijät Tanskassa vaimentavat luottoriskejä (esim. täysi takautumisoikeus, yksityishenkilön konkurssia koskeva lainsäädäntö sekä hyvät sosiaaliset turvaverkot). Lisäksi pankkisektori vaikuttaa häiriönsietokykyiseltä tällaisten riskien toteutumisen tapauksessa: Tanskalaisesti pankit ovat yleisesti ottaen hyvin pääomitettuja ja suurimmat pankit noudattavat jo nyt vasta lähivuosina pakollisiksi tulevia vakavaraisuusvaatimuksia.
- g. EJRK panee merkille Tanskan viranomaisten käyttöönnottamat toimenpiteet, joihin kuuluvat mm. luototussuhteen rajoittaminen, pankeille ja kiinnitysluottolaitoksille osoitetut suuntaviivat varovaisesta lainanannosta, kiinnitysluottolaitosten verovähennysten asteittainen poistaminen sekä ns. "valvontatimantti" ⁽¹⁾. Vaikka nämä toimenpiteet ovat asianmukaisia asuinkiinteistöihin liittyvien haavoittuvuuksien luonteeseen nähden, ne saattavat olla riittämättömiä niihin puuttumiseksi täysimääräisesti. Vaikka asuntolainantajat ovat itse raportoineet tiukentaneensa lainantopoliittikkojansa, tämä ei ole vielä vaikuttanut kotitalouksien velkaantuneisuuden tasoon tai kiinteistöjen hintoihin – hinnat ja luotot päinvastoin kasvavat kasvukeskuksissa. Ottaen huomioon asuinkiinteistöjen hintojen vahva nousu, erityisesti kasvukeskuksissa, on olemassa riski, että nämä kehityspiirteet saattaisivat johtaa kotitalouksien vielä runsaampaan velkaantumiseen. Lisäksi kotitalouksien velkaantuneisuuden tason ei odoteta laskevan merkittävästi, sillä nämä toimenpiteet eivät suoranaisesti puutu tähän ongelmaan. On pantava merkille, että nämä arviot heijastavat sitä tosiasiaa, että jotkut näistä toimenpiteistä ovat olleet voimassa vasta lyhyen ajan ja tulevat voimaan asteittain, ja että joitakin sovelletaan vain uusiin lainanottajiin.

ON HYVÄKSYNYT TÄMÄN VAROITUKSEN:

EJRK on yksilöinyt rahoitusmarkkinoiden vakauteen kohdistuvan järjestelmäriskin lähteen muodostavia keskipitkän aikavälin haavoittuvuuksia asuinkiinteistösektorilla Tanskassa, jotka saattavat vaikuttaa huomattavan kielteisesti reaalitalouteen. Makrovaikautuspoliittisesta näkökulmasta EJRK katsoo tärkeimpien haavoittuvuuksien olevan asuinkiinteistöjen hintojen vahva nousu – erityisesti kasvukeskuksissa – yhdessä kotitalouksien runsaan velkaantumisen kanssa. Jos nämä riskit toteutuisivat, niillä olisi lisäksi mahdollisesti heijastevaikutuksia muihin Pohjois- ja Baltian maihin.

Tehty Frankfurt am Mainissa 22 päivänä syyskuuta 2016.

Francesco MAZZAFERRO

EJRK:n sihteeristön päällikkö

EJRK:n hallintoneuvoston puolesta

⁽¹⁾ Valvontatimantissa vahvistetaan tiettyjä vertailulukuja, jotka Tanskan valvontaviranomainen katsoo yleisesti ottaen viittaavan korkeamman riskitason asuntoluottotoimintaan. Se koostuu viidestä indikaattoreista ja niihin liittyvistä laitoista koskevista rajoituksista: suuret asiakasriskit, lainannon kasvu, lainanottajan korkoriski, lyhennysvapaat lainat, lyhytaikainen rahoitus.

EUROOPAN JÄRJESTELMÄRISKIKOMITEAN VAROITUS,
annettu 22 päivänä syyskuuta 2016,
keskipitkän aikavälin haavoittuvuuksista asuinkiinteistösektorilla Suomessa
(EJRK/2016/08)
(2017/C 31/05)

EUROOPAN JÄRJESTELMÄRISKIKOMITEAN HALLINTONEUVOSTO, joka

ottaa huomioon Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen,

ottaa huomioon finanssijärjestelmän makrotason vakauden valvonnasta Euroopan unionissa ja Euroopan järjestelmäriskikomitean perustamisesta 24 päivänä marraskuuta 2010 annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) N:o 1092/2010⁽¹⁾ ja erityisesti sen 3 ja 16 artiklan,

sekä katsoo seuraavaa:

- (1) Monista maista saadut kokemukset osoittavat, että asuinkiinteistöihin liittyvien haavoittuvuuksien ilmentymät saattavat muodostaa merkittävän uhan kotimaisen rahoitusjärjestelmän vakaudelle sekä vaikuttaa huomattavan kielteisesti reaalitalouteen ja johtaa kielteisiin heijastevaikutuksiin muissa maissa.
- (2) Euroopan järjestelmäriskikomitea (EJRK) on vastikään saattanut päätökseen koko unionin kattavan systemaattisen ennakoivan arvioinnin asuinkiinteistöihin liittyvistä haavoittuvuuksista. Tässä yhteydessä EJRK on kahdeksassa maassa yksilöinyt tiettyjä systeemiriskin lähteen muodostavia keskipitkän aikavälin haavoittuvuuksia, joilla voi potentiaalisesti olla vakavia seurauksia reaalitaloudelle.
- (3) EJRK:n haavoittuvuusarvioinnissa seuraavat seikat nousivat esille Suomen osalta:
 - a. Suomessa merkittävin asuinkiinteistöihin liittyvä haavoittuvuus on kotitalouksien runsas ja kasvava velkaantuneisuus. Tällä hetkellä velan suhde tuloihin on Suomessa historiallisesti ennennäkemättömän korkealla tasolla ja ylittää myös unionin keskimääräisen tason. Tämä johtuu siitä, että kotitalouksien tulojen kasvu on vaimentunut kotitalouksien jatkaessa kuitenkin samanaikaisesti luottojen ottamista. Lisäksi velka on keskittynyt melko pienen joukkoon runsaasti velkaantuneita kotitalouksia. Nämä kotitaloudet ovat erityisen haavoittuvia kielteisille taloudellisille olosuhteille tai asuinkiinteistömarkkinoiden kielteiselle kehitykselle. Suomen asuntolainamarkkinoilla tarjotaan lisäksi useimmiten vaihtuvakorkoisia lainoja, mikä altistaa kotitaloudet korkoriskeille.
 - b. Kotitalouksien lainanoton ja asuntojen hintojen kehitys on viime vuosina maltistunut merkittävästi, mikä lieventää jonkin verran havaittuja rahoitusvakausriskejä. Lisäksi Suomessa kotitalouksilla on tapana lyhentää asuntolainojaan ja näin ollen keskimääräinen luototusaste on vanhojen lainojen osalta huomattavasti matalampi kuin uusien lainojen osalta.
 - c. Asuinkiinteistöjen hintaindikaattorit, kuten hintojen suhde vuokriin ja tuloihin, ovat lähellä pitkän aikavälin keskiarvojaan, mikä viittaa siihen, että Suomessa ei ole selviä merkkejä asuntojen hintojen yliarvostuksesta. Suomen talousnäkymät ovat kuitenkin tällä hetkellä heikot, joten negatiivinen taloudellinen sokki voisi johtaa asuntojen hintojen laskuun. Suomen lainsäädännössä otettiin heinäkuussa 2016 käyttöön uusien asuntolainojen enimmäisluototussuhde, jolla varmistetaan vakuuskatteen vähimmäistaso uusien asuntolainojen osalta. Enimmäisluototussuhde on hyödyllinen, jos hinnat kääntyvät laskuun.
 - d. Suomalaisilla pankeilla on suuret asuntolainasalkut, joiden riskipainot ovat alhaisemmat kuin niiden eurooppalaisilla kilpailijoilla. Lisäksi suomalaiset pankit turvautuvat voimakkaasti markkinarahoitukseen, ja markkinarahoitusta on rahoitusmarkkinoiden epävakauksilanteissa osoittautunut vähemmän pysyväisluontoiseksi rahoituslähteeksi. Suomen pankkisektorin keskittyneisyys sekä sen koon suhde kansantalouteen kärjistävät näitä haavoittuvuuksia. Pohjois- ja Baltian maiden pankkien välisten kytkösten johdosta yhdessä maassa ilmenevillä asuinkiinteistöstressieihin liittyvillä vaikeuksilla saattaisi lisäksi olla heijastevaikutuksia kyseisen alueen muihin maihin. Kuitenkin Suomen pankit kuuluvat unionin parhaiten pääomitettujen pankkien joukkoon, ja niiden pääoma on korkealaatuista. Ottaen huomioon suomalaisten pankkien vakavaraisuusasteen yleinen korkea taso sekä Suomen viranomaisten käyttöönottamat pääomapuskurit, Suomen pankkisektorilla vaikuttaisi olevan kyky kestää suoria asuinkiinteistömarkkinasokkeja.

⁽¹⁾ EUVL L 331, 15.12.2010, s. 1.

