

Europeiska unionens officiella tidning

C 31



Svensk utgåva

Meddelanden och upplysningar

sextionde årgången

31 januari 2017

Innehållsförteckning

I Resolutioner, rekommendationer och yttranden

REKOMMENDATIONER

Europeiska systemrisknämnden

2017/C 31/01	Europeiska systemrisknämndens rekommendation av den 31 oktober 2016 om förbättrad statistik över fastighetssektorn (ESRB/2016/14)	1
2017/C 31/02	Europeiska systemrisknämndens varning av den 22 september 2016 om sårbarheter på medellång sikt inom sektorn bostadsfastigheter i Österrike (ESRB/2016/05)	43
2017/C 31/03	Europeiska systemrisknämndens varning av den 22 september 2016 om sårbarheter på medellång sikt inom sektorn bostadsfastigheter i Belgien (ESRB/2016/06)	45
2017/C 31/04	Europeiska systemrisknämndens varning av den 22 september 2016 om sårbarheter på medellång sikt inom sektorn bostadsfastigheter i Danmark (ESRB/2016/07)	47
2017/C 31/05	Europeiska systemrisknämndens varning av den 22 september 2016 om sårbarheter på medellång sikt inom sektorn bostadsfastigheter i Finland (ESRB/2016/08)	49
2017/C 31/06	Europeiska systemrisknämndens varning av den 22 september 2016 om sårbarheter på medellång sikt inom sektorn bostadsfastigheter i Luxemburg (ESRB/2016/09)	51
2017/C 31/07	Europeiska systemrisknämndens varning av den 22 september 2016 om sårbarheter på medellång sikt inom sektorn bostadsfastigheter i Nederländerna (ESRB/2016/10)	53

SV

2017/C 31/08	Europeiska systemrisknämndens varning av den 22 september 2016 om sårbarheter på medellång sikt inom sektorn bostadsfastigheter i Sverige (ESRB/2016/11)	55
2017/C 31/09	Europeiska systemrisknämndens varning av den 22 september 2016 om sårbarheter på medellång sikt inom sektorn bostadsfastigheter i Förenade kungariket (ESRB/2016/12)	57

II Meddelanden

MEDDELANDEN FRÅN EUROPEISKA UNIONENS INSTITUTIONER, BYRÅER OCH ORGAN

Europeiska kommissionen

2017/C 31/10	Beslut om att inte göra invändningar mot en anmäld koncentration (Ärende M.8327 – Fairfax/Sagard Holdings/PSG) ⁽¹⁾	59
--------------	---	----

IV Upplysningar

UPPLYSNINGAR FRÅN EUROPEISKA UNIONENS INSTITUTIONER, BYRÅER OCH ORGAN

Europeiska kommissionen

2017/C 31/11	Eurons växelkurs	60
2017/C 31/12	Kommissionens beslut av den 24 januari 2017 om inrättande av kommissionens expertgrupp "plattformen för djurskydd" ⁽¹⁾	61

⁽¹⁾ Text av betydelse för EES.

I

(Resolutioner, rekommendationer och yttranden)

REKOMMENDATIONER

EUROPEISKA SYSTEMRISKNÄMNDEN

EUROPEISKA SYSTEMRISKNÄMNDENS REKOMMENDATION

av den 31 oktober 2016

om förbättrad statistik över fastighetssektorn

(ESRB/2016/14)

(2017/C 31/01)

EUROPEISKA SYSTEMRISKNÄMNDENS STYRELSE HAR ANTAGIT DENNA REKOMMENDATION

med beaktande av fördraget om Europeiska unionens funktionssätt,

med beaktande av Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 1092/2010 av den 24 november 2010 om makrotillsyn av det finansiella systemet på EU-nivå och om inrättande av en europeisk systemrisknämnd⁽¹⁾, särskilt artikel 3.2 b, 3.2 d, och 3.2 f samt artiklarna 16–18,

med beaktande av Europeiska systemrisknämndens beslut ESRB/2011/1 av den 20 januari 2011 om arbetsordningen för Europeiska systemrisknämnden⁽²⁾, särskilt artiklarna 18–20, och

av följande skäl:

- (1) Fastighetssektorn utgör en viktig del i ekonomin och dess utveckling kan påverka det finansiella systemet. Historiska fastighetskriser har visat att en ohållbar utveckling på fastighetsmarknaden kan få stora konsekvenser för det finansiella systemets stabilitet och ekonomin som helhet. Negativa utvecklingar på fastighetsmarknaderna i vissa medlemsstater, båda vad gäller bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter, medförde stora förluster med negativa påföljder för den realekonomiska utvecklingen. Detta beror på det nära sambandet mellan fastighetssektorn, finansiärer och andra ekonomiska sektorer, samt de starka återkopplingsprocesserna mellan det finansiella systemet och den reala ekonomin, något som medfört att den negativa utvecklingen förstärkts.
- (2) Dessa samband är viktiga eftersom de visar att risker som uppstår i fastighetssektorn kan få en systempåverkan som är procyklisk till sin natur. Svagheter i det finansiella systemet byggs ofta upp under den fas då fastighetssektorn befinner sig i uppgång. När riskerna uppfattas som låga och tillgången till finansiering är god kan detta leda till en snabb ökning av både krediter och investeringar som, i kombination med ökad efterfrågan på fastigheter, kan leda till stigande fastighetspriser. Eftersom belåningsvärdena då stiger kan detta medföra ytterligare ökad kreditefterfrågan och leda till en självförstärkande dynamik som resulterar i spekulativa bubblor. Under en nedgångsfas för fastighetssektorn kan istället begränsad tillgång till finansiering, riskaversion och sjunkande fastighetspriser påverka båda långivare och låntagare negativt vilket då medför en svagare ekonomi.
- (3) Mot bakgrund av detta är det viktigt att skapa ett harmoniserat ramverk som bevakar utvecklingen på marknaderna för bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter, de segment av fastighetsmarknaden som har störst betydelse för den finansiella stabiliteten, så att man tidigt kan identifiera risker som i framtiden skulle kunna leda till finanskriser. Beslutsfattare behöver tillgång till relevant information, inklusive en tillförlitlig uppsättning nyckelindikatorer, för att identifiera uppbyggnaden av systemrisker och för att kunna bedöma behovet av makroåtgärder. Därutöver kan dessa indikatorer spela en viktig roll för att bestämma om och när de harmoniserade makrotillsynsverktygen enligt unionsrätten som riktar sig till långivare behöver förstärkas eller försvagas. Indikatorerna kan också användas som hjälp för de nationella myndigheterna när dessa fattar beslut om att använda nationella makrotillsynsverktyg med inriktning på låntagare.

⁽¹⁾ EUT L 331, 15.12.2010, s. 1.

⁽²⁾ EUT C 58, 24.2.2011, s. 4.

- (4) Eftersom det saknas gemensamma definitioner i medlemsstaterna av bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter, och det finns praktiska problem med tillgången till data avseende flera relevanta indikatorer, försämrats tillförlitligheten på den finansiella stabilitetsanalysen och det blir svårt att på ett korrekt sätt bedöma och jämföra risker mellan olika nationella marknader. När det gäller bostadsfastigheter har Europeiska systemrisknämnden (ESRB) ⁽¹⁾ i sitt tidigare arbete påpekat att det fortfarande saknas jämförbar högkvalitativ data om vissa nyckelaspekter som behövs för övervakningen av den finansiella stabiliteten och beslutsfattande. Frågan om huruvida dessa indikatorer förmår att i förväg varna för uppbyggnaden av systemrisker har försvårats eftersom det saknas tillförlitliga och harmoniserade tidsserier. Vad gäller kommersiella fastigheter har liknande ESRB-arbete ⁽²⁾ visat att avsaknaden av en harmoniserad definition av kommersiella fastigheter och avsaknaden av ett detaljerat och konsekvent ramverk för att kunna upptäcka övergripande marknadsutvecklingar har försvårat analysen av systemrisker.
- (5) I medlemsstaterna har man vidtagit åtgärder för att minska fastighetsmarknadernas procykliska effekter och öka kreditinstitutens förmåga att hantera negativa spridningseffekter som utgår från fastighetsmarknaderna. Genom tillsynsreglerna för unionens banksektor, som framgår av Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 575/2013 ⁽³⁾ och Europaparlamentets och rådets direktiv 2013/36/EU ⁽⁴⁾, infördes en uppsättning instrument, bl.a. sektoriella kapitalkrav, som ska minska sådana risker som håller på att växa fram i specifika sektorer, inklusive fastighetssektorn. Unionens tillsynsregelverk är främst inriktat på kapitalrelaterade åtgärder som tar sikte på kreditinstitutens kapitalstruktur. Instrument som tar sikte på låntagare, t.ex. begränsningar av belåningsgraden, lån/inkomstkvoten, skuld/inkomstkvoten, räntetäckningsgraden och skuldbetalning i förhållande till inkomst eller skuldbetalningars täckningsgrad faller utanför tillämpningsområdet för förordning (EU) nr 575/2013 och direktiv 2013/36/EU och deras genomförande styrs av nationell lagstiftning. Flera av dessa instrument används redan i olika medlemsstater även om definitionerna av instrumenten och indikatorerna varierar.
- (6) I sitt arbete bör ESRB bidra till att säkerställa finansiell stabilitet och begränsa de negativa effekterna för den inre marknaden och för realekonomin. För detta ändamål är det ytterst viktigt att ha tillgång till harmoniserade definitioner och en uppsättning jämförbara och aktuella indikatorer över fastighetsmarknaden. En bättre förståelse av de strukturella och cykliska särdragen av marknaderna för bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter inom EU kommer att underlätta det arbete som de nationella makrotillsynsmyndigheterna bedriver för att bättre kunna följa utvecklingen inom fastighetssektorn och identifiera potentiella hot mot den finansiella stabiliteten samt leda lämpliga åtgärder.
- (7) De är därför viktigt att man åtgärdar de aktuella bristerna avseende tillgänglighet och jämförbarhet mellan uppgifter om marknaderna för bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter inom EU som behövs ur makrotillsynsperspektiv. För detta ändamål bör gemensamma definitioner av bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter antas. Därutöver bör man identifiera en gemensam uppsättning indikatorer som de nationella makrotillsynsmyndigheterna rekommenderas övervaka för att bedöma de risker som härrör från sektorerna för bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter tillsammans med gemensamma definitioner av dessa indikatorer. Riktlinjerna bör också ange dimension och detaljningsnivå för varje indikator, informationens omfattning och hur indikatorerna ska mätas.
- (8) Det faktum att man antar harmoniserade definitioner och metoder för mäta de indikatorer som används för att bevaka utvecklingen på marknaderna för bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter, hindrar inte de nationella makrotillsynsmyndigheterna från att, för sin interna riskbedömning, tillämpa fastighetsindikatorer enligt egna definitioner och metoder som kan vara bättre lämpade utifrån speciella nationella förutsättningar.
- (9) Eftersom utvecklingen på marknaderna för kommersiella fastigheter är starkt procyklisk bör riskövervakningen på dessa marknader ske mer frekvent än övervakningen av marknaderna för bostadsfastigheter. De fysiska marknaderna samt investerings- och kreditflöden och tillhörande lånevillkor bör därför övervakas minst en gång per kvartal. Granskningen av stockar av investeringar och utlåning och tillhörande lånevillkor inom sektorn kommersiella fastigheter samt även utvecklingen av lånevillkoren inom sektorn bostadsfastigheter bör ske minst en gång per år.

⁽¹⁾ ESRB:s rapport *Report on residential real estate and financial stability in the EU*, december 2015.

⁽²⁾ ESRB:s rapport *Report on commercial real estate and financial stability in the EU*, december 2015.

⁽³⁾ Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 575/2013 av den 26 juni 2013 om tillsynskrav för kreditinstitut och värdepappersföretag och om ändring av förordning (EU) nr 648/2012 (EUT L 176, 27.6.2013, s. 1).

⁽⁴⁾ Europaparlamentets och rådets direktiv 2013/36/EU av den 26 juni 2013 om behörighet att utöva verksamhet i kreditinstitut och om tillsyn av kreditinstitut och värdepappersföretag, om ändring av direktiv 2002/87/EG och om upphävande av direktiv 2006/48/EG och 2006/49/EG (EUT L 176, 27.6.2013, s. 338).

- (10) Eftersom marknaderna för kommersiella fastigheter är heterogena bör de nationella makrotillsynsmyndigheterna uppmanas att dela upp den gemensamma uppsättningen indikatorer i relevanta dimensioner, t.ex. typ av egendom, egendomens belägenhet samt typ av marknadsaktörer och deras nationalitet. ESRB uppmanar även de nationella makrotillsynsmyndigheterna att beakta information om nyckelindikatorer som ursprunglig belåningsgrad, aktuell belåningsgrad, räntetäckningsgrad samt skuldbetalningars täckningsgrad i relevanta riskintervall. Eftersom det för närvarande saknas information om sådana fördelningar på EU-nivå kan inga anvisningar ges avseende de relevanta riskintervallen för sådana indikatorer avseende marknaderna för kommersiella fastigheter. I brist på mer specifik information kan en övervakning utifrån indikatorernas fördelning (t.ex. kvantiler) vara ett alternativ, men med beaktande av de s.k. tail-riskerna (dvs. de övre eller undre kvantilerna beroende på aktuell indikator).
- (11) Marknaderna för kommersiella fastigheter kännetecknas normalt av många olika marknadsaktörer, ofta utlandsbaserade, som inte alltid omfattas av mikro- eller makrotillsyn. Europeiska tillsynsmyndigheter bör därför uppmanas att varje år publicera relevanta aggregerade uppgifter på landsnivå om den aktivitet som enheter som står under deras tillsyn bedriver på marknaderna för kommersiella fastigheter, baserat på sådana uppgifter som samlas in genom befintliga rapporteringsmallar. En sådan publicering kommer att öka de nationella makrotillsynsmyndigheternas kunskap om den aktivitet som enheter från andra medlemsstater bedriver på deras inhemska marknad för kommersiella fastigheter.
- (12) Utöver användningen av kvantitativa indikatorer uppmanar ESRB de nationella makrotillsynsmyndigheterna att bevaka utvecklingen på fastighetsmarknaden genom regelbundna kontakter med relevanta marknadsaktörer, särskilt inom sektorn kommersiella fastigheter.
- (13) Denna rekommendation har tagits fram med beaktande av andra internationella och EU-initiativ på området harmonisering och insamling av uppgifter, varav det mest betydelsefulla för arbetet med förbättrad statistik över fastighetssektorn är Europeiska centralbankens förordning (EU) 2016/867⁽¹⁾ som introducerar AnaCredit-projektet. Vissa av AnaCredits särdrag medför dock att man inte uteslutande kan förlita sig på denna för att erhålla den information som behövs enligt denna rekommendation. De definitioner av bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter i denna rekommendation är mer utförliga och bättre lämpade för arbetet med finansiell stabilitet än de i förordning (EU) 2016/867, som endast hänvisar till definitionerna i förordning (EU) nr 575/2013. Information om vissa nyckelindikatorer och marknadssegment som är viktiga för den finansiella stabiliteten enligt denna rekommendation (t.ex. förvärv för uthyrning) beaktas inte i förordning (EU) 2016/867. Endast medlemsstater i euroområdet omfattas av AnaCredit. Länder utanför euroområdet kan på frivillig basis delta men det är för närvarande oklart vilka medlemsstater som kommer att göra detta. För närvarande är AnaCredit begränsad till juridiska personer och andra institutionella enheter, inklusive icke-finansiella företag. Information om kreditgivningen till fysiska personer omfattas inte och tidpunkten då detta kommer att ske är ännu ej fastställt. AnaCredit samlar in uppgifter om lån som innehas eller handläggs av kreditinstitut. Detta implicerar att lån som innehas av andra marknadsaktörer endast registreras i AnaCredit om de handläggs av ett kreditinstitut. Eftersom det finns andra viktiga marknadsaktörer inom fastighetsfinansiering, särskilt inom sektorn för kommersiella fastigheter, bör omfattande uppgifter samlas in om de lån som dessa aktörer beviljar. Enligt vad som framgår av skälen 10 och 12 i förordning ECB/2016/13 kommer man, när framtida ändringar av AnaCredit förbereds, att bedöma omfattningen av lån inom detta marknadssegment som en del av undersökningen av fördelar och kostnader, innan en eventuell utvidgning av den rapporterade populationen och rapporteringskraven för att bättre omfatta bostads- och kommersiella fastighetslån. Med stöd av proportionalitetsprincipen kan små banker undantas från AnaCredits tillämpningsområde⁽²⁾ trots att makrotillsynsmyndigheter kan göra bedömningen att även deras aktiviteter inom fastighetssektorn bör övervakas ur ett finansiellt stabilitetssperspektiv.
- (14) För att åstadkomma en enhetlig tillämpning av fastighetsindikatorerna och bygga vidare på befintliga beslut, strukturer, projekt och metodologiska arbeten, är det lämpligt att samarbeta med AnaCredit-projektet vid genomförandet av denna rekommendation.
- (15) Målet med denna rekommendation är att de nationella makrotillsynsmyndigheterna genomför ett ramverk som bevakar utvecklingar inom fastighetssektorn med betydelse för den finansiella stabiliteten utifrån de rekommenderade gemensamma definitionerna och indikatorerna. ESRB anser också att det vore fördelaktigt för

⁽¹⁾ Europeiska centralbankens förordning (EG) nr 2016/867 av den 18 maj 2016 om insamling av detaljerad data om krediter och kreditrisker (ECB/2016/13) (EUT L 144, 1.6.2016, s. 44).

⁽²⁾ De nationella centralbankerna får bevilja mindre kreditinstitut undantag förutsatt att det sammanlagda bidraget från alla kreditinstitut som beviljas ett undantag inte överstiger 2 procent av det totala utestående lånebeloppet i den rapporterade medlemsstaten.

den finansiella stabiliteten och regleringsarbetet inom makrotillsynen att regelbundet på EU-nivå samla in och sprida jämförbara landsuppgifter avseende dessa indikatorer. Detta skulle dels möjliggöra en mer korrekt bedömning av fastighetsrelaterade risker i medlemsstaterna och dels underlätta en jämförelse av användningen av makrotillsynsinstrument av medlemsstaterna för att åtgärda sårbarheter inom fastighetssektorn. Enligt artikel 2 i rådets förordning (EU) nr 1096/2010 av den 17 november 2010 om tilldelning till Europeiska centralbanken av särskilda uppgifter angående Europeiska systemrisknämndens verksamhet, ska ECB ge stöd till ESRB i form av analyser, statistik, logistik och administration. ECB är därför i en god position för att samordna sådan uppgiftsinsamling och spridning på unionsnivå. Arbetet med detta bör initieras direkt så snart rekommendationen antagits, i förekommande fall efter samråd med Eurostat och de nationella statistikmyndigheterna. När de nationella makrotillsynsmyndigheterna börjar genomföra denna rekommendation och uppgiftsinsamlingen på unionsnivå påbörjas, behövs ytterligare tekniska riktlinjer och arbete med de gemensamma definitionerna och indikatorerna för att beakta särskilda marknadssituationer eller specifika marknadsegment samt för att säkerställa uppgifternas statistiska kvalitet; sådana mer detaljerade riktlinjer om genomförandet bör inte förändra de grundläggande funktionerna och målsättningen för de rekommenderade gemensamma definitionerna och indikatorerna enligt vad som framgår av denna rekommendation.

- (16) Vid genomförandet av denna rekommendation och de ytterligare tekniska arbeten som omnämns i skäl 15 bör man beakta proportionalitetsprincipen. Vid tillämpningen av de relevanta indikatorerna och beräkningsmetoderna bör storleken och utvecklingen på de nationella marknaderna för bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter beaktas. Varje utvärdering av genomförandet av rekommendationen bör beakta de framsteg och begränsningar som finns vid uppgiftsinsamlingen på unionsnivå som nämns i skäl 15. Särskilt de slutrapporter som ska inlämnas vid utgången av 2020 för rekommendationerna A–D kan eventuellt inte innehålla alla nyckelindikatorer om detta beror på sådana begränsningar.
- (17) Denna rekommendation är inte tänkt att påverka det arbete som unionens centralbanker utför inom ramen för sina penningpolitiska mandat.
- (18) Synpunkter från de relevanta aktörerna i den privata sektorn har beaktats när denna rekommendation tagits fram.
- (19) ESRB:s rekommendationer offentliggörs efter det att styrelsen har informerat rådet om sin intention att göra detta och rådet getts möjlighet att agera.

HÄRIGENOM REKOMMENDERAS FÖLJANDE.

AVSNITT 1

REKOMMENDATIONER

Rekommendation A – Bevakning av de risker som härrör från sektorn bostadsfastigheter

1. Det rekommenderas att nationella makrotillsynsorganen inrättar ett ramverk för bevakning av de risker som härrör från deras inhemska sektor för bostadsfastigheter, inklusive information om lånevillkoren för inhemska bostadslån. För detta ändamål rekommenderas nedanstående uppsättningen indikatorer över lånevillkor för att effektivt kunna bevaka de risker som härrör från bostadsmarknaden:
 - a) ursprunglig belåningsgrad (LTV-O).
 - b) den aktuella belåningsgraden (LTV-C).
 - c) ursprunglig kvot mellan lån/inkomst (LTI-O).
 - d) ursprunglig kvot mellan skuld/inkomst (DTI-O).
 - e) ursprunglig kvot mellan lånekostnad/inkomst (LSTI-O).
 - f) ursprunglig kvot mellan skuldbetalning/inkomst (DSTI-O) som frivillig indikator.
 - g) antal och belopp på utbetalade bostadslån.
 - h) bostadslånets ursprungliga löptid.

Informationen om dessa indikatorer bör avse enskilda inhemska kreditgivare och bör vara tillräckligt representativ för den inhemska bolånemarknaden.

2. Om förvärv för uthyrning utgör en betydande del av de risker som härrör från den inhemska fastighetssektorn, eftersom denna kan utgöra en betydande del av bolänestockarna eller -flödena, rekommenderas det att de nationella makrotillsynsmyndigheterna inrättar ett ramverk för bevakning av risker baserat på ett antal ytterligare indikatorer för detta marknadssegment. Om det saknas eller endast finns begränsad information för att bedöma betydelsen av segmentet förvärv för uthyrning, kan denna bedömningen initialt behöva göras baserat på mer kvalitativ information. De ytterligare indikatorerna för detta marknadssegment bör inkludera:
 - a) den ursprungliga räntetäckningsgraden (ICR-O), och
 - b) den ursprungliga kvoten mellan lån/hyra (LTR-O).
3. Det rekommenderas att de nationella makrotillsynsmyndigheterna vid beräkningen av indikatorerna enligt punkterna 1 och 2 följer de riktlinjer som framgår av bilaga IV till denna rekommendation.
4. Det rekommenderas att de nationella makrotillsynsmyndigheterna, utifrån de indikatorer som framgår av punkterna 1 och 2, bevakar utvecklingen på den inhemska bostadsmarknaden minst årsvis.

Rekommendation B – Relevant information om sektorn bostadsfastigheter

1. Det rekommenderas att de nationella makrotillsynsmyndigheterna bevakar den univariata fördelningen och de valda gemensamma fördelningarna av de relevanta indikatorerna enligt vad som framgår av förlaga A i bilaga II till denna rekommendation. Förlagan förklarar vilken detaljeringsnivå som behövs på den relevanta informationen för att bevaka de risker som härrör från den inhemska bostadssektorn.
2. Det rekommenderas att de nationella makrotillsynsmyndigheterna bevakar risker i förhållande till de olika indikatorerna utifrån följande information enligt vad som framgår av förlaga A i bilaga II till denna rekommendation.
 - a) För flöden av bostadslån som beviljats under rapporteringsperioden bör de nationella makrotillsynsmyndigheterna beakta:
 - antalet avtal och tillhörande belopp i nationell valuta.
 - antalet avtal och tillhörande belopp i nationell valuta uppdelade på de kategorier som framgår av förlaga A i bilaga II till denna rekommendation.
 - b) För LTV-O och LSTI-O relaterade till flödena av bostadslån, bör de nationella makrotillsynsmyndigheterna beakta:
 - det vägda genomsnittet av den relevanta kvoten uttryckt i procent.
 - det vägda genomsnittet av den relevanta kvoten uttryckt i procent uppdelat på de kategorier som framgår av förlaga A i bilaga II till denna rekommendation.
 - antalet avtal och tillhörande belopp i nationell valuta uppdelade på de fördelningsintervall som framgår av förlaga A i bilaga II till denna rekommendation.
 - c) För DSTI-O (frivillig indikator) relaterad till flödena av bostadslån, bör de nationella makrotillsynsmyndigheterna beakta:
 - det vägda genomsnittet av den relevanta kvoten uttryckt i procent.
 - antalet avtal och tillhörande belopp i nationell valuta uppdelade på de fördelningsintervall som framgår av förlaga A i bilaga II till denna rekommendation.
 - d) För LTV-C relaterad till stockar av bostadslån, bör de nationella makrotillsynsmyndigheterna beakta:
 - det vägda genomsnittet av den relevanta kvoten uttryckt i procent.
 - antalet avtal och tillhörande belopp i nationell valuta uppdelade på de fördelningsintervall som framgår av förlaga A i bilaga II till denna rekommendation.

- e) För ursprungliga löptid relaterad till flöden av bostadslån, bör de nationella makrotillsynsmyndigheterna beakta:
 - den vägda genomsnittliga löptiden i år.
 - antalet avtal och tillhörande belopp i nationell valuta uppdelade på de fördelningsintervall som framgår av förlaga A i bilaga II till denna rekommendation.
 - f) För LTI-O och DTI-O relaterade till flödena av bostadslån, bör de nationella makrotillsynsmyndigheterna beakta:
 - det vägda genomsnittet av den aktuella kvoten.
 - antalet avtal och tillhörande belopp i nationell valuta uppdelade på de fördelningsintervall som framgår av förlaga A i bilaga II till denna rekommendation.
 - g) För den gemensamma fördelningen av LSTI-O, LTV-O och bostadslånets ursprungliga löptid för flödena av bostadslån, bör de nationella makrotillsynsmyndigheterna beakta antal avtal och tillhörande belopp i nationell valuta uppdelade på de kategorier som framgår av förlaga A i bilaga II till denna rekommendation.
 - h) För den gemensamma fördelningen av LSTI-O, och tidsperioden för den första räntebestämningen för flödena av bostadslån, bör de nationella makrotillsynsmyndigheterna beakta antal avtal och tillhörande belopp i nationell valuta uppdelade på de kategorier som framgår av förlaga A i bilaga II till denna rekommendation.
 - i) För den gemensamma fördelningen av DTI-O och LTV-O för flödena av bostadslån, bör de nationella makrotillsynsmyndigheterna beakta antal avtal och tillhörande belopp i nationell valuta uppdelade på de kategorier som framgår av förlaga A i bilaga II till denna rekommendation.
3. Om förvärv för uthyrning utgör en betydande del av de risker som härrör från den inhemska fastighetssektorn, som kan utgöra en betydande del av bolänestockarna eller -flödena, rekommenderas det att de nationella makrotillsynsorganen bevakar de relevanta indikatorerna enskilt för segmenten förvärv för uthyrning och ägarbebodda bostäder. I detta fall bör de nationella makrotillsynsorganen överväga de uppdelningar som framgår av förlaga B i bilaga II till denna rekommendation.

Rekommendation C – Bevakning av de risker som härrör från sektorn kommersiella fastigheter

1. Det rekommenderas att nationella makrotillsynsorganen inrättar ett ramverk för bevakning av de risker som härrör från deras inhemska sektor för kommersiella fastigheter. För detta ändamål rekommenderas att nedanstående indikatorer används för att effektivt bevaka de risker som härrör från marknaden för kommersiella fastigheter:

Indikatorer om den fysiska marknaden för kommersiella fastigheter:

- a) prisindex.
- b) hyresindex.
- c) index över hyresavkastning.
- d) lediga bostäder.
- e) påbörjad nybyggnation.

Indikatorer över det finansiella systemets kreditexponering mot kommersiella fastigheter:

- f) flöden av utlåning för investering i kommersiella fastigheter (inklusive ej färdigställda projekt).
- g) flöden av osäkra fordringar avseende kommersiella fastigheter (inklusive ej färdigställda projekt).
- h) flöden av reserveringar för kreditförluster avseende kommersiella fastigheter (inklusive ej färdigställda projekt).

- i) flöden av reserveringar för kreditförluster avseende ej färdigställda projekt (som en del av kreditgivningen till kommersiella fastigheter).
- j) lånestockar avseende kommersiella fastigheter (inklusive ej färdigställda projekt).
- k) stockar av osäkra fordringar avseende kommersiella fastigheter (inklusive ej färdigställda projekt).
- l) stockar av reserveringar för kreditförluster avseende kommersiella fastigheter (inklusive ej färdigställda projekt).
- m) stockar av utlåning till ej färdigställda projekt (som en del av kreditgivningen till kommersiella fastigheter).
- n) stockar av osäkra fordringar avseende ej färdigställda projekt (som en del av kreditgivningen till kommersiella fastigheter).
- o) stockar av reserveringar för kreditförluster avseende ej färdigställda projekt (som en del av kreditgivningen till kommersiella fastigheter).

Indikatorer över lånevillkor för kommersiella fastigheter:

- p) vägt genomsnitt av LTV-O för låneflöden avseende kommersiella fastigheter.
- q) vägt genomsnitt av aktuell belåningsgrad (LTV-C) för lånestockar avseende kommersiella fastigheter.
- r) vägt genomsnitt av ursprunglig räntetäckningsgrad (ICR-O) för låneflöden avseende kommersiella fastigheter samt vägt genomsnitt av aktuell räntetäckningsgrad (ICR-C) för lånestockar avseende kommersiella fastigheter.
- s) vägt genomsnitt av ursprunglig täckningsgrad för skuldbetalningar (DSCR-O) för låneflöden avseende kommersiella fastigheter samt vägt genomsnitt av aktuell täckningsgrad för skuldbetalningar (DSCR-C) för lånestockar avseende kommersiella fastigheter.

Informationen om dessa indikatorer bör avse enskilda kreditgivare och bör vara tillräckligt representativ för den inhemska kommersiella fastighetsmarknaden.

2. Om investeringar utgör en betydande andel av finansieringen av kommersiella fastigheter, rekommenderas det att de nationella makrotillsynsmyndigheterna inom ramverket för bevakning av den inhemska sektorn för kommersiella fastigheter även inkluderar följande uppsättning ytterligare indikatorer om investeringsexponeringar gentemot kommersiella fastigheter.
 - a) direkta och indirekta investeringsflöden för kommersiella fastigheter.
 - b) värdejustering av flöden avseende investeringar i kommersiella fastigheter.
 - c) direkta och indirekta investeringsstockar för kommersiella fastigheter.
 - d) värdejustering av stockar avseende investeringar i kommersiella fastigheter.

Informationen om dessa indikatorer bör avse enskilda investerare och bör vara tillräckligt representativ för den inhemska kommersiella fastighetsmarknaden.

3. Det rekommenderas att de nationella makrotillsynsorganen vid beräkningen av indikatorerna enligt punkterna 1 och 2 följer de riktlinjer som framgår av bilaga V och, där så är lämpligt för kommersiella fastigheter, bilaga IV till denna rekommendation.
4. Det rekommenderas att de nationella makrotillsynsorganen, utifrån de indikatorer som framgår av punkterna 1 och 2, bevakar utvecklingen på den inhemska marknaden för kommersiella fastigheter minst kvartalsvis för den fysiska marknaden, utlånings- och investeringsflöden (inkl. flöden av osäkra fordringar, reserveringar för kreditförluster samt värderingsjusteringar av investeringar) och tillhörande lånevillkor. Denna bevakning bör ske minst en gång per år för stockar av lån och investeringar (inkl. stockar av osäkra fordringar, reserveringar för kreditförluster samt värderingsjusteringar av investeringar) och tillhörande lånevillkor.

Rekommendation D – Relevant information om sektorn kommersiella fastigheter

1. Det rekommenderas att de nationella makrotillsynsorganen bevakar de relevanta indikatorerna enligt vad som framgår av förslagorna A, B och C i bilaga III till denna rekommendation. Dessa förslagor förklarar vilken den detaljeringsnivå på informationen som behövs för att övervaka de risker som härrör från sektorn kommersiella fastigheter.
2. Det rekommenderas att de nationella makrotillsynsmyndigheterna bevakar risker i förhållande till de olika indikatorerna utifrån följande information enligt vad som framgår av förslagorna A, B och C i bilaga III till denna rekommendation.
 - a) För prisindex, hyresindex, index över hyresavkastning, vakansgrader och påbörjade bostäder bör de nationella makrotillsynsorganen överväga uppdelningar efter:
 - typ av egendom.
 - egendomens belägenhet.
 - b) För värderingsjusteringar av investeringar i kommersiella fastigheter (både flöden och stockar) bör de nationella makrotillsynsorganen överväga uppdelningar efter:
 - typ av egendom.
 - egendomens belägenhet.
 - typ av investerare.
 - investerarens nationalitet.
 - c) För flödes- och stockuppgifter avseende utlåning till kommersiella fastigheter och underkategorin utlåning till ej färdigställda projekt bör de nationella makrotillsynsorganen överväga uppdelningar efter:
 - typ av egendom.
 - egendomens belägenhet.
 - typ av långgivare.
 - långgivarens nationalitet.
 - d) För flödes- och stockuppgifter avseende osäkra fordringar från kommersiella fastighetslån, inkl. underkategorin osäkra fordringar avseende ej färdigställda projekt, bör de nationella makrotillsynsorganen överväga uppdelningar efter:
 - typ av egendom.
 - egendomens belägenhet.
 - typ av långgivare.
 - långgivarens nationalitet.
 - e) För flödes- och stockuppgifter avseende reserveringar för kreditförluster avseende kommersiella fastigheter, inkl. underkategorin reserveringar för kreditförluster avseende ej färdigställda projekt, bör de nationella makrotillsynsorganen överväga uppdelningar efter:
 - typ av egendom.
 - egendomens belägenhet.
 - typ av långgivare.
 - långgivarens nationalitet.

3. Om investeringar utgör en betydande andel av finansieringen av kommersiella fastigheter, rekommenderas det att de nationella makrotillsynsmyndigheterna inom ramverket för bevakning av den inhemska sektorn för kommersiella fastigheter även inkluderar följande uppsättning ytterligare information om investeringsexponeringar gentemot kommersiella fastigheter enligt vad som framgår av förlaga B i bilaga III till denna rekommendation.
- a) För investeringsflöden för kommersiella fastigheter och stockar bör de nationella makrotillsynsorganen överväga uppdelningar efter:
- direkta innehav av kommersiella fastigheter.
 - indirekta innehav av kommersiella fastigheter.
- b) För direkta investeringsflöden för kommersiella fastigheter och stockar bör de nationella makrotillsynsorganen överväga uppdelningar efter:
- typ av egendom.
 - egendomens belägenhet.
 - typ av investerare.
 - investerarens nationalitet.
- c) För indirekta investeringsflöden för kommersiella fastigheter och stockar bör de nationella makrotillsynsorganen överväga uppdelningar efter:
- typ av investerare.
 - investerarens nationalitet.

Rekommendation E – De europeiska tillsynsmyndigheternas offentliggörande av uppgifter om exponeringar mot de nationella marknaderna för kommersiella fastigheter

1. Det rekommenderas att Europeiska bankmyndigheten (EBA), Europeiska försäkrings- och tjänstepensionsmyndigheten (EIOPA) samt Europeiska värdepappers- och marknadsmyndigheten (ESMA) minst en gång per år offentliggör aggregerade uppgifter om hur stora exponeringar de enheter som står under deras respektive tillsyn har gentemot varje nationell marknad för kommersiella fastigheter i unionen i enlighet med de riktlinjer som framgår av bilaga V.9 till denna rekommendation. Dessa aggregerade uppgifter bör baseras på uppgifter som de europeiska tillsynsmyndigheterna har tillgång till enligt aktuella rapporteringskrav.

AVSNITT 2

GENOMFÖRANDE

1. Definitioner

1. I denna rekommendation, med beaktande av de ytterligare tekniska specifikationerna i bilagorna IV och V till denna rekommendation, gäller följande definitioner:

- 1) *låntagare*: den eller de parter som skrivit under ett kreditavtal avseende bostadsfastighet eller kommersiell fastighet och erhåller finansiering från långivaren.
- 2) *skuld avseende förvärv för uthyrningsändamål*: summan av de lån eller trancher av lån som låntagaren tagit ut på egendom som förvärvas för uthyrningsändamål vid den tidpunkt då lånen beviljades.
- 3) *bostad eller egendom som förvärvas för uthyrningsändamål*: alla bostadsfastigheter som ägs direkt av ett privat hushåll, primärt för uthyrning till hyresgäster.
- 4) *kommersiell fastighet*: varje form av intäktsgenererande fastighet, både bestående och ännu ej färdigställda, och exkluderar:
 - a) socialbostäder,
 - b) egendom som ägs av slutanvändare,
 - c) bostäder som förvärvas för uthyrningsändamål.

Om en fastighet används för både bostadsändamål och som kommersiell fastighet bör den om möjligt redovisas som separata enheter (t.ex. baserat på den yta som används för respektive ändamål) om en sådan uppdelning är möjlig, i annat fall kan fastigheten klassas efter sitt huvudsyfte.

- 5) *kommersiellt fastighetslån*: lån för att förvärva en eller flera kommersiella fastigheter eller lån för vilket en eller flera kommersiella fastigheter utgör säkerhet.
- 6) *påbörjad nybyggnation*: den yta, i kvadratmeter, av nya kommersiella byggprojekt som påbörjats under rapporteringsperioden; om sådan information saknas kan påbörjad nybyggnation avse antalet nya kommersiella byggprojekt som påbörjats under rapporteringsperioden.
- 7) *aktuell belåningsgrad (LTV-C)*: summan av de lån eller trancher av lån som låntagaren tagit ut på en fastighet på rapporteringsdagen i relation till fastighetens aktuella värde.
- 8) *fastighetens aktuella värde*: det värde för fastigheten som fastställts av en oberoende extern eller intern värderingsman; om en sådan värdering saknas kan det aktuella värdet fastställas utifrån ett index över fastighetsvärden som är tillräckligt detaljerat avseende egendomens geografiska belägenhet och typ av egendom; om ett sådant index över fastighetsvärden också saknas kan ett fastighetsprisindex som är tillräckligt detaljerat avseende egendomens geografiska belägenhet och typ av egendom användas efter ett lämpligt avdrag för att beakta avskrivningar på fastigheten.
- 9) *skuldbetalning*: den samlade återbetalningen av ränta och kapitalbelopp som en låntagare gör avseende sin totala skuld under en given tidsperiod (normalt ett år).
- 10) *skuldbetalningars täckningsgrad (DSCR)*: de årliga hyresintäkterna från en kommersiell fastighet som är åtminstone delvis lånefinansierad, efter avdrag för driftkostnader för att upprätthålla fastighetens värde, i förhållande till de årliga skuldbetalningarna på de lån för vilken fastigheten utgör säkerhet. kvoten kan avse värdet när lånet beviljades (DSCR-O) eller det aktuella värdet (DSCR-C).
- 11) *ursprunglig kvot mellan skuldbetalning/inkomst (DSTI-O)*: den sammanlagda årliga skuldbetalningen i förhållande till låntagarens samlade årliga disponibla inkomst när lånet beviljades.
- 12) *ursprunglig kvot mellan skuld/inkomst (DTI-O)*: låntagarens samlade skuld när lånet beviljades i förhållande till låntagarens samlade årliga disponibla inkomst när lånet beviljades.
- 13) *disponibel inkomst*: låntagarens samlade årliga disponibla inkomst enligt vad kreditgivaren noterat när bostadslånet beviljades, detta omfattar alla inkomstslag minus skatter (netto efter skatterabatter) och avgifter (t.ex. för hälsovård, socialförsäkring eller sjukvårdsförsäkring), innan avdrag för utgifter.
- 14) *förstagångsköpare*: en låntagare som inte tidigare haft något bostadslån; om det finns fler än en låntagare (flera personer står som låntagare av bostadslånet) och en eller flera av dessa tidigare haft ett bostadslån, anses ingen av dessa låntagare vara en försttagångsköpare.
- 15) *låneflöde*: alla nya lån under rapporteringsperioden; omförhandlade lån bör inkluderas som nya lån om långivaren bedömer dem som nya lån.
- 16) *lån som amorteras fullständigt*: ett bostadslån med periodiska återbetalningar enligt en plan, enligt vilken hela lånesumman är återbetalad på lånets förfallodag.
- 17) *intäktsgenererande fastighet*: fast egendom från vilken en intäkt genereras antingen i form av hyra eller i form av realisationsvinst vid försäljning.
- 18) *räntetäckningsgrad (ICR)*: den årliga bruttohyresintäkten (d.v.s. före avdrag för driftskostnader och skatter) från en bostad som förvärvats för uthyrningsändamål eller de årliga hyresintäkterna (netto) från en eller flera kommersiella fastigheter i förhållande till den årliga räntekostnaden för de lån för vilka fastigheten eller fastigheterna utgör säkerhet; kvoten kan avse värdet när lånet beviljades (ICR-O) eller det aktuella värdet (ICR-C).
- 19) *reservering för kreditförlust*: summan av de reserveringar som görs i låneportföljer för att beakta potentiella framtida kreditförluster.
- 20) *utbetalade lån*: summan bostadslån (angivet som antal lån eller lånebelopp) som beviljats under rapporteringsperioden.
- 21) *lånebetalning*: den samlade återbetalningen av ränta och kapitalbelopp som en gäldenär gör avseende sitt samlade bostadslån under en given tidsperiod (normalt ett år).