- e. Talous- tai finanssimarkkinasokki voisi kuitenkin johtaa edellä mainittujen riskien toteutumiseen. Jos esimerkiksi työttömyys lisääntyisi ja/tai tulojen kasvu hidastuisi, tämä voisi johtaa lainojenhoitokyvyn heikkenemiseen erityisesti runsaasti velkaantuneissa kotitalouksissa, ja asuntolainojen takaisinmaksun laiminlyöntien määrä saattaisi kasvaa, mikä aiheuttaisi luottotappioita pankeille, erityisesti jos asuinkiinteistöjen hinnat laskevat. Lisäksi, jos talouden epäsuotuisa skenaario toteutuisi, siihen liittyvät kielteiset vaikutukset kotitalouksien tuloihin ja omaisuuteen saattaisivat vahvistaa alkuperäistä sokkia, mikä puolestaan vahvistaisi suoria ja välillisiä kielteisiä vaikutuksia rahoitusjärjestelmän vakauteen (esim. kotitalouksien olisi vähennettävä kulutustaan pystyäkseen hoitamaan lainansa).
- f. EJRK panee merkille Suomessa käyttöön otetut asuinkiinteistömarkkinoihin liittyvät toimenpiteet, esim. asuntolainojen korkojen verovähennysoikeuden asteittainen supistaminen, enimmäisluototussuhteen soveltaminen uusiin asuntolainoihin, suunnitelmat asettaa tiukempia pääomavaatimuksia kiinteistölainavastuulle sekä pääomapuskureiden etupainotteinen käyttöönotto (ml. järjestelmäriskin kannalta merkittäviä pankkeja koskevat erityiset vaatimukset). Vaikka nämä toimenpiteet ovat asianmukaisia asuinkiinteistöihin liittyvien haavoittuvuuksien luonteeseen nähden, ne saattavat olla riittämättömiä niihin puuttumiseksi täysimääräisesti. On kuitenkin pantava merkille, ettei suomalaisilla viranomaisilla ole oikeudellisia valtuuksia ottaa käyttöön muita relevantteja makrovakaustoimenpiteitä (esim. erilaiset lainan kokoa rajoittavat katot mm. sen perusteella, kuinka suuri laina on suhteessa tuloihin tai lainanhoitorasitukseen) kotitalouksien velkaantumisen rajoittamiseksi,

ON HYVÄKSYNYT TÄMÄN VAROITUKSEN:

EJRK on yksilöinyt järjestelmäriskin lähteen muodostavia keskipitkän aikavälin haavoittuvuuksia asuinkiinteistösektorilla Suomessa, jotka saattavat vaikuttaa huomattavan kielteisesti reaalitalouteen. Makrovakauspoliittisesta näkökulmasta EJRK katsoo merkittävimpien haavoittuvuuksien olevan kotitalouksien runsas ja kasvava velkaantuneisuus, erityisesti tiettyjen kotitalouksien joukossa. Jos nämä riskit toteutuisivat, niillä olisi lisäksi mahdollisesti heijastevaikutuksia muihin Pohjoismaihin ja Baltian maihin.

Tehty Frankfurt am Mainissa 22 päivänä syyskuuta 2016.

Francesco MAZZAFERRO

EJRK:n sihteeristön päällikkö

EJRK:n hallintoneuvoston puolesta

**EUROOPAN JÄRJESTELMÄRISKIKOMITEAN VAROITUS,
annettu 22 päivänä syyskuuta 2016,
keskipitkän aikavälin haavoittuvuuksista asuinkiinteistösektorilla Luxemburgissa**

(EJRK/2016/09)

(2017/C 31/06)

EUROOPAN JÄRJESTELMÄRISKIKOMITEAN HALLINTONEUVOSTO, joka

ottaa huomioon Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen,

ottaa huomioon finanssijärjestelmän makrotason vakauden valvonnasta Euroopan unionissa ja Euroopan järjestelmäriskikomitean perustamisesta 24 päivänä marraskuuta 2010 annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) N:o 1092/2010⁽¹⁾ ja erityisesti sen 3 ja 16 artiklan,

sekä katsoo seuraavaa:

- (1) Monista maista saadut kokemukset osoittavat, että asuinkiinteistöihin liittyvien haavoittuvuuksien ilmentymät saattavat muodostaa merkittävän uhan kotimaisen rahoitusjärjestelmän vakaudelle sekä vaikuttaa huomattavan kielteisesti reaalitalouteen ja johtaa kielteisiin heijastevaikutuksiin muissa maissa.
- (2) Euroopan järjestelmäriskikomitea (EJRK) on vastikään saattanut päätökseen koko unionin kattavan systemaattisen ennakoinnin arvioinnin asuinkiinteistöihin liittyvistä haavoittuvuuksista. Tässä yhteydessä EJRK on kahdeksassa maassa yksilöinyt tiettyjä systeemiriskin lähteen muodostavia keskipitkän aikavälin haavoittuvuuksia, joilla voi potentiaalisesti olla vakavia seurauksia reaalitaloudelle.
- (3) EJRK:n haavoittuvuusarvioinnissa seuraavat seikat nousivat esille Luxemburgin osalta:
 - a. Asuinkiinteistöjen hinnat ovat viime aikoina nousseet voimakkaasti. Hinnat ovat ennennäkemättömän korkealla tasolla ja ne nousevat sekä suhteessa tuloihin että vuokriin. Asuinkiinteistöjen hintakehityksen taustalla on rakenteellinen epätasapaino mm. demograafisista tekijöistä ja poliittisista kannustimista johtuvan vahvan kysynnän ja tarjontapuolen rajoitusten välillä.
 - b. Asuinkiinteistöjen nousevat hinnat voivat yhteisvaikutuksessa kotitalouksien velkaantuneisuuteen liittyvien haavoittuvuuksien kanssa johtaa kokonaisvelkaantuneisuuden ja haavoittuvien kotitalouksien suhteellisen osuuden lisääntymiseen. Asuinkiinteistölainat ovat kasvaneet vahvasti viime vuosina ja asuinkiinteistölainojen koot ovat suuria suhteessa luxemburgilaisten kotitalouksien käytettävissä oleviin tuloihin. Lisäksi kotitalouden ovat altistuneita korkoriskille, koska asuinkiinteistölainat ovat usein vaihtuvakorkoisia. Luototusaste sekä velanhoitokulujen ja tulojen suhde ovat keskimäärin melko alhaisia, mikä saattaa toimia rahoitusjärjestelmän tappioita lieventävänä tekijänä haavoittuvuuksien toteutuessa. Kuitenkin näiden suhdelukujen jakauma sekä uusien että vanhojen kiinteistölainojen osalta viittaa siihen, että huomattavalla osalla asuntovelallisista on paljon velkaa ja lainanhoitokuluja suhteessa tuloihin.
 - c. Kotitaloussektorin haavoittuvuudet yhdessä korkeiden ja vahvasti nousevien kiinteistöhintojen kanssa altistavat Luxemburgin talouden vakausriskeille. Talous- tai finanssimarkkinasokki – esimerkiksi työttömyyden lisääntyminen ja/tai tulojen kasvun hidastuminen – voisi johtaa lainojenhoitokyvyn heikkenemiseen erityisesti runsaasti velkaantuneissa kotitalouksissa, ja asuntolainojen takaisinmaksun laiminlyöntien määrä saattaisi kasvaa, mikä aiheuttaisi luottotappioita pankeille, erityisesti jos asuinkiinteistöjen hinnat laskevat. Lisäksi, jos talouden epäsuotuisa skenaario toteutuisi, siihen liittyvät kielteiset vaikutukset kotitalouksien tuloihin ja omaisuuteen saattaisivat vahvistaa alkuperäistä sokkia, mikä puolestaan vahvistaisi suoria ja välillisiä kielteisiä vaikutuksia rahoitusjärjestelmän vakauteen (esim. kotitalouksien olisi vähennettävä kulutustaan pystyäkseen hoitamaan lainansa). Tämä ongelma saattaisi korostua, jos kotitalouksien velkojen kasvu jatkuu Luxemburgissa. On myös pantava merkille, että luxemburgilaisten kotitalouksien rahoitusvarojen taso on myös korkea, vaikka taso suhteessa velkoihin onkin laskussa, ja tämä voisi sokkitilanteessa toimia lieventävänä seikkana, edellyttäen että kotitaloudet haluavat ja kykenevät turvautumaan näihin varoihin.

⁽¹⁾ EUVL L 331, 15.12.2010, s. 1.

- d. EJRK panee merkille asuinkiinteistöihin liittyvät Luxemburgin viranomaisten käyttöönottamat toimenpiteet. Tähän asti käyttöönotetut toimenpiteet ovat keskittyneet pankkisektorin häiriönsietokyvyn lisäämiseen korottamalla korkean luototusasteen omaavien asuinkiinteistölainojen riskipainoja ja soveltamalla pääomapuskureita sekä koko pankkisektoriin että systemisesti merkittäviin laitoksiin. Luxemburgilaiset pankit ovat keskimäärin hyvin pääomitettuja ja niiden altistuminen asuinkiinteistöriskeille on melko vähäistä. Nämä toimenpiteet huomioon ottaen asuinkiinteistöhaavoittuvuuksista johtuvat suorat riskit pankkisektorille eivät näyttäisi olevan mittavia.
- e. Toimivaltaiset viranomaiset ovat ottaneet käyttöön mikrovakaupoliittisia toimenpiteitä, joiden mukaan pankeilla on asuinkiinteistölainamarkkinoihin liittyen oltava asianmukainen sisäinen hallinnointi ja politiikat. Viranomaiset eivät kuitenkaan ole ottaneet käyttöön makrovakaupoliittisia toimenpiteitä sellaisten haavoittuvuuksien vähentämiseksi, jotka liittyvät mahdolliseen negatiiviseen vuorovaikutussuhteeseen kotitalouksien velkaantuneisuuden ja asuinkiinteistöjen hintojen dynamiikan välillä. Tästä syystä Luxemburgin viranomaisten käyttöönottamat toimenpiteet saattavat olla riittämättömiä havaittujen haavoittuvuuksiin puuttumiseksi täysimääräisesti.