- 22) *ursprunglig kvot mellan lånebetalning/inkomst (LSTI-O)*: den sammanlagda årliga betalningen av bostadslån i förhållande till låntagarens samlade årliga disponibla inkomst när lånet beviljades.
- 23) *kvot mellan lån/kostnad (LTC)*: det ursprungliga beloppet för alla lån som beviljats i förhållande till kostnaderna som härrör från bygget av fastigheten fram till färdigställandet.
- 24) *ursprunglig kvot mellan lån/inkomst (LTI-O)*: summan av alla lån eller trancher av lån som låntagaren tagit ut på fast egendom när lånet beviljades i förhållande till låntagarens samlade årliga disponibla inkomst när lånet beviljades.
- 25) *ursprunglig kvot mellan lån/hyra (LTR-O)*: låntagarens lån avseende förvärv för uthyrningsändamål när lånet beviljades i förhållande till de årlig bruttohyresintäkterna (d.v.s. före avdrag för driftskostnader och skatter) från bostaden som förvärvats för uthyrningsändamål.
- 26) *ursprunglig belåningsgrad (LTV-O)*: summan av alla lån eller trancher av lån som låntagaren tagit ut på den fasta egendomen när lånet beviljades i förhållande till den fasta egendomens värde när lånet beviljades.
- 27) *ursprungliga löptid*: bostadslånets löptid uttryckt i år när lånet beviljades.
- 28) *nationellt makrotillsynsorgan*: den myndighet som i nationell lagstiftning har anförtrots genomförandet av den politik för makrotillsyn som avses i rekommendation B i Europeiska systemrisknämndens rekommendationen ESRB/2011/3 ⁽¹⁾.
- 29) *amorteringsfritt lån*: ett bostadslån med periodiska återbetalningar som maximalt motsvarar räntan på lånet; i förekommande fall bör amorteringsfria lån för vilka det finns ett s.k. "redemption vehicle" uppges separat.
- 30) *osäkra fordringar*: kreditexponeringar som uppfyller ett eller flera av nedanstående kriterier:
 - a) Väsentliga exponeringar som är förfallna till betalning mer än 90 dagar efter förfalldagen.
 - b) Det bedöms som osannolikt att gäldenären kommer att betala sina låneförpliktelser fullt ut utan att säkerheter tas i anspråk, oberoende av eventuella förfallna belopp eller antal dagar sedan de förfallit till betalning.
- 31) *lån avseende ägarbebodda bostäder*: summan av alla bostadslån eller trancher av lån som låntagaren tagit ut på en ägarbebodd bostad vid den tidpunkt då lånen beviljades.
- 32) *ägarbebodd bostad*: varje bostadsfastighet som ägs av ett privat hushåll med målet att fungera som bostad för ägaren.
- 33) *lån som delvis amorteras*: en kombination av flera bostadslån med olika typer av amortering.
- 34) *ej färdigställda projekt*: alla pågående byggen som vid färdigställandet ska ge sin ägare intäkter i form av hyror eller vinst från försäljningen; de omfattar inte rivningsarbeten eller fastigheter som förbereds för en eventuell framtida bebyggelse.
- 35) *fastighetsvärdeindex*: ett index som speglar både förändringar i egendomens i pris och kvalitet över tiden, t.ex. ett index som bygger på transaktionsuppgifter.
- 36) *hyra*: det penningbelopp som hyresgästen faktiskt betalar till ägaren, efter avdrag för bonusar (t.ex. hyresfria perioder eller renoveringsbidrag) och kostnader.
- 37) *hyresavkastning*: förhållandet mellan årshyran och marknadsvärdet på den fasta egendomen.

⁽¹⁾ Europeiska systemrisknämndens rekommendation ESRB/2011/3 av den 22 december 2011 om de nationella myndigheternas mandat för makrotillsyn (EUT C 41, 14.2.2012, s. 1).

- 38) *bostad eller bostadsfastighet*: fast egendom på det inhemska territoriet, för bostadsändamål, som förvärvas, byggs eller renoveras av ett privat hushåll och som inte uppfyller villkoren för en kommersiell fastighet. Om en fastighet används för olika ändamål bör den om möjligt redovisas som separata enheter (t.ex. baserat på den yta som används för respektive ändamål) om en sådan uppdelning är möjlig, i annat fall kan fastigheten klassas efter sitt huvudsyfte.
- 39) *bostadslån*: ett lån till ett privat hushåll med säkerhet i bostad, oavsett till vilket ändamål lånet används.
- 40) *ramverk för bevakning av risker*: en regelbunden övervakning och bedömning av de systemrisker som utgår från den inhemska fastighetsmarknaden, baserat på sunda analytiska metoder och tillräckligt representativa uppgifter.
- 41) *tillräckligt representativa uppgifter*: uppgifter som insamlas genom urvalsmetoder som är baserade på relevanta särdrag hos den statistiska populationen; olika urvalsmetoder anses adekvata så länge de i en experts ögon kan anses leda till rättvisande resultat.
- 42) *vakansgrad*: yta tillgänglig för uthyrning i förhållande till egendomens totalyta.
- 43) *värdejusteringar på investeringar*: den kostnad som en investerare har för att beakta potentiella framtida förluster på investeringen pga. marknadsförhållanden.
- 44) *värde när lånet beviljades*: det lägre av den fasta egendomens transaktionsvärde (t.ex. enligt köpehandlingen) och det värde som fastställts av en oberoende extern eller intern värderingsman när lånet beviljas; om endast ett värde finns bör det värdet användas.

2. Kriterier för genomförandet

1. Följande kriterier gäller för genomförandet av rekommendationen:
 - a) Rekommendationen omfattar endast indikatorer med betydelse för den finansiella stabiliteten och för vilka vissa uppgifter saknas.
 - b) Vid genomförandet bör man beakta proportionalitetsprincipen och
 - (i) storleken och utvecklingen på medlemsstaternas marknader för bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter,
 - (ii) vilka behörigheter varje nationellt makrotillsynsorgan har,
 - (iii) målet för, och innehållet i, varje rekommendation.
 - c) vid bedömningen av genomförandet av rekommendationerna A–D bör man även beakta de framsteg som gjorts med uppgiftsinsamlingen på unionsnivå som nämns i skäl 15.
 - d) Specifika kriterier för att uppfylla rekommendationerna A–E framgår av bilaga I till den här rekommendationen.
2. Adressaterna ska meddela ESRB och rådet vilka åtgärder som vidtas med anledning av denna rekommendation, eller på lämpligt sätt motivera eventuell passivitet. Rapporterna bör som minimum innehålla
 - a) information om innehållet i, och tidsramarna för, de åtgärder som vidtas,
 - b) en bedömning av huruvida de vidtagna åtgärderna kommer att uppnå målen för denna rekommendation,
 - c) en ingående motivering av varför man avstått från att vidta åtgärder eller gjort avsteg från denna rekommendation, inklusive eventuella förseningar.

3. Tidsfrister för uppföljning

Adressaterna ska meddela ESRB och rådet vilka åtgärder som de vidtar med anledning av denna rekommendation, eller på lämpligt sätt motivera eventuell passivitet, enligt vad som anges nedan.

1. *Rekommendation A*
 - a) Senast den 31 december 2018 ska de nationella makrotillsynsorganen överlämna en interimrapport till ESRB och rådet om den information som redan finns tillgänglig, eller förväntas finnas tillgänglig, för genomförandet av rekommendation A.

- b) Senast den 31 december 2020 ska de nationella makrotillsynsorganen överlämna en slutrapport till ESRB och rådet om genomförandet av rekommendation A.

2. *Rekommendation B*

- a) Senast den 31 december 2018 ska de nationella makrotillsynsorganen överlämna en interimrapport till ESRB och rådet om den information som redan finns tillgänglig, eller förväntas finnas tillgänglig, för genomförandet av rekommendation B.
- b) Senast den 31 december 2020 ska de nationella makrotillsynsorganen överlämna en slutrapport till ESRB och rådet om genomförandet av rekommendation B.

3. *Rekommendation C*

- a) Senast den 31 december 2018 ska de nationella makrotillsynsorganen överlämna en interimrapport till ESRB och rådet om den information som redan finns tillgänglig, eller förväntas finnas tillgänglig, för genomförandet av rekommendation C.
- b) Senast den 31 december 2020 ska de nationella makrotillsynsorganen överlämna en slutrapport till ESRB och rådet om genomförandet av rekommendation C.

4. *Rekommendation D*

- a) Senast den 31 december 2018 ska de nationella makrotillsynsorganen överlämna en interimrapport till ESRB och rådet om den information som redan finns tillgänglig, eller förväntas finnas tillgänglig, för genomförandet av rekommendation D.
- b) Senast den 31 december 2020 ska de nationella makrotillsynsorganen överlämna en slutrapport till ESRB och rådet om genomförandet av rekommendation D.

5. *Rekommendation E*

- a) Senast den 31 december 2017 ska de europeiska tillsynsmyndigheterna ta fram en förлага för offentliggörande av uppgifter om vilka exponeringar som de enheter som står under deras tillsyn har mot var och en av de nationella marknaderna för kommersiella fastigheter i unionen.
- b) Senast den 30 juni 2018 ska de europeiska tillsynsmyndigheterna offentliggöra de uppgifter som avses i punkt a per den 31 december 2017.
- c) Med start den 31 mars 2019 ska de europeiska tillsynsmyndigheterna årsvis offentliggöra de uppgifter som avses i punkt a per den 31 december under föregående år.

4. **Granskning och utvärdering**

1. ESRB-sekretariatet ska

- a) stödja adressaterna, säkerställa en samordnad rapportering, tillhandahållandet av relevanta förslagor och information om tillvägagångssätt och tidsfrister för uppföljningen,
- b) verifiera adressaternas uppföljning, hjälpa adressaterna när dessa så önskar och lämna rapporter om uppföljningen till styrelsen via styrkommittén.

2. Styrelsen kommer att bedöma adressaternas åtgärder och förklaringar och i förekommande fall besluta huruvida denna rekommendation inte har följts och huruvida en adressat har underlåtit att motivera sin passivitet på lämpligt sätt.

Utfärdad i Frankfurt am Main den 31 oktober 2016.

På ESRB-styrelsens vägnar

Francesco MAZZAFERRO

Chef för ESRB:s sekretariat

BILAGA I

KRITERIER FÖR ATT UPPFYLLA REKOMMENDATIONERNA**1. Rekommendation A**

De nationella makrotillsynsorganen anses uppfylla rekommendationerna A och B om de:

- a) granskar huruvida de relevanta indikatorerna avseende lånevillkor för bostadslån beaktas eller genomförs inom ett ramverk för bevakning av de risker som utgår från bostadssektorn inom deras jurisdiktion.
- b) granskar hur användningen av de indikatorer som framgår av rekommendation A.1 utvecklas för sådan bevakning.
- c) granskar i vilken utsträckning den information som redan finns tillgänglig, eller förväntas finnas tillgänglig i framtiden, om de relevanta indikatorerna är tillräckligt representativa för de aktuella lånevillkoren på deras inhemska bostadslånemarknad.
- d) granskar huruvida förvärv för uthyrning utgör en betydande del av de risker som härrör från den inhemska fastighetssektorn eller utgör en betydande del av de samlade bolånestockarna och -flödena.
- e) om de, om förvärv för uthyrning utgör en betydande del av de risker som härrör från den inhemska fastighetssektorn eller utgör en betydande del av de samlade bolånestockarna eller -flödena, granskar hur användningen av indikatorerna för riskbedömning som framgår av delrekommendation A.2 utvecklas.

De nationella makrotillsynsorganen anses uppfylla rekommendationerna A.3 och A.4 om de:

- a) säkerställer antagandet av de metoder som anges i bilaga IV för beräkningen av de indikatorer som anges i rekommendationerna A.1 och A.2.
- b) i fall där andra metoder används än de som anges i bilaga IV för beräkningen av de relevanta indikatorerna, rapporterar metodens tekniska funktion och hur effektiv den kan övervaka risker som härrör från sektorn bostadsfastigheter.
- c) säkerställer att de relevanta indikatorerna som anges i rekommendationerna A.1 och A.2 används för att övervaka riskerna inom sektorn bostadsfastigheter minst årsvis.

2. Rekommendation B

De nationella makrotillsynsorganen anses uppfylla rekommendationerna B.1 och B.2 om de:

- a) granskar utvecklingen av bevakningen av den univariata fördelningen och de valda gemensamma fördelningarna av de relevanta indikatorerna enligt vad som framgår av förlaga A i bilaga II.
- b) granskar framstegen som görs i användningen av den information som framgår av rekommendation B.2 och av förlaga A i bilaga II som riktlinjer för att övervaka relevanta risker.

Om förvärv för uthyrning utgör en betydande del av de risker som härrör från den inhemska fastighetssektorn eller utgör en betydande del av de samlade bolånestockarna eller -flödena, anses de nationella makrotillsynsorganen uppfylla rekommendation B.3 om de:

- a) granskar utvecklingen av bevakningen av de relevanta indikatorerna för segmenten förvärv för uthyrning och ägarbebodda bostäder.
- b) granskar utvecklingen av bevakningen av de relevanta uppgifterna fördelade efter de dimensioner som framgår av förlagorna A och B i bilaga II.

3. Rekommendation C

De nationella makrotillsynsorganen anses uppfylla rekommendationerna C.1 och C.2 om de:

- a) granskar huruvida de relevanta indikatorerna för inhemska exponeringar mot sektorn kommersiella fastigheter beaktas eller genomförs inom ramverket för bevakning av de risker som utgår från sektorn kommersiella fastigheter i deras jurisdiktion.
- b) säkerställer att deras ramverket för bevakning av risker inkluderar indikatorer över den fysiska marknaden, indikatorer över det finansiella systemets kreditexponeringar och indikatorerna över lånevillkor. om insamlingen av dessa typer av indikatorer över den fysiska marknaden inte ingår i en makrotillsynsmyndighets mandat, anses denna omöjlighet tillräcklig för att förklara varför den relevanta myndigheten varit inaktiv under granskningsfasen.
- c) granskar huruvida investeringar utgör en betydande finansieringskälla för den inhemska kommersiella fastighetssektorn.
- d) i fall där investeringar utgör en betydande finansieringskälla för den inhemska kommersiella fastighetssektorn, granskar vilka framsteg användningen av de ytterligare indikatorerna för riskbedömning som framgår av rekommendation C.2 gör.
- e) granskar vilka framsteg användningen av de indikatorer som framgår, som minimikrav, av rekommendation C.1, och i förekommande fall rekommendation C.2, gör.
- f) granskar huruvida informationen om dessa indikatorer (som redan finns tillgänglig eller förväntas bli tillgängliga) är tillräckligt representativa för den inhemska marknaden för kommersiella fastigheter.

De nationella makrotillsynsorganen anses uppfylla rekommendationerna C.3 och C.4 om de:

- a) säkerställer antagandet av de metoder för beräkningen av de indikatorer som framgår av rekommendation C.1 och rekommendation C.2 enligt vad som anges i bilaga V och, om detta är tillämpligt för kommersiella fastigheter, bilaga IV.
- b) i fall där andra metoder används än de som anges i bilaga IV och bilaga V för beräkningen av de relevanta indikatorerna, rapporterar metodens tekniska funktion och hur effektiv den kan övervaka risker som härrör från sektorn kommersiella fastigheter.
- c) säkerställer att de indikatorer som framgår av rekommendation C.1 används för att bevaka utvecklingen inom sektorn för kommersiella fastigheter minst kvartalsvis för indikatorerna över de fysiska marknaderna, utlåningsflöden (inkl. flöden av osäkra fordringar och reserveringar för kreditförluster) och tillhörande lånevillkor, samt minst årsvis för stockar av lån (inkl. stockar av osäkra fordringar och reserveringar för kreditförluster) och tillhörande lånevillkor.
- d) i fall där investeringar utgör en betydande finansieringskälla för den inhemska kommersiella fastighetssektorn, säkerställer att de indikatorer som framgår av rekommendation C.2 används för att bevaka utvecklingen inom sektorn för kommersiella fastigheter minst kvartalsvis för investeringsflöden (inklusive värderingsjusteringar av investeringar) samt minst årsvis för investeringsstockar (inklusive värderingsjusteringar av investeringar).

4. Rekommendation D

De nationella makrotillsynsorganen anses uppfylla rekommendation D om de:

- a) granskar utvecklingen av bevakningen av de relevanta indikatorerna enligt vad som framgår av förlagorna A, B och C i bilaga III.
- b) granskar framstegen som görs i användningen av den information som framgår av rekommendation D.2 och av förlagorna A, B och C i bilaga III som riktlinjer för att övervaka relevanta risker.
- c) i fall där investeringar utgör en betydande finansieringskälla för den inhemska kommersiella fastighetssektorn, granskar framstegen som görs i användningen av den information som framgår av rekommendation D.3 och förlaga B i bilaga III som riktlinjer för att övervaka relevanta risker.
- d) i fall där ytterligare indikatorer används för att bevaka utvecklingen inom sektorn för kommersiella fastigheter, rapporterar den ytterligare information som används för att bevaka risker.

5. Rekommendation E

De europeiska tillsynsmyndigheterna anses uppfylla rekommendation E om de:

- a) tar fram en förlaga för offentliggörande av uppgifter om vilka exponeringar som de enheter som står under deras tillsyn har mot var och en av de nationella marknaderna för kommersiella fastigheter i unionen.
 - b) minst en gång per år publicerar aggregerade uppgifter som samlats in enligt befintliga rapporteringskrav om vilka exponeringar som de enheter som står under deras tillsyn har mot var och en av de nationella marknaderna för kommersiella fastigheter i unionen.
-

INDIKATIVA FÖRLAGOR FÖR INDIKATORER ÖVER SEKTORN BOSTADSFÄSTIGHETER

1. Förlaga A: indikatorer och tillhörande uppdelningar för bostadslån

FLÖDEN = nya bostadslån under rapporteringsperioden, enl. långgivarens bedömning. Nationella myndigheter med ansvar för makrotillsynen som har förmåga skilja mellan helt nya och omförhandlade bostadslån ges möjlighet att ange de omförhandlade lånen separat.