ON HYVÄKSYNYT TÄMÄN VAROITUKSEN:

EJRK on yksilöinyt rahoitusmarkkinoiden vakauteen kohdistuvan järjestelmäriskin lähteen muodostavia keskipitkän aikavälin haavoittuvuuksia asuinkiinteistösektorilla Luxemburgissa, jotka saattavat vaikuttaa huomattavan kielteisesti reaalitalouteen. Makrovakaupoliittisesta näkökulmasta EJRK katsoo tärkeimpien haavoittuvuuksien olevan asuinkiinteistöjen korkeiden hintojen ja kotitalouksien kasvavan velkaantuneisuuden yhdistelmä.

Tehty Frankfurt am Mainissa 22 päivänä syyskuuta 2016.

Francesco MAZZAFERRO

EJRK:n sihteeristön päällikkö

EJRK:n hallintoneuvoston puolesta

EUROOPAN JÄRJESTELMÄRISKIKOMITEAN VAROITUS,
annettu 22 päivänä syyskuuta 2016,
keskipitkän aikavälin haavoittuvuuksista asuinkiinteistösektorilla Alankomaissa
(EJRK/2016/10)
(2017/C 31/07)

EUROOPAN JÄRJESTELMÄRISKIKOMITEAN HALLINTONEUVOSTO, joka

ottaa huomioon Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen,

ottaa huomioon finanssijärjestelmän makrotason vakauden valvonnasta Euroopan unionissa ja Euroopan järjestelmäriskikomitean perustamisesta 24 päivänä marraskuuta 2010 annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) N:o 1092/2010⁽¹⁾ ja erityisesti sen 3 ja 16 artiklan,

sekä katsoo seuraavaa:

- (1) Monista maista saadut kokemukset osoittavat, että asuinkiinteistöihin liittyvien haavoittuvuuksien ilmentymät saattavat muodostaa merkittävän uhan kotimaisen rahoitusjärjestelmän vakaudelle sekä vaikuttaa huomattavan kielteisesti reaalitalouteen ja johtaa kielteisiin heijastevaikutuksiin muissa maissa.
- (2) Euroopan järjestelmäriskikomitea (EJRK) on vastikään saattanut päätökseen koko unionin kattavan systemaattisen ennakoivan arvioinnin asuinkiinteistöihin liittyvistä haavoittuvuuksista. Tässä yhteydessä EJRK on kahdeksassa maassa yksilöinyt tiettyjä systeemiriskin lähteen muodostavia keskipitkän aikavälin haavoittuvuuksia, joilla voi potentiaalisesti olla vakavia seurauksia reaalitaloudelle.
- (3) EJRK:n haavoittuvuusarvioinnissa seuraavat seikat nousivat esille Alankomaiden osalta:
 - a. Alankomaissa kotitaloudet ovat runsaasti velkaantuneita. Alankomaiden kotitalouksien velat suhteessa tuloihin ovat unionin suurimpia, vaikka tämä suhde onkin viime vuosina pienentynyt jonkin verran.
 - b. Alankomaiden asuntolainat ovat lisäksi Euroopan suurimpia suhteessa niiden vakuutena olevaan omaisuuteen. Asuntovelallisista noin neljänneksellä ja alle 40-vuotiaista asuntovelallisista noin puolella kokonaisvelka ylittää kodin arvon. Tämä haavoittuvuus pysyy todennäköisesti korkeana, koska uudet asuntolainat ovat yleensä suuria suhteessa ostetun omaisuuden arvoon ja koska lainoja lyhennetään yleensä hitaasti. Uusia lainoja lyhennetään kuitenkin nopeammin, koska korkojen verovähennyksen ehtona on lainojen lyhentäminen, mikä kannustaa kotitalouksia lyhentämään lainojaan.
 - c. Tällä hetkellä Alankomaissa ei ole merkkejä hintojen yliarvostuksesta. Historiallisesta perspektiivistä katsottuna hinnat vaikuttavat alhaisilta suhteessa tuloihin, vaikka asuinkiinteistöjen hinnat ovatkin viime vuosina nousseet vahvasti finanssikriisiä seuranneen merkittävän laskun jälkeen. Hinnat ovat palaamassa kriisiä edeltävälle tasolle kasvukeskuksissa, mutta ei koko maassa.
 - d. Kotitalouksien runsas velkaantuminen yhdistettynä lainojen vakuuksien suhteellisen alhaiseen arvoon voi johtaa merkittäviin suoriin ja välillisiin kielteisiin vaikutuksiin makrotalouden ja rahoitusjärjestelmän vakauteen. Talous- tai finanssimarkkinasokki – esimerkiksi työttömyyden lisääntyminen ja/tai tulojen kasvun hidastuminen – voisi johtaa lainojenhoitokyvyn heikkenemiseen runsaasti velkaantuneissa kotitalouksissa, ja asuntolainojen takaisinmaksun laiminlyöntien määrä saattaisi kasvaa, mikä aiheuttaisi luottotappioita pankeille, erityisesti jos asuinkiinteistöjen hinnat laskevat. Lisäksi, jos talouden epäsuotuisa skenaario toteutuu, siihen liittyvät kielteiset vaikutukset kotitalouksien tuloihin ja omaisuuteen saattaisivat vahvistaa alkuperäistä sokkia, mikä puolestaan vahvistaisi suoria ja välillisiä kielteisiä vaikutuksia rahoitusjärjestelmän vakauteen (esim. kotitalouksien olisi vähennettävä kulutustaan pystyäkseen hoitamaan lainansa).

⁽¹⁾ EUVL L 331, 15.12.2010, s. 1.

- e. Yleisesti ottaen Alankomaiden pankkijärjestelmä on hyvin pääomitettu ja Alankomaan viranomaiset ovat päättäneet erilaisista pääomapuskureista, jotka otetaan käyttöön asteittain tulevana vuosina. Stressitestit osoittavat myös, että alankomaisten pankkien pääoman taso riittää sietämään asuinkiinteistöihin liittyviä epäsuotuisia skenaarioita. Tästä syystä pankkisektorilla katsotaan olevan kyky kestää suoria asuinkiinteistömarkkinasokkeja. On myös tärkeää panna merkille pankkialan ulkopuolisen sektorin kasvava merkitys asuinkiinteistöjen rahoituksessa. Tällä hetkellä muut kuin pankit, esim. vakuutuslaitokset, myöntävät noin puolet uusista asuntolainoista. Tietyt lainoihin sovellettavat makrovakausräjäkset (kuten luototusasteen rajoitukset) soveltuvat myös muiden kuin pankkien myöntämiin lainoihin. On kuitenkin olemassa vain rajoitetusti tutkimustietoa riskeistä, joita pankkialan ulkopuoliset asuntoluottojen tarjoajat mahdollisesti aiheuttavat rahoitusjärjestelmän vakaudelle.
- f. Edellä mainittuja haavoittuvuuksia lieventävät tietyt rakenteelliset tekijät, jotka rajoittavat asuinrahoituksesta johtuvien riskien suoria vaikutuksia. Tällaisia tekijöitä ovat lainantajien vahvat takautumismahdollisuudet sekä yksityishenkilöiden konkurssia koskevat tiukat säännöt.
- g. EJRK panee merkille Alankomaissa käyttöön otetut asuinkiinteistösektoria koskevat toimenpiteet. Näihin kuuluvat lainan kokoon sovellettavat ajan mittaan asteittain tiukentuvat rajoitukset (koskien esim. lainanhoitorasituksen suhdetta tuloihin ja luototusastetta) sekä asuntolainojen korkojen verovähennysoikeuden supistaminen. Vaikka nämä toimenpiteet ovat asianmukaisia asuinkiinteistöihin liittyvien haavoittuvuuksien luonteeseen nähden, ne saattavat olla riittämättömiä niihin puuttumiseksi täysimääräisesti, ottaen huomioon, että toimenpiteet otetaan käyttöön asteittain sekä että niiden kalibrointi ei tule olemaan kovin rajoittava edes niiden täysimääräisen käyttöönoton jälkeen, ajan mittaan tiukentuvat ajan mittaan tiukentuvat

ON HYVÄKSYNYT TÄMÄN VAROITUKSEN:

EJRK on yksilöinyt rahoitusmarkkinoiden vakauteen kohdistuvan järjestelmäriskin lähteen muodostavia keskipitkän aikavälin haavoittuvuuksia asuinkiinteistösektorilla Alankomaissa, jotka saattavat vaikuttaa huomattavan kielteisesti reaali-talouteen. Makrovakausräjäksestä näkökulmasta EJRK katsoo tärkeimpien haavoittuvuuksien olevan kotitalouksien jatku-vasti korkeana pysynyt velkaantuneisuus yhdessä vakuuksien suhteellisen alhaisen arvon kanssa. Erityisesti on olemassa suuri joukko kotitalouksia, joiden velkataakka ylittää kodin arvon. Erityisesti nuoret lainantajat kuuluvat usein tähän joukkoon.

Tehty Frankfurt am Mainissa 22 päivänä syyskuuta 2016.

Francesco MAZZAFERRO

EJRK:n sihteeristön päällikkö

EJRK:n hallintoneuvoston puolesta.

EUROOPAN JÄRJESTELMÄRISKIKOMITEAN VAROITUS,
annettu 22 päivänä syyskuuta 2016,
keskipitkän aikavälin haavoittuvuuksista asuinkiinteistösektorilla Ruotsissa
(EJRK/2016/11)
(2017/C 31/08)

EUROOPAN JÄRJESTELMÄRISKIKOMITEAN HALLINTONEUVOSTO, joka

ottaa huomioon Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen,

ottaa huomioon finanssijärjestelmän makrotason vakauden valvonnasta Euroopan unionissa ja Euroopan järjestelmäriskikomitean perustamisesta 24 päivänä marraskuuta 2010 annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) N:o 1092/2010⁽¹⁾ ja erityisesti sen 3 ja 16 artiklan,

sekä katsoo seuraavaa:

- (1) Monista maista saadut kokemukset osoittavat, että asuinkiinteistöihin liittyvien haavoittuvuuksien ilmentymät saattavat muodostaa merkittävän uhan kotimaisen rahoitusjärjestelmän vakaudelle sekä vaikuttaa huomattavan kielteisesti reaali talouteen ja johtaa kielteisiin heijastevaikutuksiin muissa maissa.
- (2) Euroopan järjestelmäriskikomitea (EJRK) on vastikään saattanut päätökseen koko unionin kattavan systemaattisen ennakoinnin arvioinnin asuinkiinteistöihin liittyvistä haavoittuvuuksista. Tässä yhteydessä EJRK on kahdeksassa maassa yksilöinyt tiettyjä järjestelmäriskin lähteen muodostavia keskipitkän aikavälin haavoittuvuuksia, joilla voi potentiaalisesti olla vakavia seurauksia reaali taloudelle.
- (3) EJRK:n haavoittuvuusarvioinnissa seuraavat seikat nousivat esille Ruotsin osalta:
 - a. Ruotsissa asuinkiinteistöjen hinnat ovat nousseet merkittävästi ja hintojen nousu on jatkunut pitkään. Viime vuosina asuinkiinteistöjen hinnat ovat nousseet kotitalouksien tuloja nopeammin (hintojen nousu näyttää tosin hidastuneen viime kuukausina). Tämän seurauksena asuinkiinteistöt vaikuttavat Euroopan keskuspankin ja Kansainvälisen valuuttarahaston estimaattien mukaan olevan yliarvostettuja.
 - b. Asuinkiinteistöjen hintojen kehitys heijastuu myös ruotsalaisten kotitalouksien velkaantuneisuuden tasoon. Velkojen tason suhde kotitalouksien käytettävissä oleviin tuloihin sekä bruttokansantuotteeseen on nousussa ja se on korkea myös verrattuna useimpiin muihin unionin maihin. Uuden asuntolainan vuonna 2015 ottaneiden kotitalouksien asuntovelka on keskimäärin nelinkertainen suhteessa käytettävissä olevaan vuotuisen tuloon. Tässä joukossa oli myös merkityksellinen määrä kotitalouksia, joiden ottamat lainat olivat enemmän kuin seitsemänkertaisia suhteessa käytettävissä oleviin tuloihin. Vaikka ruotsalaisilla kotitalouksilla on paljon säästöjä ja varallisuutta, suuri osa varoista on asuinkiinteistöissä sekä eläkejärjestelmissä, joiden arvo ja likviditeetti eivät välttämättä pysy vakaina stressikausien markkinaolosuhteissa. Luotettavia tietoja näiden varojen jakautumisesta kotitalouksien välillä ei myöskään ole saatavilla.
 - c. Asuinkiinteistöjen hintojen ripeän nousun syynä on suhdannetekijöiden lisäksi myös rakenteellisia tekijöitä. Jotkut näistä tekijöistä, kuten demograafiset muutokset, urbanisaatio ja tulojen vahva kasvu, ovat Ruotsin viranomaisten kontrollin ulottumattomissa. Kuitenkin myös viranomaisten kontrollissa olevat seikat vaikuttavat asuinkiinteistömarkkinoiden haavoittuvuuksien muodostumiseen. Tällaisia tekijöitä ovat esimerkiksi kiinteistöihin sovellettava verojärjestelmä (esimerkiksi asunto-omistajien verohelpotukset, asuntolainojen korkojen verovähennysoikeus, pääomatulojen verotus) sekä tarjontapuolen rajoitukset (esim. ankarasti säännelty vuokramarkkinat sekä uusien kotien rakentamista rajoittava sääntely). Jos haavoittuvuuksien taustalla oleviin syihin ei puututa muulla tavoin rakenteellisilla uudistuksilla, olisi tällaisissa tilanteissa mahdollista käyttää makrovakauspoliittisia toimenpiteitä rahoitusjärjestelmän häiriönsietokyvyn ja kotitalouksien varallisuusarvon vahvistamiseksi.
 - d. Talous- tai finanssimarkkinasokki – esimerkiksi työttömyyden lisääntyminen ja/tai tulojen tai asuntojen hintojen nousun hidastuminen – voisi johtaa lainojenhoitokyvyn heikkenemiseen erityisesti runsaasti velkaantuneissa kotitalouksissa, ja asuntolainojen takaisinmaksun laiminlyöntien määrä saattaisi kasvaa, mikä aiheuttaisi

⁽¹⁾ EUVL L 331, 15.12.2010, s. 1.

luottotappioita pankeille, erityisesti jos asuinkiinteistöjen hinnat laskevat. Lisäksi, jos talouden epäsuotuisa skenaario toteutuu, siihen liittyvät kielteiset vaikutukset kotitalouksien tuloihin ja omaisuuteen saattavat vahvistaa alkuperäistä sokkia, mikä puolestaan vahvistaisi suoria ja välillisiä kielteisiä vaikutuksia rahoitusjärjestelmän vakauteen (esim. kotitalouksien olisi vähennettävä kulutustaan pystyäkseen hoitamaan lainansa).

- e. Asuinkiinteistöjen hintojen ja kotitalouksien kulutuksen epäsuotuisa kehitys voi muodostua uhaksi myös pankkijärjestelmälle. Ruotsin pankkien voimakas turvautuminen markkinarahoitukseen sekä vieraan valuutan määräiseen rahoitukseen saattaisi vahvistaa talouskasvun hidastumiseen liittyviä riskejä. Pohjois- ja Baltian maiden pankkien välisten kytkösten johdosta yhdessä maassa ilmenevillä asuinkiinteistöstresseihin liittyvillä vaikeuksilla saattaisi lisäksi olla heijastevaikutuksia kyseisen alueen muihin maihin. Ruotsin pankkisektori on kuitenkin hyvin pääomitettu ja kannattava suhteessa eurooppalaisiin kilpailijoihin, ja lainanantopolitiikat vaikuttavat terveiltä. Ruotsin pankkijärjestelmää koskevat stressitestit viittaavat siihen, että Ruotsin pankkijärjestelmä kestäisi makrotaloudellisten olosuhteiden merkittävän heikentymisen. Ruotsin viranomaiset ovat lisäksi ottaneet käyttöön useita toimenpiteitä Ruotsin pankkisektorin häiriönsietokyvyn vahvistamiseksi, esim. pääomapuskurit, korkeammat pääomavaatimukset kiinteistölainoille sekä erityiset maksuvalmiusvaatimukset useiden valuuttojen osalta.
- f. EJRK panee merkille Ruotsissa käyttöönotetut kotitalouksien velkaantuneisuuteen ja asuinkiinteistöjen hintoihin liittyviä haavoittuvuuksia koskevat toimet. Uusien lainojen enimmäisluototussuhteen rajoittaminen 85 prosenttiin vuonna 2010 sekä lyhennysvaatimuksen käyttöönotto vuonna 2016 ovat seikkoja, joiden odotetaan hie-man rajoittavan lisähaavoittuvuuksien muodostumista. Vaikka nämä toimenpiteet ovat asianmukaisia asuinkiinteistöihin liittyvien haavoittuvuuksien luonteeseen nähden, ne saattavat olla riittämättömiä niihin puuttumiseksi täysimääräisesti. Koska näitä toimenpiteitä sovelletaan ainoastaan uusiin asuntolainoihin, kotitalouksien velkaantuneisuuteen liittyvät haavoittuvuudet eivät lyhyessä ajassa tule vähentymään merkittävästi,

ON HYVÄKSYNYT TÄMÄN VAROITUKSEN:

EJRK on yksilöinyt rahoitusmarkkinoiden vakauteen kohdistuvan järjestelmäriskin lähteen muodostavia keskipitkän aikavälin haavoittuvuuksia asuinkiinteistösektorilla Ruotsissa, jotka saattavat vaikuttaa huomattavan kielteisesti reaalitalouteen. Makrovakauspoliittisesta näkökulmasta EJRK katsoo tärkeimpien haavoittuvuuksien olevan yliarvostetuilta vaikuttavien asuinkiinteistöjen hintojen vahva nousu sekä kotitalouksien suuri ja kasvava velkaantuneisuus, erityisesti tiettyjen kotitalousryhmien joukossa. Jos nämä riskit toteutuisivat, niillä olisi lisäksi mahdollisesti heijastevaikutuksia muihin Pohjoismaihin ja Baltian maihin.

Tehty Frankfurt am Mainissa 22 päivänä syyskuuta 2016.

Francesco MAZZAFERRO

EJRK:n sihteeristön päällikkö

EJRK:n hallintoneuvoston puolesta.