STOCKAR = uppgifter avseende stockar av bostadslån på rapporteringsdagen (t.ex. årets utgång)

nv = belopp i nationell valuta

= antal kontrakt

å = år

AVG = genomsnittet för den aktuella kvoten

varav = varav

UNIVARIAT FÖRDELNING

Översikt över portföljen av bostadslån	FLÖDEN	Ursprunglig lånekostnad/inkomst (LSTI-O)	FLÖDEN
Utbetalade lån	nv, #	VÄGT GENOMSnitt	AVG (i %)
varav: förvärv för uthyrningsändamål	nv, #	varav: förvärv för uthyrningsändamål	AVG (i %)
varav: ägarbebodda	nv, #	varav: ägarbebodda	AVG (i %)
varav: förstagångsköpare	nv, #	varav: förstagångsköpare	AVG (i %)
varav: lån i utländsk valuta	nv, #	varav: lån i utländsk valuta	AVG (i %)
varav: fullständig amortering	nv, #	varav: fullständig amortering	AVG (i %)
varav: delvis amortering	nv, #	varav: delvis amortering	AVG (i %)
varav: utan amortering (*)	nv, #	varav: utan amortering (*)	AVG (i %)

Översikt över portföljen av bostadslån
varav: ≤ 1å för den första räntebestämningen
varav:] 1å; 5å] för den första räntebestämningen
varav:] 5å; 10å] för den första räntebestämningen
varav: > 10å för den första räntebestämningen
varav: omförhandlade (frivilligt)

FLÖDEN
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #

Ursprunglig belåningsgrad (LTV-O)
VÄGT GENOMSnitt
varav: förvärv för uthyrningsändamål
varav: ägarbebodda
varav: förstagångsköpare
varav: lån i utländsk valuta
varav: fullständig amortering

FLÖDEN
AVG (i %)
AVG (i %)
AVG (i %)
AVG (i %)
AVG (i %)
AVG (i %)

Ursprunglig lånekostnad/inkomst (LSTI-O)
varav: ≤ 1å för den första räntebestämningen
varav:] 1å; 5å] för den första räntebestämningen
varav:] 5å; 10å] för den första räntebestämningen
varav: > 10å för den första räntebestämningen
FÖRDELNING
≤ 10 %
] 10 % ; 20 %]
] 20 % ; 30 %]
] 30 % ; 40 %]
] 40 % ; 50 %]
] 50 % ; 60 %]
> 60 %
Ej tillgängliga

FLÖDEN
AVG (i %)
AVG (i %)
AVG (i %)
AVG (i %)
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #

Ursprunglig belåningsgrad (LTV-O)
varav: delvis amortering
varav: utan amortering (*)
FÖRDELNING
≤ 50 %
]50 % ; 60 %]
]60 % ; 70 %]
]70 % ; 80 %]
]80 % ; 90 %]
]90 % ; 100 %]
]100 % ; 110 %]
> 110 %
Ej tillgängliga

FLÖDEN
AVG (i %)
AVG (i %)
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #

Ursprunglig kvot skuldbetalning/inkomst (DSTI-O) (FRIVILLIG UPPGIFT)
VÄGT GENOMSnitt
FÖRDELNING
≤ 10 %
]10 % ; 20 %]
]20 % ; 30 %]
]30 % ; 40 %]
]40 % ; 50 %]
]50 % ; 60 %]
> 60 %
Ej tillgängliga

FLÖDEN
AVG (i %)
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #

Aktuell belåningsgrad (LTV-C)
VÄGT GENOMSnitt
FÖRDELNING
≤ 50 %
]50 % ; 60 %]

STOCKAR
AVG (i %)
nv, #
nv, #

Ursprunglig kvot mellan lån/inkomst (LTI-O)
VÄGT GENOMSnitt
FÖRDELNING
≤ 3
]3 ; 3,5]

FLÖDEN
Avg
nv, #
nv, #

Aktuell belåningsgrad (LTV-C)
]60 % ; 70 %]
]70 % ; 80 %]
]80 % ; 90 %]
]90 % ; 100 %]
]100 % ; 110 %]
> 110 %
Ej tillgängliga

STOCKAR
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #

Ursprunglig kvot mellan lån/inkomst (LTI-O)
]3,5 ; 4]
]4 ; 4,5]
]4,5 ; 5]
]5 ; 5,5]
]5,5 ; 6]
> 6
Ej tillgängliga

FLÖDEN
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #

Ursprungliga löptid
VÄGT GENOMSnitt
FÖRDELNING
≤ 5å
]5å ; 10å]
]10å ; 15å]
]15å ; 20å]
]20å ; 25å]
]25å ; 30å]
]30å ; 35å]
> 35å
Ej tillgängliga

FLÖDEN
AVG (år)
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #

Ursprunglig kvot mellan skuld/inkomst (DTI-O)
VÄGT GENOMSnitt
FÖRDELNING
≤ 3
]3 ; 3,5]
]3,5 ; 4]
]4 ; 4,5]
]4,5 ; 5]
]5 ; 5,5]
]5,5 ; 6]
]6,5 ; 7]
> 7
Ej tillgängliga

FLÖDEN
Avg
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #

GEMENSAM FÖRDELNING

FLÖDEN	Ursprunglig lånekostnad/inkomst (LSTI-O)		
	≤ 30 %	]30 % ; 50 %]	> 50 %
LTV-O ≤ 80 %			
Ursprunglig löptid			
≤ 20å	nv, #	nv, #	nv, #
]20å ; 25å]	nv, #	nv, #	nv, #
> 25å	nv, #	nv, #	nv, #
LTV-O]80 %-90 %]			
Ursprunglig löptid			
≤ 20å	nv, #	nv, #	nv, #
]20å ; 25å]	nv, #	nv, #	nv, #
> 25å	nv, #	nv, #	nv, #
LTV-O]90 %-110 %]			
Ursprunglig löptid			
≤ 20å	nv, #	nv, #	nv, #
]20å ; 25å]	nv, #	nv, #	nv, #
> 25å	nv, #	nv, #	nv, #

Ursprunglig lånekostnad/inkomst (LSTI-O)		
≤ 30 %	]30 % ; 50 %]	> 50 %
nv, #	nv, #	nv, #
nv, #	nv, #	nv, #
nv, #	nv, #	nv, #
nv, #	nv, #	nv, #
nv, #	nv, #	nv, #
nv, #	nv, #	nv, #
nv, #	nv, #	nv, #
nv, #	nv, #	nv, #
nv, #	nv, #	nv, #

FLÖDEN
Tidsperiod för den första räntebestämningen
varav ≤ 1å
varav] 1å; 5å]
varav] 5å; 10å]
varav > 10å

Ursprunglig lånekostnad/inkomst (LSTI-O)		
≤ 30 %	]30 % ; 50 %]	> 50 %
nv, #	nv, #	nv, #
nv, #	nv, #	nv, #
nv, #	nv, #	nv, #
nv, #	nv, #	nv, #

FLÖDEN
Ursprunglig belåningsgrad (LTV-O)
LTV-O ≤ 80 %
LTV-O]80 % ; 90 %]
LTV-O]90 % ; 110 %]
LTV-O > 110 %

Ursprunglig kvot mellan skuld/inkomst (DTI-O)		
≤ 4	]4 ; 6]	> 6
nv, #	nv, #	nv, #
nv, #	nv, #	nv, #
nv, #	nv, #	nv, #
nv, #	nv, #	nv, #

FLÖDEN	Ursprunglig lånekostnad/inkomst (LSTI-O)		
LTV-O >110 %			
Ursprunglig löptid			
≤ 20å	nv, #	nv, #	nv, #
]20å ; 25å]	nv, #	nv, #	nv, #
> 25å	nv, #	nv, #	nv, #

(*) I förekommande fall bör amorteringsfria lån för vilka det finns ett s.k. "redemption vehicle" uppges separat.

2. Förlaga B: indikatorer och tillhörande uppdelningar avseende bostadslån för segmenten förvärv för uthyrning och ägarbebodda bostäder

<p>FLÖDEN = nya bostadslån under rapporteringsperioden, enl. långgivarens bedömning. Nationella myndigheter med ansvar för makrotillsynen som har förmåga skilja mellan helt nya och omförhandlade bostadslån ges möjlighet att ange de omförhandlade lånen separat.</p> <p>STOCKAR = uppgifter avseende stockar av bostadslån på rapporteringsdagen (t.ex. årets utgång)</p> <p>ncu = belopp i nationell valuta</p> <p># = antal kontrakt</p> <p>å = år</p> <p>AVG = genomsnittet för den aktuella kvoten</p> <p>varav = varav</p>

LÅN AVSEENDE FÖRVÄRV FÖR UTHYRNING

Översikt av lån avseende förvärv för uthyrning	FLÖDEN	Ursprunglig räntetäckningsgrad (ICR-O)	FLÖDEN
Utbetalade lån	ncu, #	VÄGT GENOMSnitt	Avg
varav: förstagångsköpare	ncu, #	FÖRDELNING	
varav: lån i utländsk valuta	ncu, #	≤ 100 %	ncu, #
varav: fullständig amortering	ncu, #	] 100 % ; 125 %]	ncu, #

Översikt av lån avseende förvärv för uthyrning
varav: delvis amortering
varav: utan amortering (*)
varav: ≤ 1å för den första räntebestämningen
varav:] 1å; 5å] för den första räntebestämningen
varav:] 5å; 10å] för den första räntebestämningen
varav: > 10å för den första räntebestämningen

FLÖDEN
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Ursprunglig belåningsgrad (LTV-O)
VÄGT GENOMSnitt
FÖRDELNING
≤ 50 %
]50 % ; 60 %]
]60 % ; 70 %]
]70 % ; 80 %]
]80 % ; 90 %]
]90 % ; 100 %]
]100 % ; 110 %]
> 110 %
Ej tillgängliga

FLÖDEN
AVG (i %)
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Ursprunglig räntetäckningsgrad (ICR-O)
] 125 % ; 150 %]
] 150 % ; 175 %]
] 175 % ; 200]
> 200 %

FLÖDEN
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Ursprunglig kvot mellan lån/hyra (LTR-O)
VÄGT GENOMSnitt
FÖRDELNING
≤ 5
] 5 ; 10]
] 10 ; 15]
] 15 ; 20]
> 20

FLÖDEN
Avg
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

LÅN AVSEENDE ÄGARBEBODDA BOSTÄDER

Översikt av lån avseende ägarbebodda bostäder
Utbetalade lån
varav: förstagångsköpare
varav: lån i utländsk valuta
varav: fullständig amortering
varav: delvis amortering
varav: utan amortering (*)
varav: ≤ 1å för den första räntebestämningen
varav:] 1å; 5å] för den första räntebestämningen
varav:] 5å; 10å] för den första räntebestämningen
varav: > 10å för den första räntebestämningen

FLÖDEN
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Aktuell belåningsgrad (LTV-C)
VÄGT GENOMSnitt
varav: förstagångsköpare

FLÖDEN
AVG (i %)
AVG (i %)

Ursprunglig lånekostnad/inkomst (LSTI-O)
VÄGT GENOMSnitt
varav: förstagångsköpare
varav: lån i utländsk valuta
varav: fullständig amortering
varav: delvis amortering
varav: utan amortering (*)
varav: ≤ 1å för den första räntebestämningen
varav:] 1å; 5å] för den första räntebestämningen
varav:] 5å; 10å] för den första räntebestämningen
varav: > 10å för den första räntebestämningen
FÖRDELNING
≤10 %
]10 % ; 20 %]
]20 % ; 30 %]
]30 % ; 40 %]

FLÖDEN
AVG (i %)
AVG (i %)
AVG (i %)
AVG (i %)
AVG (i %)
AVG (i %)
AVG (i %)
AVG (i %)
AVG (i %)
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Aktuell belåningsgrad (LTV-C)
varav: lån i utländsk valuta
varav: fullständig amortering
varav: delvis amortering
varav: utan amortering (*)
FÖRDELNING
≤ 50 %
]50 % ; 60 %]
]60 % ; 70 %]
]70 % ; 80 %]
]80 % ; 90 %]
]90 % ; 100 %]
]100 % ; 110 %]
> 110 %
Ej tillgängliga

FLÖDEN
AVG (i %)
AVG (i %)
AVG (i %)
AVG (i %)
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Ursprunglig lånekostnad/inkomst (LSTI-O)
]40 % ; 50 %]
]50 % ; 60 %]
> 60 %
Ej tillgängliga

FLÖDEN
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Ursprunglig kvot mellan lån/inkomst (LTI-O)
VÄGT GENOMSnitt
FÖRDELNING
≤ 3
]3 ; 3,5]
]3,5 ; 4]
]4 ; 4,5]
]4,5 ; 5]
]5 ; 5,5]
]5,5 ; 6]
> 6
Ej tillgängliga

FLÖDEN
Avg
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Aktuell belåningsgrad (LTV-C)
VÄGT GENOMSnitt
FÖRDELNING
≤ 50 %
]50 % ; 60 %]
]60 % ; 70 %]
]70 % ; 80 %]
]80 % ; 90 %]
]90 % ; 100 %]
]100 % ; 110 %]
> 110 %
Ej tillgängliga

STOCKAR
AVG (i %)
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Ursprungliga löptid i år
VÄGT GENOMSnitt
FÖRDELNING
≤ 5å
]5å ; 10å]
]10å ; 15å]
]15å ; 20å]
]20å ; 25å]
]25å ; 30å]
]30å ; 35å]
> 35å
Ej tillgängliga

FLÖDEN
Avg (i år)
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

(*) I förekommande fall bör amorteringsfria lån för vilka det finns ett s.k. "redemption vehicle" uppges separat.

**INDIKATIVA FÖRLAGOR FÖR INDIKATORER ÖVER SEKTORN KOMMERSIELLA
FASTIGHETER**

1. Förlaga A: indikatorer över den fysiska marknaden

	Indikator	Uppdelning		
		Frekvens	Typ av egendom ⁽¹⁾	Egendomens belägenhet ⁽²⁾
Fysisk marknad	Prisindex kommersiella fastigheter	Kvartalsvis	I	I
	Hysesindex	Kvartalsvis	I	I
	Index över hyresavkastning	Kvartalsvis	I	I
	Lediga bostäder	Kvartalsvis	K	K
	Påbörjad nybyggnation	Kvartalsvis	#	#

⁽¹⁾ Typ av egendom delas upp i kontor, detaljhandel, industri, bostad samt annan typ (alla inhemska marknader).

⁽²⁾ Egendomens belägenhet delas upp på inhemska "bästa läge" och "övriga lägen".

I = index

K = kvot

= kvadratmeter

2. Förlaga B: indikatorer över det finansiella systemets exponeringar

	Indikator	Uppdelning						Summa
		Frekvens	Typ av egendom ⁽¹⁾	Egendomens belägenhet ⁽²⁾	Typ av investerare ⁽³⁾ , ⁽⁸⁾	Typ av långgivare ⁽⁴⁾	Investerarens ⁽⁸⁾ / långgivarens nationalitet ⁽⁵⁾	
Flöden ⁽⁶⁾	Investeringar i kommersiella fastigheter ⁽⁸⁾	Kvartalsvis	nv	nv	nv	/	nv	nv
	— varav: direkta innehav av kommersiella fastigheter	Kvartalsvis	nv	nv	nv	/	nv	nv
	— varav: indirekta innehav av kommersiella fastigheter	Kvartalsvis	/	/	nv	/	nv	nv
	Värdejustering av investeringar i kommersiella fastigheter	Kvartalsvis	nv	nv	nv	/	nv	nv

	Indikator	Frekvens	Uppdelning					Summa
			Typ av egendom ⁽¹⁾	Egendomens belägenhet ⁽²⁾	Typ av investerare ^{(3), (8)}	Typ av långgivare ⁽⁴⁾	Investerarens ⁽⁸⁾ / långgivarens nationalitet ⁽⁵⁾	
	Utlåning till kommersiella fastigheter (inkl. ej färdigställda projekt)	Kvartalsvis	nv	nv		nv	nv	nv
	— varav: till ej färdigställda projekt	Kvartalsvis	nv	nv		nv	nv	nv
	Osäkra lånefordringar avseende kommersiella fastigheter (inkl. ej färdigställda projekt).	Kvartalsvis	nv	nv		nv	nv	nv
	— varav: till ej färdigställda projekt	Kvartalsvis	nv	nv		nv	nv	nv
	Reserveringar för kreditförluster avseende kommersiella fastigheter (inkl. ej färdigställda projekt).	Kvartalsvis	nv	nv		nv	nv	nv
	— varav: till ej färdigställda projekt	Kvartalsvis	nv	nv		nv	nv	nv

	Indikator	Frekvens	Uppdelning					Summa
			Typ av egendom ⁽¹⁾	Egendomens belägenhet ⁽²⁾	Typ av investerare ^{(3), (8)}	Typ av långgivare ⁽⁴⁾	Investerarens ⁽⁸⁾ / långgivarens nationalitet ⁽⁵⁾	
	Investeringar i kommersiella fastigheter ⁽⁸⁾	Årsvi	nv	nv	nv		nv	nv
	— varav: direkta innehav av kommersiella fastigheter	Årsvi	nv	nv	nv		nv	nv
	— varav: indirekta innehav av kommersiella fastigheter	Årsvi			nv		nv	nv
	Värdejustering av investeringar i kommersiella fastigheter	Årsvi	nv	nv	nv		nv	nv

Stockar ⁽⁷⁾

Indikator	Frekvens	Uppdelning					Summa
		Typ av egendom ⁽¹⁾	Egendomens belägenhet ⁽²⁾	Typ av investerare ⁽³⁾ , ⁽⁸⁾	Typ av långgivare ⁽⁴⁾	Investerarens ⁽⁸⁾ / långgivarens nationalitet ⁽⁵⁾	
Utlåning till kommersiella fastigheter (inkl. ej färdigställda projekt)	Årsvis	nv	nv		nv	nv	nv
— varav osäkra fordringar avseende kommersiella fastigheter	Årsvis	nv	nv		nv	nv	nv
Reserveringar för kreditförluster avseende kommersiella fastigheter	Årsvis	nv	nv		nv	nv	nv
Utlåning till ej färdigställda projekt (som en del av kreditgivningen till kommersiella fastigheter)	Årsvis	nv	nv		nv	nv	nv
— varav osäkra fordringar	Årsvis	nv	nv		nv	nv	nv
Reserveringar för kreditförluster avseende ej färdigställda projekt	Årsvis	nv	nv		nv	nv	nv

⁽¹⁾ Typ av egendom delas upp i kontor, detaljhandel, industri, bostad samt annan typ.

⁽²⁾ Egendomens belägenhet delas upp på inhemska "bästa läge" och "övriga lägen" samt utland.

⁽³⁾ Typ av investerare delas upp i banker, försäkringsbolag, pensionsinstitut, investeringsfonder, fastighetsbolag samt annan typ.

⁽⁴⁾ Typ av långgivare delas upp i banker, försäkringsbolag, pensionsinstitut, investeringsfonder, fastighetsbolag samt annan typ.

⁽⁵⁾ Nationalitet delas upp i inhemska, Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EEA) samt övriga världen.

⁽⁶⁾ Flöden anges brutto för investeringar, utlåning och osäkra fordringar (endast nya lån /investeringar omfattas, återbetalningar eller reducering av existerande belopp beaktas ej).
Flöden anges netto för värderingsjusteringar av investeringar och reserveringar för kreditförluster.

⁽⁷⁾ Stockuppgifter avseende investeringar i kommersiella fastigheter, värderingsjusteringar på investeringar i kommersiella fastigheter, (osäkra) fordringar avseende kommersiella fastigheter samt reserveringar för kreditförluster avseende kommersiella fastigheter per rapporteringsdagen.

⁽⁸⁾ Endast om investeringarna utgör en betydande andel finansiering av kommersiella fastigheter.

nv = belopp i nationell valuta

3. Förlaga C: indikatorer över lånevillkor ⁽¹⁾

	Indikator	Frekvens	Vägt genomsnitt av kvoter
Flöden ⁽²⁾	Ursprunglig belåningsgrad (LTV-O)	Kvartalsvis	K
	Ursprunglig räntetäckningsgrad (ICR-O)	Kvartalsvis	K
	Ursprunglig täckningsgrad för skuldbetalningar (DSCR-O)	Kvartalsvis	K

	Indikator	Frekvens	Vägt genomsnitt av kvoter
Stockar ⁽³⁾	Aktuell belåningsgrad (LTV-C)	Årsvis	K
	Aktuell räntetäckningsgrad (ICR-C)	Årsvis	K
	Aktuell täckningsgrad för skuldbetalningar (DSCR-C)	Årsvis	K

⁽¹⁾ Exklusive ej färdigställda projekt, som kan bevakas utifrån kvoten mellan lån/kostnad (LTC).