EUROOPAN JÄRJESTELMÄRISKIKOMITEAN VAROITUS,**annettu 22 päivänä syyskuuta 2016,****keskipitkän aikavälin haavoittuvuuksista asuinkiinteistösektorilla Yhdistyneessä kuningaskunnassa****(EJRK/2016/12)****(2017/C 31/09)**

EUROOPAN JÄRJESTELMÄRISKIKOMITEAN HALLINTONEUVOSTO, joka

ottaa huomioon Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen,

ottaa huomioon finanssijärjestelmän makrotason vakauden valvonnasta Euroopan unionissa ja Euroopan järjestelmäriskikomitean perustamisesta 24 päivänä marraskuuta 2010 annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) N:o 1092/2010⁽¹⁾ ja erityisesti sen 3 ja 16 artiklan,

sekä katsoo seuraavaa:

- (1) Monista maista saadut kokemukset osoittavat, että asuinkiinteistöihin liittyvien haavoittuvuuksien ilmentymät saattavat muodostaa merkittävän uhan kotimaisen rahoitusjärjestelmän vakaudelle sekä vaikuttaa huomattavan kielteisesti reaalitalouteen ja johtaa kielteisiin heijastevaikutuksiin muissa maissa.
- (2) Euroopan järjestelmäriskikomitea (EJRK) on vastikään saattanut päätökseen koko unionin kattavan systemaattisen ennakoivan arvioinnin asuinkiinteistöihin liittyvistä haavoittuvuuksista. Tässä yhteydessä EJRK on kahdeksassa maassa yksilöinyt tiettyjä systeemiriskin lähteen muodostavia keskipitkän aikavälin haavoittuvuuksia, joilla voi potentiaalisesti olla vakavia seurauksia reaalitaloudelle.
- (3) EJRK:n haavoittuvuusarvioinnissa seuraavat seikat nousivat esille Yhdistyneen kuningaskunnan osalta:
 - a. Yhdistyneessä kuningaskunnassa 23 päivänä kesäkuuta 2016 pidettyä Euroopan unionin jäsenyyttä koskevaa kansanäänestystä seurannut epävarmuus on mahdollisesti aiheuttanut käännekohdan Yhdistyneen kuningaskunnan asuinkiinteistömarkkinoilla.
 - b. Välittömästi kansanäänestyksen jälkeen rakennusyritysten osakekurssit ja kuluttajien luottamus laskivat jyrkästi. Asuinkiinteistöjen hinnat laskivat heinäkuussa 2016 0,2 prosenttia edelliskuukauteen verrattuna. Hinnat kääntyivät kuitenkin taas nousuun elokuussa 2016, jolloin hinnat nousivat 0,2 prosenttia edelliskuukauteen verrattuna.
 - c. Ennen kansanäänestystä asuinkiinteistöihin liittyvät haavoittuvuudet Yhdistyneessä kuningaskunnassa liittyivät kotitalouksien velkaantuneisuuden tasoon ja useita vuosia nousseisiin asuinkiinteistöjen hintoihin sekä mahdollisuuteen, että nämä kaksi tekijää saattavat vahvistaa toisiaan.
 - d. Erityisesti kotitalouksien velat suhteessa tuloihin ja kansantalouden kokoon ovat suuria verrattuna unionin muihin maihin. Vaikka tämä saattaa osittain johtua rakenteellisista tekijöistä, kuten erittäin kehittyneestä pankkijärjestelmästä ja rakenteellisesta asuntopuutteesta Yhdistyneessä kuningaskunnassa, se saattaa myös olla kohoineen riskin merkki. Kotitalouksien yhteenlaskettu velka suhteessa yhteenlaskettuihin tuloihin laski vuodesta 2008 vuoteen 2012/13 ja on sen jälkeen pysynyt vakaana, mikä osittain lieventää kotitalouksien velkaantuneisuudesta johtuvia riskejä. Lisäksi niiden kotitalouksien osuus, joiden velkataso suhteessa tuloihin on erittäin korkea, on laskenut viime vuosina, ja lisäksi sellaisten uusien lainojen määrä, joissa lainan koko suhteessa tuloihin on erittäin suuri, on viime aikoina vähentynyt jonkin verran.
 - e. Asuinkiinteistöjen hintojen nimellisarvo ylitti finanssikriisiä edeltävän huipputason vuonna 2015. Reaalimääräiset hinnat ovat kuitenkin finanssikriisiä edeltävää huipputasoa alhaisemmat. Lisäksi asuinkiinteistöjen hintojen yhteys vuokrien ja tulojen kasvuun on katkennut: viime vuosina asuntojen hintojen kasvu on ollut kolminkertainen tulojen kasvuun verrattuna ja hintojen suhde vuokriin on noussut jyrkästi vuodesta 2012.
 - f. Kansanäänestyksen jälkeen Bank of England sekä tietyt kansainväliset organisaatiot tarkistivat Yhdistyneen kuningaskunnan taloutta ja asuntomarkkinoita koskevia ennusteitaan alaspäin. Bank of England odottaa aggregoitujen asuntohintojen laskevan hieman ensi vuonna ja asuntolainoja myönnettävän hieman aikaista vähemmän. Jos tämä ennuste osoittautuu paikkansapitäväksi, tämä hidastaisi asuntolainakannan kasvua ja vähentäisi tämän vuoksi haavoittuvuuksia keskipitkällä aikavälillä. Talouskasvun hidastuminen voisi kuitenkin johtaa edellä mainittujen riskien toteutumiseen. Jos esimerkiksi työttömyys lisääntyisi ja/tai tulojen kasvu hidastuisi, tämä voisi johtaa joidenkin kotitalouksien lainojenhoitokyvyn heikkenemiseen.

⁽¹⁾ EUVL L 331, 15.12.2010, s. 1.

- g. Lisäksi, jos talouden epäsuotuisa skenaario toteutuu, siihen liittyvät kielteiset vaikutukset kotitalouksien tuloihin ja omaisuuteen saattaisivat vahvistaa alkuperäistä sokkia, mikä puolestaan merkitsisi suoria ja välillisiä kielteisiä vaikutuksia rahoitusjärjestelmän vakauteen (esim. jos kotitalouksien olisi vähennettävä kulutustaan pystyäkseen hoitamaan lainansa tai jos asuntolainojen takaisinmaksun laiminlyönnit yleistyisivät). Lisäksi suuri ja kasvava sijoitusasuntosektori saattaa vahvistaa hintojen laskua asuntomarkkinoilla, sillä sijoitusasuntojen omistajat myyvät todennäköisemmin tilanteissa, joissa hintojen odotetaan laskevan.
- h. Bank of England otti 3 päivänä elokuuta 2016 käyttöön talouden tukitoimipaketin, johon kuuluu korkojen alentaminen sekä toimia, joiden tarkoituksena on varmistaa alhaisempien korkojen vaikutusten välittyminen reaaliatalouteen. Näiden toimien odotetaan tukevan asuntolainavelallisia ja asuntomarkkinoita ja saattavat lieventää riskejä heikentyvän talouden skenaariossa.
- i. On kuitenkin myös mahdollista että hintojen lasku asuntomarkkinoilla osoittautuu väliaikaiseksi, ja että asuntojen hinnat, luottojen myöntäminen ja koitalouksien velat kääntyvät taas nousuun. Tällaisessa skenaariossa asuinkiinteistöihin liittyvien haavoittuvuuksien kasvu jatkuisi. Ennen kansanäänestystä Financial Policy Committee, Prudential Regulation Authority ja Financial Conduct Authority ottivat käyttöön toimenpiteitä tällaisten asuinkiinteistöihin liittyvien haavoittuvuuksien – mukaan lukien kotitalouksien velkaantuneisuuden lisääntymisestä johtuvat haavoittuvuudet – vähentämiseksi ja rajoittamiseksi. Nämä toimet näyttäivät vahvistaneen lainanottajien häiriönsietokykyä.
- j. Erityisesti pankkijärjestelmän osalta Bank of England on ryhtynyt toimiin sen varmistamiseksi, että Yhdistyneen kuningaskunnan pankit kestävät hyvin suuren asuntomarkkinasokin. Bank of Englandin viime vuosina suorittamissa stressitesteissä arvioitiin pankkijärjestelmän kykyä kestää tällä hetkellä odotettavissa olevia skenaarioita huomattavasti vakavampia skenaarioita. Näillä stressitesteillä varmistettiin, että pankkien pääomapohja on riittävä stressin kestämiseksi ja myös lainanantokyvyn säilyttämiseksi koko stressiskenaarion ajan. Tämän analyysin perusteella Yhdistyneen kuningaskunnan pankkijärjestelmällä näyttäisi olevan riittävä häiriönsietokyky asuntomarkkinasokin kestämiseksi jos edellä mainitut haavoittuvuudet toteutuisivat lähitulevaisuudessa.
- k. Yleisesti ottaen yhdistyneen kuningaskunnan asuinkiinteistömarkkinoilla on mahdollisesti saavutettu käännekohta. Ottaen huomioon Yhdistyneessä kuningaskunnassa pidetyn Euroopan unionin jäsenyyttä koskevan kansanäänestyksen seurauksiin liittyvä epävarmuus, on liian aikaista arvioida, tulevatko tähän asti muodostuneet haavoittuvuudet toteutumaan tai lisääntyvätkö haavoittuvuudet ajan mittaan. Näissä kahdessa skenaariossa tarvitaan todennäköisesti toisistaan poikkeavia asianmukaisia politiikkaratkaisuja. On näin ollen tärkeää, että Yhdistyneen kuningaskunnan viranomaiset seuraavat tarkasti tilanteen kehittymistä ja mukauttavat tarpeen mukaan makrovakaupoliittikkaansa vastaavasti. Tulevaisuutta ajatellen on tärkeää varmistaa, että asuntomarkkinoilla mahdollisesti tapahtuvien korjausliikkeiden vauhti on asianmukainen ja että uusia haavoittuvuuksia ei pääse muodostumaan,