⁽²⁾ Flödesuppgifter för nyproduktion av kommersiella fastighetslån under rapporteringsperioden.

⁽³⁾ Stockuppgifter avseende stockar av kommersiella fastighetslån på rapporteringsdagen.

K = kvot

BILAGA IV

RIKTLINJER FÖR MÄTNINGEN OCH BERÄKNINGEN AV INDIKATORERNA

Denna bilaga innehåller överordnade riktlinjer för mätningen och beräkningen av de indikatorer som används i förlagorna i bilaga II och, i tillämpliga fall, bilaga III. Det är inte meningen att ge detaljerade tekniska anvisningar om hur förlagorna ska fyllas i i varje tänkbart fall. Anvisningarna behandlar målen för definitionerna och metoderna, men i speciella fall kan det vara nödvändigt att avvika från huvudregeln för att beakta särskilda situationer på en marknad eller inom ett segment.

1. Ursprunglig belåningsgrad (LTV-O)

1. LTV-O definieras som:

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

2. Vid beräkningen av "L" gäller följande:

- a) Här inkluderas alla lån eller trancher av lån som låntagaren tagit ut på fast egendom när lånet beviljades (oavsett syftet med lånet) efter en aggregering av lånen "på låntagare" och "på säkerhet".
- b) Beräkningen sker utifrån utbetalade belopp och inkluderar därför inte outnyttjade kreditbelopp. När det gäller ej färdigställda projekt är "L" summan av alla lån som utbetalats till rapporteringsdagen, och LTV-O beräknas den dag då en ny lånetranch utbetalas (¹⁾). Alternativt kan, om ovannämnda beräkningsmetod inte kan användas eller inte är i linje med aktuell marknadspraxis, LTV-O också beräknas utifrån summan av alla beviljade lånebelopp och det förväntade värdet vid färdigställandet av den kommersiella fastigheten.
- c) Detta inkluderar inte lån för vilka fastigheten inte utgör säkerhet, utom om den rapporterade kreditgivaren anser att lånen utan säkerhet utgör en del av projektfinansieringen, en kombination av lån med och utan säkerhet. I sådana fall ska lån utan säkerhet också inkluderas i "L".
- d) Justeras inte vid förekomsten av annan kreditriskreducering.
- e) Inkluderar inte kostnader och avgifter i samband med bostadslånet.
- f) Inkluderar inte lånesubventioner.

3. Vid beräkningen av "V" gäller följande:

- a) Anges utifrån egendomens värde när lånet beviljades, beräknat som det lägre av:
 1. transaktionsvärdet (t.ex. enligt köpehandlingen), eller
 2. det värde som fastställts av en oberoende extern eller intern värderingsman.
 Om endast ett av dessa värden finns, bör det värdet användas.
- b) Värdet på planerade renoverings- eller byggarbeten beaktas ej.

(¹) När det gäller ännu ej färdigställda projekt kan LTV-O vid tidpunkten n beräknas som:

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

Där $i = 1, \dots, n$ avser lånetrancher som utbetalats fram till tidpunkten n, V_0 är det initiala värdet på fastighetspanten (t.ex. mark) och $\Delta V_{i,i-1}$ utgör förändringen av fastighetens värde under perioderna fram till utbetalningen av den sista lånetranchen fram till tidpunkten n.

- c) När det gäller ännu ej färdigställda projekt utgör "V" egendomens totala värde fram till rapporteringsdagen (med beaktande av värdeökningen pga. av att byggverksamheten fortskrider). "V" beräknas när en ny lånetranch utbetalas vilket gör det möjligt att ta fram ett uppdaterat LTV-O.
- d) Justeras med det totala utestående bostadsskuldbeloppet, vare sig utbetalat eller ej, som säkras av "bättre" panträtt i egendomen. Om det finns mer senior panträtt i egendomen, måste hela det skuldbelopp som omfattas av denna mer seniora panträtt subtraheras. Om det finns "likvärdiga panträter", måste en lämplig proportionell justering göras.
- e) Justeras inte vid förekomsten av annan kreditriskreducering.
- f) Inkluderar inte kostnader och avgifter i samband med bostadslånet.
- g) Beräknas inte som det "långsiktiga värdet". Det långsiktiga värdet kan visserligen vara rimligt pga. den procyklikalitet som finns i "V", men målet med LTV-O är att visa kreditvillkoren när lånet beviljades. Om, vid tidpunkten då bostadslånet beviljas och LTV-O anges, "V" inte representerar värdet på tillgången när lånet beviljades såsom registreras hos långgivaren, skulle det inte på ett adekvat sätt spegla långgivarens faktiska policy vad gäller LTV-O.
4. Om segmenten förvärv för uthyrning och ägarbebodda bostäder övervakas separat gäller definitionen av LTV-O med följande undantag:
- a) För lån avseende förvärv för uthyrning:
- "L" inkluderar endast lån eller trancher av lån som låntagaren tagit ut på den fasta egendomen när lånet beviljades, för förvärvet för uthyrning.
 - "V" inkluderar endast värdet på egendomen som förvärvas för uthyrning när lånet beviljas.
- b) För lån avseende ägarbebodda bostäder:
- "L" inkluderar endast lån eller trancher av lån som låntagaren tagit ut på den fasta egendomen när lånet beviljades, för den ägarbebodda bostaden.
 - "V" inkluderar endast värdet på den ägarbebodda bostaden när lånet beviljas.
5. De nationella makrotillsynsorganen bör observera att LTV-kvoter är procykliska och bör därför vara försiktiga om dessa används i ett ramverk för bevakning av risker. De bör också undersöka användningen av andra nyckeltal som lån/långsiktigt värde, där värdet justeras utifrån den långsiktiga utvecklingen av ett marknadsprisindex.

2. Aktuell belåningsgrad (LTV-C)

1. LTV-C definieras som:

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

2. Vid beräkningen av "LC" gäller följande:

- a) Beräknas som utestående lånebelopp – definierat som "L" i avsnitt 1.2 – på rapporteringsdagen, med beaktande av amorteringar, omstrukturering av lån, nytt utbetalat kapital, upplupen ränta och, när det gäller lån i utländsk valuta, växelkursförändringar.
- b) Det justeras för medel som sparats i ett investeringsverktyg för att återbetala lånets kapitalbelopp. Det ackumulerade sparade beloppet får endast subtraheras från "LC" om följande villkor uppfylls:
- 1) det sparade beloppet är ovillkorligen pantsatt hos långgivaren för det uttryckliga syftet att återbetala lånets kapitalbelopp på avtalade datum, och
 - 2) ett rimligt värderingsavdrag, fastställt av det nationella makrotillsynsorganet, görs för att beakta marknads- och/eller tredjepartsrisken som hör samman med den underliggande investeringen.

3. Vid beräkningen av "VC" gäller följande:

- a) Detta speglar förändringar i värdet "V", enligt definitionen i avsnitt 1.3, sedan den senaste värderingen av egendomen. Egendomens aktuella värde bör fastställts av en oberoende extern eller intern värderingsman. Om en sådan värdering saknas kan egendomens aktuella värde skattas utifrån ett detaljerat index över fastighetsvärden (t.ex. baserat på transaktionsuppgifter). Om ett sådant index över fastighetsvärden också saknas, kan ett detaljerat fastighetsprisindex användas efter lämpligt avdrag för att beakta avskrivningar på fastigheten. Index över fastighetsvärden eller prisindex bör vara tillräckligt differentierade utifrån egendomens belägenhet och typ av egendom.
- b) Justeras för ändringar av bättre panträtt i egendomen.
- c) Beräknas årsvis.

4. Om segmenten för bostadslån avseende förvärv för uthyrning och ägarbebodda bostäder övervakas separat gäller definitionen av LTV-C med följande undantag:

- a) För lån avseende förvärv för uthyrning:
 - "LC" inkluderar endast lån eller trancher av lån som låntagaren tagit ut på den fasta egendomen när lånet beviljades, för förvärvet för uthyrning.
 - "VC" avser aktuellt värde på egendomen som förvärvas för uthyrning.
- b) För lån avseende ägarbebodda bostäder:
 - "LC" inkluderar endast lån eller trancher av lån som låntagaren tagit ut på den fasta egendomen när lånet beviljades, för den ägarbebodda bostaden.
 - "VC" inkluderar endast det aktuella värdet på den ägarbebodda bostaden.

3. Ursprunglig kvot mellan lån/inkomst (LTI-O)

1. LTI-O definieras som:

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

2. Vid beräkningen har "L" samma innebörd som i avsnitt 1.2.

3. Vid beräkningen är "I" låntagarens samlade årliga disponibla inkomst enligt vad kreditgivaren noterat när bostadslånet beviljades.

4. För att fastställa låntagarens "disponibla inkomst" bör adressaterna uppfylla definition 1 i största möjliga utsträckning och definition 2 som ett minimum.

Definition 1: "disponibel inkomst" = lön från anställning + inkomst från näringsverksamhet (t.ex. vinst) från offentliga pensioner + inkomst från privata och yrkespensioner + inkomst från arbetslöshetsersättning + inkomst från andra sociala förmåner än arbetslöshetsersättning + regelbundna privata transfereringar, (t.ex. underhåll) + hyresinkomster (brutto) från fastigheter + inkomst från finansiella investeringar) + inkomst från privat företagande eller partnerskap + regelbunden inkomst från andra källor + lånesubventioner – skatter – avgifter för hälsovård/socialförsäkring/sjukvårdsförsäkring + skatterabatter.

Vid tillämpningen av denna definition ska följande gälla:

- a) *hyresinkomster (brutto) från fastigheter*: inkluderar både hyresinkomster från ägd egendom utan utestående bostadslån och sådan som förvärvats för uthyrning. Hyresinkomster bör bestämmas utifrån den information bankerna har eller beräknas på annat sätt. Om exakt information saknas bör en välgrundad skattning av hyresinkomsterna göras av det rapporterande institutet och metoden som använts beskrivas.

- b) *skatter*: bör inkludera, rangordnade efter sin betydelse, inkomstskatt, skatterabatter, pensioner eller försäkringspremier, om dragna från bruttoinkomsten, specifika skatter, t.ex. fastighetsskatter, och andra icke-konsumtionsskatter.
- c) *avgifter för hälsovård/socialförsäkring/sjukvårdsförsäkring*: inkluderar de fasta och obligatoriska utgifter som i vissa länder dras efter skatt.
- d) *skatterabatter*: inkluderar återbetalningar från skattemyndigheten som står i samband med ränteavdrag avseende bostadslån.
- e) *lånesubvention*: bör inkludera alla ingrepp från den offentliga sektorn vars mål är att minska låntagarens skuldbetalningar (t.ex. subventionerad ränta eller subventionerad återbetalning).

Definition 2: "disponibel inkomst" = lön från anställning + inkomst från näringsverksamhet (t.ex. vinst) – skatter.

5. Om segmenten för bostadslån avseende förvärv för uthyrning och ägarbebodda bostäder övervakas separat gäller definitionen av LTI-O med följande undantag:

- a) För lån avseende förvärv för uthyrning:
 - "L" inkluderar endast lån eller trancher av lån som låntagaren tagit ut på den fasta egendomen när lånet beviljades, för förvärvet för uthyrning.
- b) För lån avseende ägarbebodda bostäder:
 - "L" inkluderar endast lån eller trancher av lån som låntagaren tagit ut på den fasta egendomen när lånet beviljades, för den ägarbebodda bostaden.
 - Om en låntagare har lån både för ägarbebodd bostad och förvärv för uthyrning, kan endast hyresinkomsterna från förvärvet för uthyrning efter avdrag för lånebetalningar avseende förvärvet för uthyrning användas för att stödja lånebetalningar avseende en ägarbebodd bostad. I sådana fall ska definitionen av "disponibel inkomst" vara:

"disponibel inkomst" = lön från anställning + inkomst från näringsverksamhet (t.ex. vinst) från offentliga pensioner + inkomst från privata och yrkespensioner + inkomst från arbetslöshetsersättning + inkomst från andra sociala förmåner än arbetslöshetsersättning + regelbundna privata transfereringar (t.ex. underhåll) + (hyresinkomster (brutto) från fastigheter – skuldbetalningar avseende hyresfastigheter) + inkomst från finansiella investeringar + inkomst från privat företagande eller partnerskap + regelbunden inkomst från andra källor + lånesubventioner – skatter – avgifter för hälsovård/socialförsäkring/sjukvårdsförsäkring + skatterabatter.

4. Ursprunglig kvot mellan skuld/inkomst (DTI-O)

1. DTI-O definieras som:

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

2. Vid beräkningen inkluderar "D" låntagarens samlade skuld, oavsett huruvida den säkras av fast egendom, inklusive alla utestående finansiella lån, dvs. lån från enheter som beviljar bostadslån och andra långivare, när bostadslånet beviljades.
3. Vid beräkningen har "I" samma innebörd som i avsnitt 3.4.

5. Ursprunglig kvot mellan lånebetalning/inkomst (LSTI-O).

1. LSTI-O definieras som:

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

2. Vid beräkningen utgör "LS" den årliga kostnaden för lånebetalningar av bostadslånet, definierat som "L" i avsnitt 1.2, vid tidpunkten då lånet beviljades.
3. Vid beräkningen har "I" samma innebörd som i avsnitt 3.4.
4. Om segmenten för bostadslån avseende förvärv för uthyrning och ägarbebodda bostäder övervakas separat gäller definitionen av LSTI-O med följande undantag:
 - a) För lån avseende förvärv för uthyrning:
 - "LS" är den årliga kostnaden för lånebetalningar i förhållande till lånet för ett förvärv för uthyrning, vid tidpunkten då lånet beviljades.
 - b) För lån avseende ägarbebodda bostäder:
 - "LS" är den årliga kostnaden för lånebetalningar i förhållande till lånet för en ägarbebodd bostad, vid tidpunkten då lånet beviljades.
 - Den relevanta definitionen av "disponibel inkomst" är:

"disponibel inkomst" = lön från anställning + inkomst från näringsverksamhet (t.ex. vinst) från offentliga pensioner + inkomst från privata och yrkespensioner + inkomst från arbetslöshetsersättning + inkomst från andra sociala förmåner än arbetslöshetsersättning + regelbundna privata transfereringar t.ex. underhåll + (hyresinkomster (brutto) från fastigheter – skuldbetalningar avseende hyresfastigheter + inkomst från finansiella investeringar) + inkomst från privat företagande eller partnerskap + regelbunden inkomst från andra källor + lånesubventioner – skatter – avgifter för hälsovård/socialförsäkring/sjukvårdsförsäkring + skatterabatter.

6. Ursprunglig kvot mellan skuldbetalning/inkomst (DSTI-O)

1. DSTI-O definieras som:

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

2. Vid beräkningen utgör "DS" den årliga kostnaden för låntagarens samlad skuld, definierad som "D" i avsnitt 4.2, vid tidpunkten då lånet beviljades.
3. Vid beräkningen har "I" samma innebörd som i avsnitt 3.4.
4. DSTI-O ska ses som en frivillig indikator eftersom långgivarna eventuellt inte har tillgång till nödvändig information för att beräkna täljaren i samtliga jurisdiktioner. Man bör dock beakta följande: I jurisdiktioner där långgivarna har tillgång till sådan information (t.ex. genom kreditregister eller skatteuppgifter) uppmanas makrotillsynsorganen att inkludera denna indikator i sitt ramverk för bevakning av risker.

7. Räntetäckningsgrad (ICR)

1. ICR definieras som:

$$ICR = \frac{\text{Årlig hyresintäkt (brutto)}}{\text{Årlig räntekostnad}}$$

2. Vid beräkningen gäller följande:

(a) *årlig hyresintäkt (brutto)*: de årliga hyresintäkterna från egendom för uthyrningsändamål, före avdrag för driftkostnader för att upprätthålla egendomens värde och skatter.

(b) *årlig räntekostnad*: den årliga räntekostnaden för en bostad som förvärvats för uthyrningsändamål.

3. Kvoten kan avse värdet när lånet beviljades (ICR-O) eller det aktuella värdet (ICR-C).

8. Ursprunglig kvot mellan lån/hyra (LTR-O)

1. LTR-O definieras som:

$$LTR-O = \frac{\text{Lån för uthyrningsändamål}}{\text{Årliga hyresintäkter (netto) eller årlig hyresintäkter (brutto)}}$$

2. Vid beräkningen gäller följande:

- a) *skuld avseende förvärv för uthyrningsändamål*: har samma betydelse som "L" i avsnitt 1.2, men är begränsad till bostadslån som finansierar egendom för uthyrningsändamål.
- b) *årliga hyresintäkter (netto)*: de årliga hyresintäkterna från egendom för uthyrningsändamål, efter avdrag för driftkostnader för att upprätthålla egendomens värde men före avdrag för skatter.
- c) *årliga hyresintäkter (brutto)*: de årliga hyresintäkterna från egendom som hyrs ut till hyresgäster, före avdrag för driftkostnader för att upprätthålla egendomens värde samt skatter.

De årliga hyresintäkterna (netto) bör användas för beräkningen av LTR-O. Om denna information inte är tillgänglig kan istället de årliga hyresintäkterna (brutto) användas.

BILAGA V

RIKTLINJER FÖR DEFINITIONER OCH INDIKATORER AVSEENDE KOMMERSIELLA FASTIGHETER

Denna bilaga innehåller riktlinjer om specifika aspekter avseende definitioner av kommersiella fastigheter, indikatorer avseende kommersiella fastigheter samt särskilt om bilaga III. Det är inte meningen att ge detaljerade tekniska anvisningar om hur förlagorna i bilaga III ska fyllas i i varje tänkbart fall. Anvisningarna behandlar målen för definitionerna och metoderna, men i speciella fall kan det vara nödvändigt att avvika från huvudregeln för att beakta särskilda situationer på en marknad eller inom ett segment.

1. Definitioner av kommersiella fastigheter

För närvarande finns det ingen vedertagen definition i unionen av kommersiella fastigheter som är tillräckligt precis för makrotillsynsändamål.

- a) I förordning (EU) nr 575/2013 definieras bostadsfastigheter i artikel 4.1.75 men den innehåller inte någon exakt definition av kommersiella fastigheter utöver en allmän beskrivning som "kontorsfastigheter eller andra kommersiella fastigheter" i artikel 126. Enligt den förordningen ska heller inte egendomens värde i väsentlig grad påverkas av låntagarens kreditkvalitet eller det underliggande projektets resultat när det gäller kommersiella fastigheter.
- b) EBA har bidragit med ett viktigt kriterium – det dominerande användningsområdet bör vara kopplat till en "ekonomisk aktivitet" ⁽¹⁾. Även om detta kriterium är viktigt är det inte tillräckligt precist för makrotillsynsändamål.
- c) Europeiska centralbankens förordning (EU) 2016/867 (ECB/2016/13) ⁽²⁾ är en annan möjlig källa för en definition av kommersiella fastigheter. För närvarande definierar dock den förordningen kommersiella fastigheter som alla fastigheter som inte är bostadsfastigheter (enligt definitionen i den förordningen som nämns ovan i punkt a). En sådan definition är otillräcklig för den finansiella stabiliteten eftersom huvudintresset här är huruvida de kassaflöden som kan förväntas från kommersiella fastigheter, t.ex. hyra, är tillräckliga för att återbetala de lån med vilka egendomen finansierats.
- d) G20-initiativet för bättre statistik ⁽³⁾ består av 20 rekommendationer för bättre ekonomisk och finansiell statistik, och startades för att förbättra tillgängligheten till, och jämförbarheten mellan, ekonomiska och finansiella uppgifter efter finanskrisen 2007–08. Rekommendation 19 understryker behovet att förbättra tillgängligheten av statistik både om bostadsfastigheter och om kommersiella fastigheter. Uppföljningen av detta initiativ, inklusive en gemensam definition av kommersiella fastigheter, pågår fortfarande och kan ge viss input till de uppgifter som ESRB behöver.
- e) I ett samrådsdokument från Basalkommittén för banktillsyn om ändringar av schablonmetoden för kreditrisk ⁽⁴⁾ definieras kommersiella fastigheter också som motsatsen till bostadsfastigheter. En exponering mot bostadsfastigheter definieras som en exponering som säkras av fast egendom för bostadsändamål som uppfyller alla lagstadgade krav som gör det möjligt att nyttja egendomen för bostadsändamål. En exponering mot kommersiella fastigheter definieras sedan som en exponering som säkras av fast egendom som inte är en bostadsfastighet.

På grund av de begränsningar som ovannämnda definitioner har, anger rekommendationen en definition av kommersiella fastigheter speciellt för makrotillsynsändamål. Den definierar kommersiella fastigheter som intäktsgenererande fast egendom, exklusive socialbostäder, egendom som ägs av slutanvändare och bostäder som förvärfvas för uthyrningsändamål.

Det kan diskuteras huruvida ej färdigställda projekt är kommersiella fastigheter. Nationell praxis varierar i denna fråga. I flera medlemsstater visar erfarenheterna från finanskrisen dock hur viktigt det är för den finansiella stabiliteten att investeringarna, och finansieringen av dessa, i denna ekonomisk aktivitet granskas. Man bör också komma ihåg att ej färdigställda projekt i framtiden kommer att öka beståndet av kommersiella fastigheter. I denna rekommendation utgör därför ej färdigställda projekt en undergrupp av kommersiella fastigheter.

⁽¹⁾ Se EBA fråga ID 2014_1214 (21.11.2014).

⁽²⁾ Europeiska centralbankens förordning (EG) nr 2016/867 av den 18 maj 2016 om insamling av detaljerad data om krediter och kreditrisker (ECB/2016/13) (EUT L 144, 1.6.2016, s. 44).

⁽³⁾ Rådet för finansiell stabilitet och Internationella valutafonden (IMF), *The financial crisis and information gaps – report to the G-20 finance ministers and central bank governors*, 29 oktober 2009.

⁽⁴⁾ Basalkommittén för banktillsyn, *Revisions to the Standardised Approach to credit risk – second consultative document*, december 2015.

Socialbostäder är ett komplicerat segment av fastighetsmarknaden eftersom olika länder har valt många olika former av dessa. De bör exkluderas från definitionen av kommersiella fastigheter om egendomens transaktionsvärde eller hyrorna som tas ut från sådan egendom påverkas direkt av ett offentligt organ, vilket medför att hyrorna är lägre än marknads-hyrorna. De nationella myndigheterna bör göra en gränsdragning mellan socialbostäder och den privata hyresmarknaden i sitt land utifrån detta kriterium.

En bostad som förvärfvas för uthyrningsändamål omfattar alla bostadsfastigheter som ägs direkt av ett privat hushåll⁽¹⁾, primärt för uthyrning till hyresgäster. För närvarande är denna verksamhet endast omfattande i ett fåtal medlemsstater. Ett objekt som förvärfvas för uthyrningsändamål befinner sig också i gränlandet mellan bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter. Eftersom denna verksamhet normalt utförs på deltid, av små icke-professionella ägare med ett mindre antal enheter i sin portfölj, kan verksamheten ur ett finansiellt stabilitetsperspektiv anses höra mer till sektorn för bostadsfastigheter än sektorn kommersiella fastigheter. På grund av dess specifika riskegenskaper rekommenderas det dock att de nationella makrotillsynsorganen bevakar denna delmarknad, även med hjälp av ytterligare och specifika indikatorer, om denna verksamhet utgör en betydande del av de risker eller en betydande andel av stockar eller flöden av den samlade utlåningen till bostadsfastigheter.

2. Uppgiftskällor avseende kommersiella fastigheter

2.1 Indikatorer om den fysiska marknaden för kommersiella fastigheter

Indikatorer om den fysiska marknaden för kommersiella fastigheter kan erhållas från:

- a) offentliga källor, t.ex. nationella statistikmyndigheter eller fastighetsregister, eller
- b) den privata marknaden om denna omfattar en större del marknaden för kommersiella fastigheter.

ESRB:s rapport *Report on commercial real estate and financial stability in the EU* innehåller en översikt av tillgängliga prisindex och uppgiftskällor⁽²⁾.

2.2 Indikatorer över det finansiella systemets exponering mot kommersiella fastigheter

Marknadsaktörernas exponeringar, i alla fall de inom den finansiella sektorn, kan samlas in från tillsynsrapporteringen. Vissa uppgifter samlas redan in av ECB och EIOPA på nationell nivå. Dessa uppgifter är dock inte särskilt detaljerade. Nya rapporteringsmallar för tillsynsrapportering för banker, dvs. finansiell rapportering (FINREP) och allmän rapportering (COREP), för försäkringsgivare enligt Europaparlamentets och rådets direktiv 2009/138/EG⁽³⁾ och för investeringsfonder enligt Europaparlamentets och rådets direktiv 2011/61/EU⁽⁴⁾ kan ge mer detaljerad information om de finansiella institutens exponeringar mot kommersiella fastigheter.

De klassifikationer som framgår av den statistiska näringsgrensindelningen i Europeiska unionen (Nace rev. 2.0) kan fungera som riktvärde för de finansiella institutens exponeringar mot kommersiella fastigheter, eftersom de är vedertagna bland unionens institutioner och används i rapporteringsmallar för banker och försäkringsbolag. I detta sammanhang är två avsnitt relevanta:

- a) avdelning F: byggverksamhet exklusive anläggningsarbeten,
- b) avdelning L: fastighetsverksamhet exklusive fastighetsförmedling.

⁽¹⁾ Enligt bilaga A, kapitel 2, punkt 2.118 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 549/2013 av den 21 maj 2013 om det europeiska national- och regionalräkenskapssystemet i Europeiska unionen (EUT L 174, 26.6.2013, s. 1) består "Hushållssektorn [...] av individer eller grupper av individer, såväl i egenskap av konsumenter som företagare, som producerar varor samt icke-finansiella och finansiella tjänster för marknaden (marknadsproducenter), förutsatt att produktionen av varor och tjänster inte utförs av separata enheter som behandlas som kvasibolag. Här ingår också individer eller grupper av individer i egenskap av producenter av varor och icke-finansiella tjänster uteslutande för egen slutlig användning."

⁽²⁾ ESRB:s rapport *Report on Commercial Real Estate and Financial Stability in the EU*, december 2015, särskilt bilaga II, avsnitt 2.2.

⁽³⁾ Europaparlamentets och rådets direktiv 2009/138/EG av den 25 november 2009 om upptagande och utövande av försäkrings- och återförsäkringsverksamhet (Solvens II) (EUT L 335, 17.12.2009, s. 1).

⁽⁴⁾ Europaparlamentets och rådets direktiv 2011/61/EU av den 8 juni 2011 om förvaltare av alternativa investeringsfonder samt om ändring av direktiv 2003/41/EG och 2009/65/EG och förordningarna (EG) nr 1060/2009 och (EU) nr 1095/2010 (EUT L 174, 1.7.2011, s. 1).

Nackdelen med NACE-klassificeringar är att de främst är utformade för ekonomiska sektorer, inte lån. Exempelvis kommer ett lån till ett fastighetsbolag för att förvärva tjänstebilar att rapporteras under avdelning L, trots att det inte rör sig om något lån för kommersiella fastigheter.

2.3 Användning av uppgifter från den privata sektorn

Om de nationella makrotillsynsorganen använder uppgifter från den privata sektorn för att sammanställa indikatorer avseende kommersiella fastigheter, förväntas de identifiera de skillnader som finns jämfört med omfattning och definitioner enligt den här rekommendationen. De bör också kunna tillhandahålla detaljerad information om den underliggande metod som leverantören använder samt urvalets täckning. Uppgifterna från den privata sektorn bör vara representativa för marknaden och följa uppdelningarna enligt vad som framgår av rekommendation D:

- a) typ av egendom.
- b) egendomens belägenhet.
- c) typ av investerare och nationalitet.
- d) typ av långivare och nationalitet.

3. Relevanta uppdelningar av indikatorerna

Vad gäller de relevanta uppdelningarna som framgår av rekommendation D, bör de nationella makrotillsynsmyndigheterna kunna göra en bedömning av hur relevanta dessa uppdelningar är för deras marknad för kommersiella fastigheter när de används i övervakningssyfte, också med beaktande av proportionalitetsprincipen.

typ av egendom: beskriver den huvudsakliga användningen av en kommersiell fastighet. För indikatorer avseende kommersiella fastigheter bör denna uppdelning även inkludera följande kategorier:

- a) bostäder, t.ex. byggnader med flera hushåll.
- b) detaljhandel, t.ex. hotell, restauranger, köpcenter.
- c) kontor, t.ex. egendom som främst används som kontorslokaler.
- d) industri, t.ex. egendom som används för produktion, distribution och logistik.
- e) andra typer av kommersiella fastigheter.

Om en fastighet används för olika ändamål bör den om möjligt redovisas som separata enheter (t.ex. baserat på den yta som används för respektive ändamål) om en sådan uppdelning är möjlig, i annat fall kan fastigheten klassas efter sitt huvudsyfte.

egendomens belägenhet: beskriver den geografiska uppdelningen (t.ex. i regioner) eller delmarknaderna av fastighetsmarknaden, vilket även bör inkludera åtminstone "bästa läge" och "övriga lägen". "Bästa läge" beskriver normalt det bästa läget på en viss marknad, något som också visar sig i hyresavkastningen (som normalt är marknadens lägsta). För kontorsbyggnader kan det t.ex. röra sig om en central adress i en storstad. För byggnader i kategorin detaljhandel kan det t.ex. avse stadskärnan med många gågator eller ett centralt placerat köpcentrum. För byggnader i kategorin logistik kan det t.ex. avse en plats där nödvändig infrastruktur och tjänster finns, med utmärkt tillgång till transportmöjligheter.

"Typ av investerare" avser övergripande kategorier av investerare, t.ex.:

- a) banker,
- b) försäkringsbolag,
- c) pensionsinstitut,
- d) investeringsfonder,
- e) fastighetsbolag,
- f) övriga.

Oftast finns bara uppgifter om den registrerade låntagaren eller investeraren tillgängliga. De nationella makrotillsynsorganen bör dock observera att den registrerade låntagaren eller investeraren kan vara en annan än den verkliga låntagaren eller investeraren, och det är hos dessa som den slutliga risken ligger. Myndigheterna uppmanas därför att också granska information om den verkliga låntagaren eller investeraren, t.ex. utifrån information som samlas in från marknadsaktörer, för att bättre förstå marknadsaktörernas beteende och risker.

”Typ av långivare” avser övergripande kategorier av långivare, t.ex.:

- a) banker, inkl. avvecklingsbanker,
- b) försäkringsbolag,
- c) pensionsinstitut.

De nationella makrotillsynsorganen kan behöva justera förteckningen över typ av investerare och långivare för att beakta särdragen på deras lokala sektor för kommersiella fastigheter.

”Nationalitet” anger i vilket land marknadsaktören är registrerad. Investerares och långivares nationalitet ska som ett minimum delas upp på följande tre geografiska kategorier:

- a) inhemska,
- b) övriga Europeiska ekonomiska samarbetsområdet,
- c) övriga världen.

De nationella makrotillsynsorganen bör observera att den registrerade investerarens eller låntagarens nationalitet kan vara en annan än den verkliga investerarens eller låntagarens nationalitet, och det är här som den slutliga risken ligger. Myndigheterna uppmanas därför att också granska information om den verkliga investerarens eller låntagarens nationalitet, t.ex. utifrån information som samlas in från marknadsaktörer.

4. Metoder för att beräkna de fysiska marknadsindikatorerna

Priser för kommersiella fastigheter avser priser för konstant kvalitet över tiden, dvs. marknadsvärdet på egendom där man bortser från kvalitetsförändringar som värdeminskning (och föråldring) eller värdestegringar (t.ex. renovering) genom kvalitetsjusteringar.

Riktlinjer från arbete som initierats av Eurostat anger att prisuppgifter bör samlas in baserat på faktiska transaktioner. Om dessa inte finns tillgängliga och/eller inte är fullt representativa kan de approximeras genom värderingar förutsatt att uppgifterna speglar det aktuella marknadspriset, och inte någon form av ”hållbara priser”.

5. Bedömning av det finansiella systemets exponering mot kommersiella fastigheter

Det finansiella systemets exponering mot kommersiella fastigheter utgörs av både utlåning, oftast genom banker och ibland av försäkringsbolag, och investeringar, oftast av försäkringsbolag, pensionsinstitut och investeringsfonder. Investeringar kan avse både direkta innehav av kommersiella fastigheter, t.ex. genom direkt ägande, och indirekta innehav av kommersiella fastigheter, t.ex. genom värdepapper och investeringsfonder. I fall där en långivare eller investerare använder ett specialföretag (SPV) som finansieringsteknik för en kommersiell fastighet, ska en sådan utlåning eller investering bedömas som direkt utlåning till, eller innehav av, en kommersiell fastighet.

När de nationella makrotillsynsorganen bedömer hela systemets exponeringar, bör de vara observanta på dubbelräkningar. Investerare kan investera i kommersiella fastigheter både direkt och indirekt. Exempelvis investerar pensionsinstitut och försäkringsbolag ofta direkt i kommersiella fastigheter.

Det kan också vara svårt att beräkna utländska marknadsaktörers exponeringar, som kan utgöra en avsevärd del av marknaden⁽¹⁾. Eftersom dessa marknadsaktörer är viktiga för den kommersiella fastighetsmarknadens funktion bör man bevaka deras aktiviteter.

Eftersom förluster från den kommersiella fastighetssektorn oftast är koncentrerade till bankernas utlåning till sektorn, bör de nationella makrotillsynsorganen ägna denna särskild uppmärksamhet.

⁽¹⁾ ESRB:s rapport *Report on Commercial Real Estate and Financial Stability in the EU*, december 2015, särskilt avsnitt 2.3 och ruta 1.

6. Metoder för att beräkna LTV

Bilaga IV beskriver metoderna för att beräkna LTV-O och LTV-C. Det finns dock ett antal aspekter som bör beaktas när dessa beräknas för kommersiella fastigheter.

När det gäller syndikerade lån bör LTV-O beräknas som det ursprungliga beloppet på alla lån som beviljats låntagaren i förhållande till egendomens värde när lånen beviljades. Om flera fastigheter berörs bör LTV-O beräknas som det ursprungliga beloppet på alla lån i förhållande till alla berörda fastigheters samlade värde.

Eftersom antalet kommersiella fastigheter är mycket lägre, och dessa är mer heterogena, än beståndet av bostadsfastigheter, är det bättre att beräkna LTV-C utifrån en värdering av de aktuella fastigheterna istället för att använda sig av ett prisindex.

De nationella makrotillsynsorganen bör bevaka distributionen av LTV med ett särskilt fokus på de lån som bär mest risk, dvs. de lån som har högst LTV, eftersom förluster ofta är resultatet av sådana s.k. tail-risker.

7. Metoder för att beräkna räntetäckningsgrad (ICR) och skuldbetalningars täckningsgrad (DSCR)

Räntetäckningsgraden (ICR) och skuldbetalningars täckningsgrad (DSCR) avser de hyresintäkter från en kommersiell fastighet (eller grupp av fastigheter), efter avdrag för skatter och driftkostnader som låntagaren måste erhålla för att upprätthålla fastighetens värde.

ICR definieras som:

$$ICR = \frac{\text{Årlig hyresintäkt (netto)}}{\text{Årlig räntekostnad}}$$

Vid beräkningen av ICR gäller följande:

- a) *årlig hyresintäkt (netto)*: inkluderar de årliga hyresintäkterna från hyresgäster i kommersiella fastigheter, efter avdrag för skatter och driftkostnader för att upprätthålla egendomens värde.
- b) *årlig räntekostnad*: den årliga räntekostnaden för de lån för vilka den eller de kommersiella fastigheterna utgör säkerhet.

Syftet med ICR är att mäta i vilken utsträckning de hyresintäkter som en kommersiell fastighet genererar är tillräckliga för att betala de räntekostnaderna som låntagaren ådragit sig för att förvärva egendomen. ICR bör därför analyseras på fastighetsnivå.

DSCR definieras som:

$$DSCR = \frac{\text{Årlig hyresintäkt (netto)}}{\text{Årlig skuldbetalning}}$$

Vid beräkningen av DSCR gäller följande:

- a) *årlig hyresintäkt (netto)*: den årliga hyresintäkten från hyresgäster i kommersiella fastigheter, efter avdrag för skatter och driftkostnader för att upprätthålla egendomens värde.
- b) *årlig skuldbetalning*: den årliga skuldbetalningen för de lån för vilka den eller de kommersiella fastigheterna utgör säkerhet.

Syftet med DSCR är att bedöma hur stor den samlade skuldbördan som utgår från en egendom är för låntagaren. Därför omfattar nämnaren inte bara räntebetalningar utan även amorterade belopp. Huvudfrågan för en sådan indikator är huruvida den ska beräknas per fastighet eller per låntagare. Finansieringen av kommersiella fastigheter är oftast så utformad att långgivaren endast kan erhålla betalning från de intäkter egendomen genererar, inte från låntagarens övriga intäkter eller tillgångar. Därför är det mer rättvisande att beräkna DSCR per fastighet. Om man fokuserar på långgivarens samlade intäkter skulle detta medföra viktiga konsolideringsfrågor som skulle försvåra arbetet med att definiera ett nyckeltal som är jämförbart mellan olika medlemsstater.

8. Ytterligare indikatorer för ej färdigställda projekt

För ej färdigställda kommersiella fastighetsprojekt kan de nationella makrotillsynsorganen istället för LTV bevaka kvoten mellan lån/kostnad (LTC). LTC är det ursprungliga beloppet på alla lån som beviljats i förhållande till kostnaderna som härrör från bygget av den kommersiella fastigheten fram till färdigställandet.

Därutöver bör de nationella makrotillsynsorganen inrikta sin granskning på de mest riskfyllda projekten, dvs. sådana där endast en liten andel av projektet hyrts ut eller sålts i förväg. För varje ännu ej färdigställt projekt utgörs kvoten av den andel av projektets totala yta (efter projektets färdigställandet) som byggherren redan hyrt ut vid den tidpunkt då lånet beviljas; motsvarande resonemang gäller också för sådan yta som sålts vid den tidpunkt då lånet beviljas.

9. De europeiska tillsynsmyndigheternas årliga publicering av exponeringar mot kommersiella fastigheter

Det rekommenderas att de europeiska tillsynsmyndigheterna utifrån information från rapporteringsmallar minst en gång per år publicerar aggregerad information om vilka exponeringar som de enheter som står under deras tillsyn och på enskild basis har mot de olika nationella kommersiella fastighetsmarknaderna i unionen. En sådan publicering bör öka de nationella makrotillsynsmyndigheternas kunskap om den aktivitet som enheter från andra medlemsstater bedriver på deras inhemska marknad för kommersiella fastigheter. Om det finns reservationer avseende de publicerade uppgifternas omfattning eller kvalitet, bör publiceringen åtföljas av lämpliga kommentarer.

Målsättningen bör vara att de europeiska tillsynsmyndigheterna gör det möjligt för var och en av de nationella makrotillsynsorganen i unionen att bedöma vilka exponeringar unionens alla finansiella institutioner har gentemot deras nationella marknad. Detta innebär att de uppgifter som samlas in för alla finansiella institutioner i unionen bör aggregeras på landsnivå.

När denna aggregerade information publiceras bör de europeiska tillsynsmyndigheterna använda information från rapporteringsmallar som ger en geografisk uppdelning av kreditexponeringar och/eller (direkta och indirekta) investeringar. Om rapporteringsmallar ger en uppdelning efter NACE-koder⁽¹⁾, kan kommersiella fastigheter anses tillhöra både avdelningarna "F" och "L", även om man strängt taget borde exkludera vissa undergrupper pga. av den definition av kommersiella fastigheter som används i den här rekommendationen.