ON HYVÄKSYNYT TÄMÄN VAROITUKSEN:

EJRK on yksilöinyt rahoitusmarkkinoiden vakauteen kohdistuvan järjestelmäriskin lähteen muodostavia keskipitkän aikavälin haavoittuvuuksia asuinkiinteistösektorilla Yhdistyneessä kuningaskunnassa, jotka saattavat vaikuttaa huomattavan kielteisesti reaaliatalouteen. Tällä hetkellä Yhdistyneen kuningaskunnan asuinkiinteistömarkkinoiden keskipitkän aikavälin näkymät ovat hyvin epävarmat. Makrovakaupoliittisesta näkökulmasta EJRK kuitenkin katsoo, että eri asuntomarkkinaskenaarioihin liittyy riskejä, joko olemassa olevien, erityisesti kotitalouksien velkaantumisen ja korkeiden asuinkiinteistöhintojen yhteisvaikutuksiin liittyvien haavoittuvuuksien toteutumisen muodossa tai haavoittuvuuksien lisääntymisen muodossa. Nämä kaksi skenaariota vaativat todennäköisesti erilaisia asianmukaisia politiikkaratkaisuja. On näin ollen tärkeää, että Yhdistyneen kuningaskunnan viranomaiset seuraavat tarkasti tilanteen kehittymistä ja mukauttavat tarpeen mukaan makrovakaupoliittikkaansa vastaavasti.

Tehty Frankfurt am Mainissa 22 päivänä syyskuuta 2016.

Francesco MAZZAFERRO

EJRK:n sihteeristön päällikkö

EJRK:n hallintoneuvoston puolesta

II

(Tiedonannot)

EUROOPAN UNIONIN TOIMIELINTEN, ELINTEN, TOIMISTOJEN JA
VIRASTOJEN TIEDONANNOT

EUROOPAN KOMISSIO

Ilmoitetun keskittymän vastustamatta jättäminen**(Asia M.8327 – Fairfax / Sagard Holdings / PSG)****(ETA:n kannalta merkityksellinen teksti)**

(2017/C 31/10)

Komissio päätti 24. tammikuuta 2017 olla vastustamatta edellä mainittua keskittymää ja todeta sen sisämarkkinoille soveltuvaksi. Päätös perustuu neuvoston asetuksen (EY) N:o 139/2004 ⁽¹⁾ 6 artiklan 1 kohdan b alakohtaan. Päätöksen koko teksti on saatavissa ainoastaan englanniksi, ja se julkistetaan sen jälkeen kun siitä on poistettu mahdolliset liikesalaisuudet. Päätös on saatavilla

- komission kilpailun pääosaston verkkosivuilla (<http://ec.europa.eu/competition/mergers/cases/>); sivuilla on monenlaisia hakukeinoja sulautumapäätösten löytämiseksi, muun muassa yritys-, asianumero-, päivämäärä- ja alakohtaiset hakemistot,
- sähköisessä muodossa EUR-Lex-sivustolta (<http://eur-lex.europa.eu/homepage.html?locale=fi>) asiakirjanumerolla 32017M8327. EUR-Lex on Euroopan unionin oikeuden online-tietokanta.

⁽¹⁾ EUVL L 24, 29.1.2004, s. 1.

IV

(Tiedotteet)

EUROOPAN UNIONIN TOIMIELINTEN, ELINTEN, TOIMISTOJEN JA
VIRASTOJEN TIEDOTTEET

EUROOPAN KOMISSIO

Euron kurssi ⁽¹⁾

30. tammikuuta 2017

(2017/C 31/11)

1 euro =

	Rahayksikkö	Kurssi		Rahayksikkö	Kurssi
USD	Yhdysvaltain dollaria	1,0630	CAD	Kanadan dollaria	1,3983
JPY	Japanin jeniä	121,76	HKD	Hongkongin dollaria	8,2476
DKK	Tanskan kruunua	7,4375	NZD	Uuden-Seelannin dollaria	1,4668
GBP	Englannin punttaa	0,84935	SGD	Singaporen dollaria	1,5177
SEK	Ruotsin kruunua	9,4390	KRW	Etelä-Korean wonia	1 252,27
CHF	Sveitsin frangia	1,0669	ZAR	Etelä-Afrikan randia	14,4510
ISK	Islannin kruunua		CNY	Kiinan juan renminbiä	7,3103
NOK	Norjan kruunua	8,8758	HRK	Kroatian kunaa	7,4773
BGN	Bulgarian leviä	1,9558	IDR	Indonesian rupiaa	14 173,38
CZK	Tšekin korunaa	27,022	MYR	Malesian ringgitä	4,7094
HUF	Unkarin forinttia	310,80	PHP	Filippiinien pesoa	52,899
PLN	Puolan zlotya	4,3310	RUB	Venäjän ruplaa	63,7792
RON	Romanian leuta	4,5008	THB	Thaimaan bahtia	37,492
TRY	Turkin liiraa	4,0561	BRL	Brasilian realia	3,3318
AUD	Australian dollaria	1,4109	MXN	Meksikon pesoa	22,0850
			INR	Intian rupiaa	72,2315

⁽¹⁾ Lähde: Euroopan keskuspankin ilmoittama viitekurssi.

KOMISSION PÄÄTÖS,
annettu 24 päivänä tammikuuta 2017,
komission asiantuntijaryhmän ”eläinten hyvinvointia käsittelevä foorumi” perustamisesta
(ETA:n kannalta merkityksellinen teksti)
(2017/C 31/12)

EUROOPAN KOMISSIO, joka

ottaa huomioon Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen,

sekä katsoo seuraavaa:

- (1) Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 13 artiklassa tunnustetaan eläimet tunteviksi olennoiksi ja edellytetään unionin ja jäsenvaltioiden ottavan eläinten hyvinvoinnin vaatimukset täysimääräisesti huomioon laatiessaan ja pannessaan täytäntöön unionin maatalous-, kalastus- ja liikennepolitiikkaa, sisämarkkinoita sekä politiikkaa tutkimuksen, teknologisen kehittämisen ja avaruuden aloilla kunnioittaen samalla erityisesti uskonnollisiin rituaaleihin, kulttuuriperinteeseen ja alueelliseen perintöön liittyviä jäsenvaltioiden lakeja ja hallinnollisia määräyksiä.
- (2) Euroopan unionista tehdyn sopimuksen 11 artiklan 2 kohdan mukaisesti toimielimet käyvät avointa ja säännöllistä vuoropuhelua etujärjestöjen ja kansalaisyhteiskunnan kanssa.
- (3) Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 26 artiklassa edellytetään, että unioni hyväksyy toimenpiteet, joiden tarkoituksena on toteuttaa sisämarkkinat ja varmistaa niiden toiminta tavaroiden, henkilöiden, palvelujen ja pääomien vapaan liikkuvuuden myötä.
- (4) Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 38 artiklassa annetaan unionin tehtäväksi yhteisen maatalouspolitiikan määrittely ja sen toteuttaminen.
- (5) Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 179 artiklassa määrätään, että unioni pyrkii toiminnallaan lujittamaan tieteellistä ja teknologista perustaansa toteuttamalla eurooppalaisen tutkimusalueen. Mainitun perussopimuksen 180 artiklan b alakohdan mukaan unioni edistää yhteistyötä kolmansien maiden ja kansainvälisten järjestöjen kanssa unionin tutkimuksen, teknologisen kehittämisen ja esittelyn alalla.
- (6) Komissio perusti vuonna 2011 eläinten hyvinvointia käsittelevän asiantuntijaryhmän⁽¹⁾ avustamaan ja opastamaan komissiota eläinten hyvinvointia koskevaan lainsäädäntöön liittyvissä kysymyksissä ja helpottamaan tietojen, kokemusten ja hyvien käytäntöjen vaihtoa eläinten hyvinvointia koskevan lainsäädännön alalla.
- (7) Euroopan parlamentti⁽²⁾ ja Euroopan unionin neuvosto⁽³⁾ ovat peräänkuuluttaneet eläinten hyvinvointia käsittelevän unionin foorumin perustamista, jotta parannettaisiin sidosryhmien välistä vuoropuhelua ja voitaisiin jakaa kokemuksia, asiantuntemusta ja näkemyksiä.
- (8) Jotta voitaisiin vastata parlamentin ja neuvoston pyyntöihin, uuden asiantuntijaryhmän ”eläinten hyvinvointia käsittelevä foorumi”, jäljempänä ’foorumi’, olisi avustettava komissiota ja autettava käymään säännöllistä vuoropuhelua eläinten hyvinvointiin välittömästi liittyvistä unionin tason näkökohdista, kuten lainsäädännön täytäntöönpanosta, tieteellisen tiedon, innovaatioiden ja eläinten hyvinvointia koskevien hyvien käytäntöjen/aloitteiden vaihdosta tai eläinten hyvinvointiin liittyvistä kansainvälisistä toimista. Foorumin olisi lisäksi avustettava komissiota sellaisissa unionin kannalta merkityksellisissä aiheissa, joilla voi olla vaikutusta eläinten hyvinvointia koskeviin kysymyksiin, esimerkiksi kauppa, mikrobilääkeresistenssi, elintarvikkeiden turvallisuus, tutkimus tai ympäristö. Koska foorumilla on sama toimeksianto kuin nykyisellä eläinten hyvinvointia käsittelevällä asiantuntijaryhmällä, jälkimmäistä ei ole tarpeen säilyttää.
- (9) Foorumin olisi työskentelyssään otettava asianmukaisesti huomioon eläinten hyvinvoinnin parissa työskentelevien muiden keskeisten keskusteluryhmien tai verkostojen toiminta – näitä ovat esimerkiksi Euroopan elintarviketurvallisuusviranomainen tai Maailman eläintautijärjestön alainen eläinten hyvinvointia Euroopassa ajava alueellinen foorumi.

⁽¹⁾ Eläinten hyvinvointia käsittelevä asiantuntijaryhmä E02668.

⁽²⁾ Euroopan parlamentin päätöslauselma uudesta eläinten hyvinvointia koskevasta strategiasta vuosiksi 2016–2020, 24 päivänä marraskuuta 2015 (2015/2957(RSP)).

⁽³⁾ 3464. neuvoston kokous – maatalous ja kalastus – 17 päivänä toukokuuta 2016.

- (10) Foorumi muodostuu seuraavien edustajista: kaikkien jäsenvaltioiden toimivaltaiset viranomaiset, elinkeinoelämän järjestöt, jotka ovat Euroopan unionin tasolla mukana elintarvikeketjussa ja eläinten pitämisessä muihin tuotanto-tarkoituksiin, kansalaisyhteiskunnan järjestöt, jotka ovat Euroopan unionin tasolla mukana eläinten hyvinvointiin liittyvässä työssä, sekä eläinten hyvinvointiin liittyvällä tieteenalalla toimivat korkeakoulut ja tutkimuslaitokset. Foorumin jäseniksi voivat tulla myös sellaisten EU:n ulkopuolisten maiden toimivaltaisten viranomaisten asiantuntijat, jotka ovat Euroopan talousalueesta tehdyn sopimuksen sopimuspuolia, sekä kansainvälisten hallitusten välisen järjestöjen asiantuntijat.
- (11) Olisi vahvistettava säännöt, joita noudattaen foorumin jäsenet saavat antaa tietoja.
- (12) Henkilötietojen käsittelyssä olisi noudatettava Euroopan parlamentin ja neuvoston asetusta (EY) N:o 45/2001 ⁽¹⁾.
- (13) On syytä vahvistaa tämän päätöksen soveltamisaika. Komissio harkitsee hyvissä ajoin, onko päätöksen voima-saolon jatkaminen aiheellista,

ON PÄÄTTÄNYT SEURAAVAA:

1 artikla

Kohde

Perustetaan asiantuntijaryhmä "eläinten hyvinvointia käsittelevä foorumi", jäljempänä 'foorumi'.

2 artikla

Tehtävät

Foorumin tehtävänä on

- a) avustaa komissiota sellaisten koordinoitujen toimien kehittämisessä ja vaihtamisessa, joiden tarkoituksena on edesauttaa eläinten hyvinvointia koskevan Euroopan unionin lainsäädännön täytäntöönpanoa ja soveltamista sekä eläinten hyvinvointia koskevan unionin lainsäädännön ja kansainvälisten normien ymmärtämistä unionissa ja sen ulkopuolella;
- b) helpottaa eläinten hyvinvoinnin kohentamiseksi annettavien vapaaehtoisten sitoumusten kehittämistä ja käyttöä yrityksissä;
- c) myötävaikuttaa eläinten hyvinvointia koskevien unionin normien edistämiseen, jotta voidaan lisätä unionin tuotteiden markkina-arvoa maailmanlaajuisesti;
- d) edistää vuoropuhelua toimivaltaisten viranomaisten, yritysten, kansalaisyhteiskunnan, korkeakoulujen, tiedemaailman ja kansainvälisten hallitustenvälisen järjestöjen kesken eläinten hyvinvointiin liittyvistä unionin kannalta merkityksellisis-tä aiheista;
- e) edistää kokemusten ja hyvien käytäntöjen, tieteellisen tiedon ja innovaatioiden vaihtoa eläinten hyvinvointiin liitty-vistä unionin kannalta merkityksellisistä aiheista;
- f) jakaa tietoja politiikan kehityksestä edellä mainituilla aloilla ja edellä mainittujen toimintojen osalta.

3 artikla

Kuuleminen

Komissio voi kuulla foorumia kaikista eläinten hyvinvointiin liittyvistä unionin kannalta merkityksellisistä asioista.

4 artikla

Jäsenyys

1. Foorumiin kuuluu enintään 75 jäsentä.

⁽¹⁾ Euroopan parlamentin ja neuvoston asetusta (EY) N:o 45/2001, annettu 18 päivänä joulukuuta 2000, yksilöiden suojelusta yhteisöjen toimielinten ja elinten suorittamassa henkilötietojen käsittelyssä ja näiden tietojen vapaasta liikkuvuudesta (EYVL L 8, 12.1.2001, s. 1).

2. Foorumin jäseniä ovat seuraavat:

- a. eläinten hyvinvoinnista vastaavat Euroopan unionin jäsenvaltioiden ja sellaisten EU:n ulkopuolisten maiden toimivaltaiset viranomaiset, jotka ovat Euroopan talousalueesta tehdyn sopimuksen, jäljempänä 'ETA-jäsenet', sopimuspuolia;
- b. elinkeinoelämän järjestöt ja ammattialajärjestöt, joilla on unionin tasolla toimintaa elintarvikeketjussa eläinten tai eläintuotteiden osalta tai jotka ovat osallisina eläinten pitämisessä muihin tuotantotarkoituksiin;
- c. kansalaisyhteiskunnan järjestöt, joilla on unionin tasolla toimintaa eläinten hyvinvoinnin alalla;
- d. sellaisten korkeakoulujen ja tutkimuslaitosten riippumattomat asiantuntijat, joiden eläinten hyvinvointia käsittelevään tieteenalaan liittyvällä toiminnalla on vaikutusta unionin politiikkaan;
- e. eläinten hyvinvoinnin alalla toimivat kansainväliset hallitustenväliset järjestöt ⁽¹⁾;
- f. Euroopan elintarviketurvallisuusviranomainen.

3. Edellä 2 kohdan d alakohdassa luetellut jäsenet nimitetään yksityishenkilöinä, ja he toimivat riippumattomina ja yleisen edun mukaisesti.

4. Edellä 2 kohdan b ja c alakohdassa luetellut jäsenet valitaan 5 artiklassa vahvistettua menettelyä noudattaen. Niiden on nimettävä edustajansa foorumiin johtavassa asemassa olevien henkilöiden joukosta, ja ne ovat vastuussa sen varmistamisesta, että niiden edustajat ovat pysyviä ja tarjoavat riittävän korkeatasoista asiantuntemusta. Komissio voi kieltäytyä nimittämästä näiden jäsenten nimeämää edustajaa, jos se katsoo foorumin hakuilmoituksen säännöissä määritellyistä perustelluista syistä, että nimeäminen ei ole asianmukainen. Tällaisessa tapauksessa kyseistä järjestöä pyydetään nimeämään toinen edustaja.

6. Edellä 2 kohdan a, e ja f alakohdassa lueteltujen jäsenten on nimettävä eläinten hyvinvoinnista vastaavat edustajansa, ja ne ovat vastuussa sen varmistamisesta, että niiden edustajat tarjoavat riittävän korkeatasoista asiantuntemusta.

7. Jäseniä, jotka eivät enää pysty osallistumaan tehokkaasti asiantuntijaryhmän toimintaan ja jotka eivät terveyden ja elintarviketurvallisuuden pääosaston mielestä täytä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 339 artiklassa asetettuja edellytyksiä tai jotka eroavat, ei enää kutsuta osallistumaan foorumin kokouksiin, ja heidät voidaan korvata jäljellä olevan toimikautensa ajaksi toisella jäsenellä.

5 artikla

Valintaprosessi

1. Edellä 4 artiklan 2 kohdan b–d alakohdassa lueteltujen foorumin jäsenten valinta suoritetaan julkisella hakuilmoituksella, joka julkaistaan komission asiantuntijaryhmien ja muiden vastaavanlaisten elinten rekisterissä, jäljempänä 'asiantuntijaryhmärekisteri'. Hakuilmoitus voidaan lisäksi julkaista muilla keinoin, kuten erityisellä verkkosivustolla.

Hakuilmoituksessa on selvästi ilmoitettava valintaperusteet, mukaan luettuina vaadittava asiantuntemus ja suoritettavaan työhön nähden edustettavina olevat edut. Hakemusten jättämiselle asetettu vähimmäismääräaika on neljä viikkoa.

2. Edellä 4 artiklan 2 kohdan d alakohdassa lueteltujen jäsenten on ilmoitettava kaikki olosuhteet, joista voi syntyä eturistiriita. Komissio edellyttää, että tällaisten henkilöiden on osana hakemustaan toimitettava sidonnaisuuksia koskeva ilmoituslomake asiantuntijaryhmiä koskevan vakioimuotoisen sidonnaisuuksia koskevan ilmoituslomakkeen pohjalta sekä ajan tasalle saatettu ansioluettelo. Asianmukaisesti täytetyn sidonnaisuuksia koskevan ilmoituslomakkeen toimittaminen on tarpeen, jotta henkilö voidaan nimittää jäseneksi yksityishenkilönä. Eturistiriitoja koskeva arviointi on tehtävä asiantuntijaryhmiä koskevien komission horisontaalisten sääntöjen, jäljempänä 'horisontaaliset säännöt', mukaisesti ⁽²⁾.