⁽¹⁾ Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1893/2006 av den 20 december 2006 om fastställande av den statistiska näringsgrensindelningen Nace rev. 2 och om ändring av rådets förordning (EEG) nr 3037/90 och vissa EG-förordningar om särskilda statistikområden (EUT L 393, 30.12.2006, s. 1).

EUROPEISKA SYSTEMRISKNÄMNDENS VARNING**av den 22 september 2016****om sårbarheter på medellång sikt inom sektorn bostadsfastigheter i Österrike****(ESRB/2016/05)**

(2017/C 31/02)

EUROPEISKA SYSTEMRISKNÄMNDENS STYRELSE HAR ANTAGIT DENNA VARNING

med beaktande av fördraget om Europeiska unionens funktionssätt,

med beaktande av Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 1092/2010 av den 24 november 2010 om makrotillsyn av det finansiella systemet på EU-nivå och om inrättande av en europeisk systemrisknämnd⁽¹⁾, särskilt artiklarna 3 och 16, och

av följande skäl:

- (1) Erfarenheterna från många länder visar att förekomsten av sårbarheter inom sektorn bostadsfastigheter kan medföra avsevärda risker för den inhemska finansiella stabiliteten och få allvarliga negativa konsekvenser för real ekonomin, och detta kan även få negativa konsekvenser för andra länder.
- (2) Europeiska systemrisknämnden (ESRB) har nyligen genomfört en systematisk och framåtblickande granskning av vilka sårbarheter som finns inom sektorn bostadsfastigheter i hela EU. Vid denna granskning har ESRB i åtta medlemsstater identifierat olika sårbarheter på medellång sikt som utgör en källa till systemrisk för den finansiella stabiliteten, som kan få allvarliga negativa konsekvenser för real ekonomin.
- (3) För Österrikes del visar ESRB:s granskning av sårbarheter följande:
 - a) I Österrike har priserna för bostadsfastigheter stigit snabbt, särskilt sedan 2011. Fram tills nyligen var prisökningarna mycket högre i Wien än i resten av landet. På senare tid har dock fastighetspriserna utanför Wien stigit kraftigt, snabbare är priserna i Wien. Denna utveckling har lett till fastighetspriser som tycks ligga över den nivå som är i linje med den långsiktiga inhemska utvecklingen, särskilt i Wien⁽²⁾. Enligt skattningar från Oesterreichische Nationalbank (OeNB) är huspriserna i resten av landet dock i stort sett i linje med den långsiktiga inhemska utvecklingen.
 - b) På senare tid har de kraftigt stigande huspriserna sammanfallit med kraftigt ökande bostadslån. Resultaten från en undersökning av lånekrav som OeNB genomfört tyder på att kraven håller på att sänkas. Resultaten visar också att andelen nya bolåntagare med en hög kvot mellan skuld/inkomst och hög belåningsgrad ökar. Resultaten från OeNB:s undersökning bör dock tolkas försiktigt eftersom undersökningen visar på stora skillnader mellan olika banker, urvalet för undersökningen var litet samtidigt som urvalet inte var konstant. Oftast kan dock hushåll som är högt skuldsatta i förhållande till sin inkomst eller bostadens värde vara särskilt känsliga för ekonomiska chocker som t.ex. stigande arbetslöshet eller fallande hushållsinkomster eller bostadspriser. Under sådana förhållanden kan det bli svårare för hushållen att hantera sin skulder och ett stigande antal bostadslån som fallerar kan medföra direkta kreditförluster för bankerna, särskilt om bostadspriserna faller. Dessutom kan, om ekonomin utvecklas negativt, sjunkande hushållsinkomster och förmögenhetseffekter förstärka den initiala chocken, vilket ytterligare kan förstärka de negativa direkta och indirekta effekterna på den finansiella stabiliteten (t.ex. om hushållen minskar sin konsumtion för att betala sina bolån). Det behövs mer information om lånekraven utifrån ett större urval av finansiella intermediärer för att bedöma vilka följder sänkta lånekrav kan få för hela systemet.
 - c) Snabbt stigande bostadspriser som ökar snabbare än hushållens inkomster, så som man sett i Österrike på senare tid, gör det svårare för hushållen att förvärva bostäder, och kan medföra att hushållens samlade skuldsättning ökar och/eller att antalet hushåll med stora skulder ökar. Dessutom, mot bakgrund av en stark utveckling av både bolån och huspriser, finns det en risk för att lånekraven sänks ytterligare.

⁽¹⁾ EUT L 331, 15.12.2010, s. 1.⁽²⁾ Baserat på skattningar från Oesterreichische Nationalbank och Europeiska centralbanken.

- d) De österrikiska bankernas exponeringar mot bolån är låga jämfört med andra länder i unionen. Detta beror på att andelen bostadsägare är lågt ⁽¹⁾ och att endast en begränsad andel av bostadsägarna är har bolån. Däremot är de österrikiska bankernas samlade exponering mot fastighetssektorn, inkluderat lån till byggsektorn etc., något högre än i andra länder i unionen. De genomsnittliga riskvikterna för österrikiska banker som tillämpar internmetoden ligger klart över genomsnittet för unionen. Detta gör den österrikiska banksektorn relativt sett mindre sårbar för potentiella direkta risker från sektorn bostadsfastigheter. Det bör dock noteras att de österrikiska bankernas samlade genomsnittliga kapitalisering är marginellt lägre än genomsnittet i unionen.
- e) Vid en analys av sårbarheterna i Österrike finns det både förmildrande och försvårande omständigheter. Försvårande omständigheter omfattar en betydande andel lån med rörlig ränta (både för nya och befintliga lån) samt lån i utländsk valuta som utsätter hushållen för ränte- respektive valutarisker. Andelen bostadslån med rörlig ränta eller i utländsk valuta har dock minskat. Flera undersökningar visar också att särskilt låntagare som tagit bostadslån i utländsk valuta i Österrike innehåller avsevärda riskbuffertar som minskar sårbarheterna. Andra viktiga faktorer som minskar riskerna är bl.a. en relativt låg andel bostadsägare, som varit stabil under flera decennier, i kombination med en väl utvecklad hyresmarknad samt att hushållens samlade skuldsättning är måttlig. De flesta bostadslånen amorteras och lånen återfinns ofta i ekonomiskt starkare hushåll.
- f) ESRB noterar de åtgärder som vidtagits av de österrikiska myndigheterna, inbegripet förväntningarna om hållbara lånekrav som meddelats bankerna ⁽²⁾. Dessutom har den österrikiska nämnden för finansmarknadsstabilitet (Austin Finansiär Market Stabilitet Board (FMSB)) rekommenderat att finansministeriet bör utöka makrotillsynsverktygen avseende den låntagarbaserade makrotillsynen inom området fastighetsfinansiering för att säkerställa att FMSB kan vidta åtgärder mot systemrisker som har sitt ursprung i en ohållbar utveckling på fastighetsmarknaden ⁽³⁾. Utvecklingen för bostadspriserna och kreditgivningen är stark, det finns grupper av hushåll med hög skuldsättning och det finns tecken som tyder på att lånekraven håller på att luckras upp. Även om de åtgärder som vidtagits av de österrikiska myndigheterna är lämpliga mot bakgrund av de sårbarheter som finns inom sektorn bostadsfastigheter i Österrike, är de eventuellt inte tillräckliga för att helt åtgärda problemen.

HÄRIGENOM KONSTATERAS FÖLJANDE.

ESRB har identifierat sårbarheter på medellång sikt inom sektorn bostadsfastigheter i Österrike som utgör en källa till systemrisk för den finansiella stabiliteten och som kan få allvarliga negativa konsekvenser för realekonomin. Ur ett makrotillsynsperspektiv anser ESRB att de huvudsakliga sårbarheterna utgår från en stark tillväxt, särskilt på senare tid, för både bostadspriser och bolån, samt risken för att lånekraven sänks ytterligare.

Utfärdad i Frankfurt am Main den 22 september 2016.

På ESRB-styrelsens vägnar

Francesco MAZZAFERRO

Chef för ESRB:s sekretariat

⁽¹⁾ Särskilt i Wien är andelen hushåll som äger sin bostad lågt – 82 procent hyr sin bostad.

⁽²⁾ Efter ESRB:s beslut att anta denna varning har den österrikiska nämnden för finansmarknadsstabilitet (FMSB) diskuterat hållbara lånekrav inom bostadssektorn vid sitt möte den 23 september 2016.

⁽³⁾ FMSB:s råd finns på <https://www.fmsg.at/en/publications/warnings-and-recommendations/advice-2-2016.html>

EUROPEISKA SYSTEMRISKNÄMNDENS VARNING**av den 22 september 2016****om sårbarheter på medellång sikt inom sektorn bostadsfastigheter i Belgien****(ESRB/2016/06)**

(2017/C 31/03)

EUROPEISKA SYSTEMRISKNÄMNDENS STYRELSE HAR ANTAGIT DENNA VARNING

med beaktande av fördraget om Europeiska unionens funktionssätt,

med beaktande av Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 1092/2010 av den 24 november 2010 om makrotillsyn av det finansiella systemet på EU-nivå och om inrättande av en europeisk systemrisknämnd⁽¹⁾, särskilt artiklarna 3 och 16, och

av följande skäl:

- (1) Erfarenheterna från många länder visar att förekomsten av sårbarheter inom sektorn bostadsfastigheter kan medföra avsevärda risker för den inhemska finansiella stabiliteten och få allvarliga negativa konsekvenser för realekonomin, och detta kan även kan få negativa konsekvenser för andra länder.
- (2) Europeiska systemrisknämnden (ESRB) har nyligen genomfört en systematisk och framåtblickande granskning av vilka sårbarheter som finns inom sektorn bostadsfastigheter i hela EU. Vid denna granskning har ESRB i åtta medlemsstater identifierat olika sårbarheter på medellång sikt som utgör en källa till systemrisk för den finansiella stabiliteten, som kan få allvarliga negativa konsekvenser för realekonomin.
- (3) För Belgiens del visar ESRB:s granskning av sårbarheter följande:
 - a) I Belgien har hushållens samlade skuldsättning ökat under en längre tid, vilket till stor del är resultat av en fortsatt snabb ökning av utlåningen för bostadsköp. Lånekraven har visserligen ökat under de senaste åren, men denna utveckling tycks ha avstannat på senare tid. Samtidigt finns det uppgifter på mikronivå som tyder på att det finns specifika grupper av hushåll där bostadslånen är stora i förhållande till bostadens värde, en hög andel av inkomsten går åt för att betala lånen eller nettotillgångarna är låga i förhållande till skulderna.
 - b) Om det uppstår en ekonomisk eller finansiell chock – t.ex. stigande arbetslöshet och/eller fallande inkomster – kan det bli svårare för sådana högt skuldsatta hushåll att hantera sina skulder och ett stigande antal bostadslån som fallerar kan medföra direkta kreditförluster för bankerna, särskilt om bostadspriserna samtidigt faller. Dessutom kan, om ekonomin utvecklas negativt, sjunkande hushållsinkomster och förmögenhetseffekter förstärka den initiala chocken, vilket ytterligare kan förstärka de negativa direkta och indirekta effekterna på den finansiella stabiliteten (t.ex. om hushållen minskar sin konsumtion för att betala sina bolån).
 - c) Därutöver har bostadspriserna, som stigit ganska kraftigt de senaste 30 åren, stigit snabbare än både inkomster och hyror under de senaste åren. I nominella termer ligger bostadspriserna nu nära den nivå som de hade före finanskrisen. Det finns tecken på övervärderade priser, dock kan alternativa värderingsmodeller inte bekräfta detta fullt ut. Redan tidigare höga, och fortsatt stigande bostadspriser, kan leda till att hushållens skuldsättning ökar ytterligare och att antalet sårbara hushåll ökar.
 - d) Samtidigt är ESRB medveten om att det finns flera faktorer som minskar sårbarheterna på den belgiska bostadsmarknaden. För det första har de belgiska hushållen sammantaget relativt höga finansiella tillgångar i förhållande till skulderna. För det andra amorteras bolån normalt inom 25 år vilket innebär att de belgiska hushållen minskar sina skulder förhållandevis snabbt jämfört med hushållen i andra länder inom unionen.

⁽¹⁾ EUT L 331, 15.12.2010, s. 1.

- e) ESRB noterar de åtgärder som vidtagits avseende bostäder i Belgien. De belgiska myndigheterna har koncentrerat sitt arbete på att öka bankernas förmåga att hantera de risker som härrör från bostadssektorn. Beslutet av Nationale Bank van België/Banque Nationale de Belgique (NBB/BNB) att i december 2013 införa ett tillägg till kapitalkraven avseende bolåneexponeringar för sådana banker som tillämpar internmetoden ⁽¹⁾ tillsammans med offentliga ställningstaganden från NBB/BNB där man uppmanat till mer medvetenhet om de risker som utgår från sektorn bostadsfastigheter kan också bidra till att minska befintliga sårbarheter. Därutöver håller man på att begränsa de skattemässiga avdragsmöjligheterna för bolån. NBB/BNB:s ståndpunkt att man kommer att vidta ytterligare åtgärder mot högrisklån (t.ex. höga belåningsgrader) om dessa fortsätter att utgöra en avsevärd andel av den nya utlåningen förväntas också förhindra, i viss omfattning, att sårbarheterna fortsätter att öka i framtiden. Man har dock inte vidtagit några direkta åtgärder som tar sikte på högt skuldsatta hushåll eller de fortsatta prisökningarna på bostäder. Även om de åtgärder som vidtagits är lämpliga mot bakgrund av de sårbarheter som finns inom sektorn bostadsfastigheter i Belgien, är de eventuellt inte tillräckliga för att helt åtgärda problemen.

HÄRIGENOM KONSTATERAS FÖLJANDE.

ESRB har identifierat sårbarheter på medellång sikt inom sektorn bostadsfastigheter i Belgien som utgör en källa till systemrisk för den finansiella stabiliteten och som kan få allvarliga negativa konsekvenser för realekonomin. Ur ett makrotillsynsperspektiv anser ESRB att de huvudsakliga sårbarheterna utgår från en snabbt ökande skuldsättning bland hushållen i kombination med stora grupper av hushåll som redan tidigare var högt skuldsatta, mot bakgrund av kraftigt stigande bostadspriser under de senaste åren.

Utfärdad i Frankfurt am Main den 22 september 2016.

På ESRB-styrelsens vägnar

Francesco MAZZAFERRO

Chef för ESRB:s sekretariat

⁽¹⁾ Tillämpning av en ökad riskvikt om 5 procent avseende belgiska bostadslån för kreditinstitut som tillämpar internmetoder för att beräkna kapitalkraven. Den åtgärden trädde i kraft genom den kungliga förordningen av den 8 december 2013 - <https://www.nbb.be/en/articles/arrete-royal-du-8-decembre-2013-portant-approbation-du-reglement-du-22-octobre-2013-de-la> - och har sedan genomförts under 2014 inom ramen för artikel 458 i EU:s kapitalkravsförordning. Åtgärden förlängdes med ett år i maj 2016 (kunglig förordning av den 31 maj 2016 - <https://www.nbb.be/en/financial-oversight/macprudential-supervision/macprudential-instruments/real-estate>).

EUROPEISKA SYSTEMRISKNÄMNDENS VARNING**av den 22 september 2016****om sårbarheter på medellång sikt inom sektorn bostadsfastigheter i Danmark****(ESRB/2016/07)**

(2017/C 31/04)

EUROPEISKA SYSTEMRISKNÄMNDENS STYRELSE HAR ANTAGIT DENNA VARNING

med beaktande av fördraget om Europeiska unionens funktionssätt,

med beaktande av Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 1092/2010 av den 24 november 2010 om makrotillsyn av det finansiella systemet på EU-nivå och om inrättande av en europeisk systemrisknämnd⁽¹⁾, särskilt artiklarna 3 och 16, och

av följande skäl:

- (1) Erfarenheterna från många länder visar att förekomsten av sårbarheter inom sektorn bostadsfastigheter kan medföra avsevärda risker för den inhemska finansiella stabiliteten och få allvarliga negativa konsekvenser för realekonomin, och detta kan även få negativa konsekvenser för andra länder.
- (2) Europeiska systemrisknämnden (ESRB) har nyligen genomfört en systematisk och framåtblickande granskning av vilka sårbarheter som finns inom sektorn bostadsfastigheter i hela EU. Vid denna granskning har ESRB i åtta medlemsstater identifierat olika sårbarheter på medellång sikt som utgör en källa till systemrisk för den finansiella stabiliteten, som kan få allvarliga negativa konsekvenser för realekonomin.
- (3) För Danmarks del visar ESRB:s granskning av sårbarheter följande:
 - a) Sårbarheterna som finns inom sektorn bostadsfastigheter i Danmark utgår främst från kontinuerligt stigande bostadspriser och högt skuldsatta hushåll. Bostadspriserna, särskilt i de större städerna, har under en längre tid ökat kraftigt och ligger nu i nominella termer nära den nivå som de hade före finanskrisen. I allmänhet tycks priserna dock inte vara övervärderade.
 - b) De danska hushållens genomsnittliga skuldsättning är bland de högsta i världen. Ett väl utvecklat finansiellt system i Danmark har under många år gett de danska hushållen enkel tillgång till bolån och gjort det billigt att belåna bostäder, främst på grund av en stor marknad för säkerställda obligationer som omfattas av en s.k. balanseringsprincip⁽²⁾. Samtidigt har de danska hushållen omfattande pensionsrättigheter vilket minskar behovet för privatpersoner att vara skuldfria när de går i pension. Vissa grupper av hushåll har dock en mycket hög skuldsättning. Exempelvis har cirka 33 procent av de danska bostadsägarna en samlad skuldsättning som överstiger bostadens värde⁽³⁾, och cirka 25 procent har en samlad skuldsättning som är minst tre gånger högre än deras årsinkomst före skatt. Dessutom har 75 procent av hushållen med hög skuldsättning ett bostadslån med rörlig ränta, vilket gör dem sårbara för eventuella framtida räntehöjningar.
 - c) Snabbt stigande bostadspriser i städerna kan leda till att fler individer, t.ex. förstagångsköpare, tar stora bostadslån. Därför finns det en risk för att den aktuella situationen kan leda till att hushållens skuldsättning ökar ytterligare. Kontinuerligt stigande bostadspriser påverkas också av flera strukturella faktorer, t.ex. en starkt reglerad hyresmarknad och en procyklisk bostadsbeskattning.
 - d) Det finns vissa utvecklingar på den danska bolånemarknaden som förväntas minska riskerna som härrör från sektorn bostadsfastigheter, bl.a. skärpta lånekrav, en totalt sett svagare kreditillväxt samt en sjunkande andel bostadslån som är amorteringsfria, men amorteringsfria lån är fortfarande vanliga och i städerna ser man även en fortsatt kreditillväxt. Inom överskådlig framtid kommer därför andelen hushåll med hög skuldsättning sannolikt inte att minska.

⁽¹⁾ EUT L 331, 15.12.2010, s. 1.

⁽²⁾ Detta innebär att det görs en matchning mellan finansieringen av obligationerna och de bostadslån som kreditinstituten beviljar.

⁽³⁾ Andra typer av tillgångar, t.ex. bilar, kan också användas som säkerhet, men detta inkluderas inte i de siffror som nämns här.