3. Jotta 4 artiklan 2 kohdan b ja c alakohdassa luetellut järjestöt voidaan nimittää, niiden on oltava rekisteröityjä avoimuusrekisteriin.

⁽¹⁾ Esimerkiksi Maailman eläintautijärjestö (OIE) ja Yhdistyneiden Kansakuntien elintarvike- ja maatalousjärjestö (FAO).

⁽²⁾ Komission päätös, annettu 30 päivänä toukokuuta 2016, komission asiantuntijaryhmien perustamista ja toimintaa koskevien horisontaalisten sääntöjen vahvistamisesta.

4. Terveyden ja elintarviketurvallisuuden pääosaston pääjohtaja nimittää 4 artiklan 2 kohdan b–d alakohdassa luetellut jäsenet niiden hakijoiden joukosta, joilla on riittävästi pätevyyttä 2 artiklassa tarkoitetuilla aloilla ja jotka ovat vastanneet hakuilmoitukseen.
5. Jäsenet nimitetään 31 päivään joulukuuta 2019 saakka. He toimivat tehtävässään toimikautensa päättymiseen asti. Toimikausi voidaan uusia.
6. Terveyden ja elintarviketurvallisuuden pääosaston pääjohtaja nimittää 4 artiklan 2 kohdan d alakohdassa lueteltujen jäsenten osalta varajäsenet samoin edellytyksin kuin jäsenet, ja nämä korvaavat poissa olevat tai estyneet jäsenet automaattisesti. Pääjohtaja laatii soveltuvien ehdokkaiden suostumuksella varallaololuettelon, josta voidaan nimetä jäsenen tilalle toinen jäsen.

6 artikla

Puheenjohtaja

Foorumin puheenjohtajana toimii terveyden ja elintarviketurvallisuuden pääosaston pääjohtaja tai hänen edustajansa.

7 artikla

Toiminta

1. Foorumi toimii puheenjohtajan pyynnöstä horisontaalisia sääntöjä noudattaen.
2. Foorumi kokoontuu periaatteessa vähintään kahdesti vuodessa komission toimipaikassa sekä aina, kun komissio katsoo kokouksen tarpeelliseksi.
3. Komission yksiköt huolehtivat sihteeripalveluista. Komission muiden pääosastojen virkamiehet, joita asia koskee, voivat osallistua foorumin ja sen alaryhmien kokouksiin.
4. Foorumi voi puheenjohtajan suostumuksella ja jäsentensä yksinkertaisella enemmistöllä päättää, että asian käsittely on julkista.
5. Esityslistan kustakin kohdasta käyty keskustelu ja keskustelujen päätelmät on merkittävä pöytäkirjaan täsmällisesti ja kattavasti. Sihteeristö laatii pöytäkirjan puheenjohtajan alaisuudessa.
6. Foorumi antaa raporttinsa tai päätelmänsä yhteisymmärryksessä. Äänestyksissä äänestyksen tulos määräytyy jäsenen yksinkertaisella enemmistöllä. Vastaaan äänestäneillä jäsenillä on oikeus siihen, että vastaavaan raporttiin tai päätelmään liitetään yhteenveto heidän kantansa perusteluista.

8 artikla

Alaryhmät

1. Terveyden ja elintarviketurvallisuuden pääosaston pääjohtaja voi perustaa alaryhmiä tarkastelemaan erityisiä kysymyksiä komission määrittelemän toimeksiannon perusteella. Alaryhmät noudattavat toiminnassaan horisontaalisia sääntöjä ja raportoivat foorumille. Ne lakkautetaan heti kun ne ovat suorittaneet toimeksiantonsa.
2. Ne alaryhmien jäsenet, jotka eivät ole foorumin jäseniä, valitaan julkisella hakuilmoituksella 5 artiklan ja horisontaalisten sääntöjen ⁽¹⁾ mukaisesti.

9 artikla

Kutsutut asiantuntijat

Puheenjohtaja voi kutsua henkilöitä, joilla on erityisasiantuntemusta jostakin esityslistalla olevasta asiasta, osallistumaan foorumin tai alaryhmien työskentelyyn tapauskohtaisesti.

10 artikla

Tarkkailijat

1. Yksityishenkilöille, järjestöille tai julkisyhteisöille voidaan myöntää tarkkailijan asema suoralla kutsulla tai hakuilmoituksen perusteella horisontaalisia sääntöjä noudattaen.
2. Tarkkailijan aseman saaneet järjestöt tai julkisyhteisöt nimeävät edustajansa.

⁽¹⁾ Katso horisontaalisten sääntöjen 10 ja 14.2 artikla.

3. Puheenjohtaja voi sallia tarkkailijoiden ja niiden edustajien osallistumisen foorumin keskusteluihin ja asiantuntemuksensa jakamisen. Heillä ei kuitenkaan ole äänioikeutta eivätkä he osallistu foorumin raporttien tai päätelmien laatimiseen.
4. Foorumiin voi kuulua enintään viisi tarkkailijaa.

11 artikla

Työjärjestys

Foorumi vahvistaa työjärjestyksensä jäsentensä yksinkertaisella enemmistöllä puheenjohtajan ehdotuksesta ja tämän suostumuksella asiantuntijaryhmien työjärjestysmallia ja horisontaalisia sääntöjä noudattaen.

12 artikla

Salassapitovelvollisuus ja turvallisuusluokiteltujen tietojen käsittely

Foorumin jäsenten ja näiden edustajien sekä kutsuttujen asiantuntijoiden ja tarkkailijoiden on noudatettava salassapitovelvollisuuksia, joita perussopimusten ja niiden täytäntöönpanosääntöjen nojalla sovelletaan kaikkiin toimielinten jäseniin ja niiden henkilöstöön, sekä EU:n turvallisuusluokiteltujen tietojen suojaamista koskevia komission sääntöjä, jotka on vahvistettu komission päätöksissä (EU, Euratom) 2015/443 ⁽¹⁾ ja (EU, Euratom) 2015/444 ⁽²⁾. Komissio voi toteuttaa kaikki aiheelliset toimenpiteet, jos kyseiset henkilöt eivät noudata näitä velvollisuuksia.

13 artikla

Suhde Euroopan parlamenttiin

Euroopan parlamentti pidetään ajan tasalla foorumin työskentelystä. Komissio voi Euroopan parlamentin pyynnöstä ja Euroopan parlamentin ja Euroopan komission välisistä suhteista tehdyssä puitesopimuksessa ⁽³⁾ vahvistettujen yksityiskohtaisten sääntöjen mukaisesti pyytää parlamenttia lähettämään asiantuntijoita osallistumaan kokouksiin.

14 artikla

Avoimuus

1. Foorumi ja sen alaryhmät on rekisteröitävä asiantuntijaryhmärekisteriin.
2. Asiantuntijaryhmärekisterissä julkaistaan ryhmästä seuraavat tiedot:
 - a) yksityishenkilöinä nimitettyjen jäsenten nimet;
 - b) jäsenjärjestöjen nimet; edustettuina olevat edut;
 - c) muiden julkisyhteisöjen nimet;
 - d) tarkkailijoiden nimet.
3. Kaikki asiaankuuluvat asiakirjat, kuten kokousten esityslistat, pöytäkirjat ja osallistujien kannanotot, on asetettava saataville joko asiantuntijaryhmärekisterissä tai erityisellä verkkosivustolla, johon on linkki rekisteristä. Pääsy tällaiselle verkkosivustolle ei saa edellyttää käyttäjän rekisteröitymistä eikä sitä saa rajoittaa millään muullakaan tavalla. Varsinkin esityslista ja muut olennaiset tausta-asiakirjat on julkaistava hyvissä ajoin ennen kokousta ja pöytäkirja pian kokouksen jälkeen. Julkaisemisesta voi poiketa vain silloin kun katsotaan, että asiakirjan sisältämien tietojen ilmaiseminen vaarantaisi julkisen tai yksityisen edun suojan Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EY) N:o 1049/2001 ⁽⁴⁾ 4 artiklassa määritellyllä tavalla.

15 artikla

Kokouskulut

1. Foorumin ja alaryhmien toimintaan osallistuvat henkilöt eivät saa palkkiota tarjoamistaan palveluista.

⁽¹⁾ EUVL L 72, 17.3.2015, s. 41.

⁽²⁾ EUVL L 72, 17.3.2015, s. 53.

⁽³⁾ EUVL L 304, 20.11.2010, s. 47.

⁽⁴⁾ Euroopan parlamentin ja neuvoston asetus (EY) N:o 1049/2001, annettu 30 päivänä toukokuuta 2001, Euroopan parlamentin, neuvoston ja komission asiakirjojen saamisesta yleisön tutustuttavaksi (EYVL L 145, 31.5.2001, s. 43).

2. Komissio korvaa foorumin ja alaryhmien toimintaan osallistuvien henkilöiden matka- ja oleskelukulut. Kulut korvataan voimassa olevien komission säännösten mukaisesti ja vuosittaisessa määrärahojen kohdentamista koskevassa menettelyssä komission pääosastoille myönnettyjen käytettävissä olevien määrärahojen puitteissa.

16 artikla

Soveltaminen

Tätä päätöstä sovelletaan 31 päivään joulukuuta 2019.

Tehty Brysselissä 24 päivänä tammikuuta 2017.

Komission puolesta

Vytenis ANDRIUKAITIS

Komission jäsen

ISSN 1977-1053 (sähköinen julkaisu)
ISSN 1725-2490 (painettu julkaisu)



Euroopan unionin julkaisutoimisto
2985 Luxembourg
LUXEMBURG

FI