- e) Olika studier visar att en mycket stor majoritet av de danska hushållen med hög skuldsättning är finansiellt starka även i ett stressscenario. Studierna visar dock även ett starkt negativt samband mellan hushållens skuldsättning och förändringar i deras konsumtion i stressscenarier genom både inkomst- och förmögenhetseffekter. Kombinationen av hög skuldsättning och en hög andel bostadslån med rörlig ränta medför att även små ränteförändringar kan få stora följder för hushållens disponibla inkomster. Snabbt stigande bostadspriser ökar sannolikheten för, och omfattningen på, framtida prisfall vilket i kombination med den höga skuldsättningen kan medföra att ett antal hushålls tillgångar understiger värdet på deras skulder. Även om de danska hushållens finansiella nettoförmögenhet är hög, kan likviditeten och värdet på dessa tillgångar minska i ett stressscenario, och hushållen kan eventuellt vara ovilliga att minska sina finansiella tillgångar för att upprätthålla sin konsumtion.
- f) Om den privata konsumtionen minskar kraftigt kan detta medföra makroekonomisk instabilitet, något som hände i Danmark i spåren av den globala finanskrisen. Eftersom det finns nära kopplingar mellan bankerna i Norden/Baltikum kan det uppstå betydande negativa gränsöverskridande spridningseffekter mellan banksystem till följd av problem som uppstår inom bostadssektorn i något av länderna i regionen. För närvarande tycks de direkta riskerna för banksystemet vara begränsade eftersom ett antal strukturella och institutionella mekanismer i Danmark begränsar kreditrisken (t.ex. lån med full regressrätt, lagstiftning om personlig konkurs samt förmånliga sociala skyddsnet). Banksektorn tycks också vara tillräckligt stark om sådana risker skulle uppstå. De flesta danska bankerna är väl kapitaliserade och de stora bankerna uppfyller redan de ytterligare kapitalkrav som kommer att införas stegvis de närmaste åren.
- g) ESRB noterar de åtgärder som vidtagits av de danska myndigheterna, inbegripet taket för belåningsgraden, riktlinjerna till banker och bolåneinstitut om försiktig utlåning, de stegvist minskade skatteavdragen samt den s.k. tillsynsdiamanten för bolåneinstitut⁽¹⁾. Även om dessa åtgärder är lämpliga mot bakgrund av de sårbarheter som finns inom sektorn bostadsfastigheter i Danmark, är de eventuellt inte tillräckliga för att helt åtgärda problemen. Trots att bolåneinstitutet själva rapporterar om höjda lånekrav har detta ännu inte fått några synliga effekter på hushållens skuldsättning eller fastighetspriserna – tvärtom ökar fortfarande både krediter och priser i de större städerna. Mot bakgrund av kontinuerligt stigande bostadspriser, särskilt i de större städerna, finns det en risk för att utvecklingen kan leda till att hushållens skuldsättning ökar ytterligare. Hushållens höga skuldsättning förväntas inte minska märkbart eftersom inga av åtgärderna har detta som direkt målsättning. Det är viktigt att komma ihåg att denna bedömning görs vid en tidpunkt då vissa av åtgärderna endast varit i kraft en kortare tid och träder i kraft stegvis, samt att vissa åtgärder bara riktar sig till nya låntagare.

HÄRIGENOM KONSTATERAS FÖLJANDE.

ESRB har identifierat sårbarheter på medellång sikt inom sektorn bostadsfastigheter i Danmark som utgör en källa till systemrisk för den finansiella stabiliteten och som kan få allvarliga negativa konsekvenser för realekonomin. Ur ett makrotillsynsperspektiv anser ESRB att de huvudsakliga sårbarheterna utgår från kontinuerligt stigande bostadspriser – särskilt i de större städerna – i kombination med högt skuldsatta hushåll. Om risker skulle uppstå finns det dessutom risk för spridningseffekter till andra länder i Norden/Baltikum.

Utfärdad i Frankfurt am Main den 22 september 2016.

På ESRB-styrelsens vägnar

Francesco MAZZAFERRO

Chef för ESRB:s sekretariat

⁽¹⁾ Tillsynsdiamanten omfattar flera nyckeltal som den danska tillsynsmyndigheten bedömer som indikatorer på bolåneaktiviteter med högre riskprofil. Den omfattar fem indikatorer som begränsar institutens risker: stora exponeringar, utlåningens tillväxt, låntagarens ränterisk, amorteringsfri utlåning, kortsiktig finansiering.

EUROPEISKA SYSTEMRISKNÄMNDENS VARNING**av den 22 september 2016****om sårbarheter på medellång sikt inom sektorn bostadsfastigheter i Finland****(ESRB/2016/08)**

(2017/C 31/05)

EUROPEISKA SYSTEMRISKNÄMNDENS STYRELSE HAR ANTAGIT DENNA VARNING

med beaktande av fördraget om Europeiska unionens funktionssätt,

med beaktande av Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 1092/2010 av den 24 november 2010 om makrotillsyn av det finansiella systemet på EU-nivå och om inrättande av en europeisk systemrisknämnd⁽¹⁾, särskilt artiklarna 3 och 16, och

av följande skäl:

- (1) Erfarenheterna från många länder visar att förekomsten av sårbarheter inom sektorn bostadsfastigheter kan medföra avsevärda risker för den inhemska finansiella stabiliteten och få allvarliga negativa konsekvenser för real ekonomin, och detta kan även kan få negativa konsekvenser för andra länder.
- (2) Europeiska systemrisknämnden (ESRB) har nyligen genomfört en systematisk och framåtblickande granskning av vilka sårbarheter som finns inom sektorn bostadsfastigheter i hela EU. Vid denna granskning har ESRB i åtta medlemsstater identifierat olika sårbarheter på medellång sikt som utgör en källa till systemrisk för den finansiella stabiliteten, som kan få allvarliga negativa konsekvenser för real ekonomin.
- (3) För Finlands del visar ESRB:s granskning av sårbarheter följande:
 - a) Den huvudsakliga sårbarheten inom sektorn bostadsfastigheter i Finland utgår från hushållens redan höga och fortsatt stigande skuldsättning. För närvarande ligger de finska hushållens skuld/inkomst-kvot på en historisk rekordnivå över genomsnittet för unionen. Detta bottnar i att hushållens inkomstökningar har varit begränsade medan deras skuldsättning fortsatt att öka. Skulderna är också begränsade till en relativt liten grupp av högt skuldsatta hushåll. Dessa hushåll är särskilt känsliga för en negativ ekonomisk utveckling eller fallande bostadspriser. Dessutom är bostadslån med rörlig ränta den vanligaste låneformen i Finland vilket utsätter hushållen för ränterisker.
 - b) Under de senaste åren har varken hushållens skulder eller huspriserna ökat lika snabbt som tidigare, och denna utveckling minskar vissa av de diskuterade riskerna mot den finansiella stabiliteten. Normalt amorterar hushåll sina bostadslån i Finland, vilket medför att belåningsgraden för bestående bostadslån är betydligt lägre än för nya lån.
 - c) För närvarande ligger indikatorerna över bostadspriser, t.ex. pris/inkomst eller pris/hyra, nära sitt långsiktiga historiska genomsnitt vilket antyder att det inte finns några tydliga tecken på att bostadspriserna är övervärderade. Mot bakgrund av de för närvarande svaga ekonomiska utsikterna för den finska ekonomin kan det dock finnas en risk för att bostadspriserna faller om det uppstår en negativ ekonomisk chock. I juli 2016 införde Finland ett tak för högsta belåningsgrad för nya bostadslån för att säkerställa en tillräcklig säkerhet, någon som är bra om priserna faller.
 - d) Finska banker har stora portföljer av bostadslån med lägre riskvikt än andra europeiska banker. Dessutom är finska banker starkt beroende av marknadsfinansiering, vilket är en mindre stabil finansieringskälla i tider av finansiell oro. Dessa sårbarheter förstärks av en hög koncentration i det finska banksystemet, samt dess storlek i förhållande till ekonomin. Eftersom det finns nära kopplingar mellan bankerna i Norden/Baltikum kan det uppstå betydande negativa gränsöverskridande spridningseffekter mellan banksystem till följd av problem som uppstår inom bostadssektorn i något av länderna i regionen. Trots detta är hör de finska bankerna till de banker i unionen med högst kapitalisering och ett kapital av hög kvalitet. Mot bakgrund av att finska banker totalt sett har en hög kapitaltäckningsgrad, och de kapitalbuffertar som introducerats av de finska myndigheterna, tycks banksystemet vara tillräckligt starkt för att klara av en direkt chock inom sektorn bostadsfastigheter.

⁽¹⁾ EUT L 331, 15.12.2010, s. 1.

- e) En ekonomisk eller finansiell chock kan leda till att vissa av ovannämnda risker materialiseras – t.ex. stigande arbetslöshet och/eller fallande inkomster – kan det blir svårare för högt skuldsatta hushåll att hantera sin skulder och ett stigande antal bostadslån som fallerar kan medföra direkta kreditförluster för bankerna, särskilt om bostadspriserna samtidigt faller. Dessutom kan, om ekonomin utvecklas negativ, sjunkande hushållsinkomster och förmögenhetseffekter förstärka den initiala chocken, vilket ytterligare kan förstärka de negativa direkta och indirekta effekterna på den finansiella stabiliteten (t.ex. om hushållen minskar sin konsumtion för att betala sina bolån).
- f) ESRB noterar de åtgärder som vidtagits i Finland avseende bostadsmarknaden, inklusive den gradvisa utfasningen av skatteavdragen för bostadslån, taket för högsta belåningsgrad för nya bostadslån, planerade initiativ för att stärka kapitaltäckningskraven för exponeringar mot bostadslån samt det tidigare lagda införandet av kapitalbuffertar (inkl. specifika krav för systemviktiga banker). Även om dessa åtgärder är lämpliga mot bakgrund av de sårbarheter som finns inom sektorn bostadsfastigheter i Finland, är de eventuellt inte tillräckliga för att helt åtgärda problemen. Det bör dock noteras att de finska myndigheterna saknar behörighet att genomföra andra relevanta makrotillsynsåtgärder som t.ex. övre gränser för lån/inkomstknoten, skuld/inkomstknoten eller kvoten skuldbetalning/inkomst, som skulle kunna användas för att förhindra att hushållens skuldsättning ökar ytterligare.

HÄRIGENOM KONSTATERAS FÖLJANDE.

ESRB har identifierat sårbarheter på medellång sikt inom sektorn bostadsfastigheter i Finland som utgör en källa till systemrisk för den finansiella stabiliteten och som kan få allvarliga negativa konsekvenser för realekonomin. Ur ett makrotillsynsperspektiv anser ESRB att de huvudsakliga sårbarheterna utgår från hushållens höga och stigande skuldsättning, särskilt inom vissa grupper av hushåll. Om risker skulle uppstå finns det dessutom risk för spridningseffekter till andra länder i Norden/Baltikum.

Utfärdad i Frankfurt am Main den 22 september 2016.

På ESRB-styrelsens vägnar

Francesco MAZZAFERRO

Chef för ESRB:s sekretariat

EUROPEISKA SYSTEMRISKNÄMNDENS VARNING**av den 22 september 2016****om sårbarheter på medellång sikt inom sektorn bostadsfastigheter i Luxemburg****(ESRB/2016/09)**

(2017/C 31/06)

EUROPEISKA SYSTEMRISKNÄMNDENS STYRELSE HAR ANTAGIT DENNA VARNING

med beaktande av fördraget om Europeiska unionens funktionssätt,

med beaktande av Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 1092/2010 av den 24 november 2010 om makrotillsyn av det finansiella systemet på EU-nivå och om inrättande av en europeisk systemrisknämnd⁽¹⁾, särskilt artiklarna 3 och 16, och

av följande skäl:

- (1) Erfarenheterna från många länder visar att förekomsten av sårbarheter inom sektorn bostadsfastigheter kan medföra avsevärda risker för den inhemska finansiella stabiliteten och få allvarliga negativa konsekvenser för real ekonomin, och detta kan även få negativa konsekvenser för andra länder.
- (2) Europeiska systemrisknämnden (ESRB) har nyligen genomfört en systematisk och framåtblickande granskning av vilka sårbarheter som finns inom sektorn bostadsfastigheter i hela EU. Vid denna granskning har ESRB i åtta medlemsstater identifierat olika sårbarheter på medellång sikt som utgör en källa till systemrisk för den finansiella stabiliteten, som kan få allvarliga negativa konsekvenser för real ekonomin.
- (3) För Luxemburgs del visar ESRB:s granskning av sårbarheter följande:
 - a) I Luxemburg har priserna för bostadsfastigheter stigit stadigt under en tid. Priserna har aldrig varit högre, och ökar både i relation till inkomster och hyror. Prisutvecklingen har upprätthållits av en strukturell obalans mellan en stark efterfrågan på bostäder baserad bl.a. på demografiska faktorer och politiska incitament, samt för lite nybyggnation.
 - b) Stigande bostadspriser kan samverka med sårbarheter relaterade till hushållens skuldsättning och medföra en ytterligare ökning av den samlade skuldsättningen och andelen sårbara hushåll. Utlåningen för bostadsändamål har ökat allt snabbare de senaste åren och bostadslånen är höga i förhållande till hushållens disponibla inkomst. Eftersom bostadslånen ofta har rörlig ränta bär hushållen en viss ränterisk. På det hela taget är belåningsgraden och kvoten skuldbetalning/inkomst måttlig i Luxemburg och kan fungera som buffert mot förluster i det finansiella systemet om det uppstår problem. Fördelningen inom dessa nyckeltal visar dock att det, både för bestående och nya bostadslån, finns en försvarlig andel bolånetagare som har höga skulder och höga skuldbetalningar i förhållande till inkomsten.
 - c) Sårbarheterna i hushållssektorn tillsammans med redan höga och fortsatt stigande fastighetspriser utsätter den reala ekonomin i Luxemburg för finansiella stabilitetsrisker. Om det uppstår en ekonomisk eller finansiell chock – t.ex. stigande arbetslöshet och/eller fallande inkomster eller bostadspriser – kan det bli svårare för sådana högt skuldsatta hushåll att hantera sina skulder och ett stigande antal bostadslån som fallerar kan medföra direkta kreditförluster för bankerna, särskilt om bostadspriserna samtidigt faller. Dessutom kan, om ekonomin utvecklas negativt, sjunkande hushållsinkomster och förmögenhetseffekter förstärka den initiala chocken, vilket ytterligare kan förstärka de negativa direkta och indirekta effekterna på den finansiella stabiliteten (t.ex. om hushållen minskar sin konsumtion för att betala sina bolån). Detta problem kan bli mer uttalat om hushållens skuldsättning i Luxemburg försätter att öka. Det bör noteras att hushållen i Luxemburg också har omfattande finansiella tillgångar (som visserligen minskar i relation till skulderna) som kan minska konsekvenserna av en chock om hushållen kan och vill använda sig av dessa tillgångar.

⁽¹⁾ EUT L 331, 15.12.2010, s. 1.

- d) ESRB noterar de åtgärder som myndigheterna i Luxemburg genomfört avseende bostäder. De åtgärder som genomförts har haft som mål att öka banksektorns förmåga att hantera kriser genom att öka riskvikterna för bostadslån med hög belåningsgrad och genom att tillämpa kapitalbuffertar både för banksektorn som helhet och för systemviktiga institut. På det hela taget är bankerna i Luxemburg väl kapitaliserade och har relativt låga exponeringar mot bostadsfastigheter. Mot bakgrund av dessa åtgärder verkar de direkta riskerna för banksystemet som härrör från sårbarheter i sektorn bostadsfastigheter för närvarande vara begränsade.
- e) Förutom att genomföra makrotillsynsåtgärder som kräver att bankerna har lämpliga interna riktlinjer avseende bolånemarknaden, har inga makrotillsynsåtgärder vidtagits som reducerar sårbarheter kopplade till det potentiellt negativa sambandet mellan hushållens skuldsättning och bostadsprisernas utveckling. Av denna anledning är de åtgärder som vidtagits av de luxemburgiska myndigheterna eventuellt inte tillräckliga för att helt åtgärda de identifierade sårbarheterna.

HÄRIGENOM KONSTATERAS FÖLJANDE.

ESRB har identifierat sårbarheter på medellång sikt inom sektorn bostadsfastigheter i Luxemburg som utgör en källa till systemrisk för den finansiella stabiliteten och som kan få allvarliga negativa konsekvenser för realekonomin. Ur ett makrotillsynsperspektiv anser ESRB att de huvudsakliga sårbarheterna utgår från kombinationen av höga bostadspriser och allt mer skuldsatta hushåll.

Utfärdad i Frankfurt am Main den 22 september 2016.

På ESRB-styrelsens vägnar

Francesco MAZZAFERRO

Chef för ESRB:s sekretariat

EUROPEISKA SYSTEMRISKNÄMNDENS VARNING**av den 22 september 2016****om sårbarheter på medellång sikt inom sektorn bostadsfastigheter i Nederländerna****(ESRB/2016/10)**

(2017/C 31/07)

EUROPEISKA SYSTEMRISKNÄMNDENS STYRELSE HAR ANTAGIT DENNA VARNING

med beaktande av fördraget om Europeiska unionens funktionssätt,

med beaktande av Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 1092/2010 av den 24 november 2010 om makrotillsyn av det finansiella systemet på EU-nivå och om inrättande av en europeisk systemrisknämnd⁽¹⁾, särskilt artiklarna 3 och 16, och

av följande skäl:

- (1) Erfarenheterna från många länder visar att förekomsten av sårbarheter inom sektorn bostadsfastigheter kan medföra avsevärda risker för den inhemska finansiella stabiliteten och få allvarliga negativa konsekvenser för real ekonomin, och detta kan även kan få negativa konsekvenser för andra länder.
- (2) Europeiska systemrisknämnden (ESRB) har nyligen genomfört en systematisk och framåtblickande granskning av vilka sårbarheter som finns inom sektorn bostadsfastigheter i hela EU. Vid denna granskning har ESRB i åtta medlemsstater identifierat olika sårbarheter på medellång sikt som utgör en källa till systemrisk för den finansiella stabiliteten, som kan få allvarliga negativa konsekvenser för real ekonomin.
- (3) För Nederländernas del visar ESRB:s granskning av sårbarheter följande:
 - a) Hushållen i Nederländerna är högt skuldsatta och kvoten hushållens skulder/inkomster är bland de högsta i unionen, trots att siffran sjunkit något de senaste åren.
 - b) Därutöver är belåningsgraden för bostäder i Nederländerna bland de högsta i Europa. Ungefär 25 procent av alla bolåntagare och 50 procent av de bolåntagare som är yngre än 40 år har en samlad skuld som överstiger bostadens värde. Denna sårbarhet kommer sannolikt att ligga kvar på en hög nivå dels eftersom nya bostadslån ofta är höga i förhållande till värdet på den köpta egendomen och dels för att den genomsnittliga amorteringstakten är låg. Amorteringstakten för nya bostadslån är dock högre eftersom endast låntagare som amorterar kan dra av räntekostnaden skattemässigt, något som ger låntagarna ett incitament att amortera.
 - c) För närvarande finns det inga övergripande tecken på att bostadsmarknaden är övervärderad i Nederländerna och priserna tycks vara låga jämfört med inkomster i ett historiskt perspektiv. Detta trots att bostadpriserna har stigit kontinuerligt under de senaste åren, efter en kraftig nedgång i spåren av den globala finanskrisen. I de större städerna, men inte i landet som helhet, närmar sig priserna åter på samma nivå som för krisen.
 - d) Hushållens höga skuldsättning i kombination med relativt låga säkerheter för bostadslån kan medföra omfattande negativa direkta och indirekta effekter på den makroekonomiska och finansiella stabiliteten. Om det t.ex. uppstår en ekonomisk eller finansiell chock – t.ex. stigande arbetslöshet och/eller sjunkande inkomster – kan det bli svårare för sådana högt skuldsatta hushåll att hantera sin skulder och ett stigande antal bostadslån som fallerar kan medföra direkta kreditförluster för bankerna, särskilt om bostadpriserna samtidigt sjunker. Dessutom kan, om ekonomin utvecklas negativ, sjunkande hushållsinkomster och förmögenhetseffekter förstärka den initiala chocken, vilket ytterligare kan förstärka de negativa direkta och indirekta effekterna på den finansiella stabiliteten (t.ex. om hushållen minskar sin konsumtion för att betala sina bolån).

⁽¹⁾ EUT L 331, 15.12.2010, s. 1.

- e) På det hela taget är det nederländska banksystemet väl kapitaliserat och de nederländska myndigheterna har infört flera kapitalbuffertar som kommer att införas stegvis de närmaste åren. Stresstester visar också att de nederländska bankerna har tillräckligt med kapital för att klara av negativa scenarier relaterade till sektorn bostadsfastigheter. Mot denna bakgrund anses banksystemet vara tillräckligt starkt för att klara av direkta chocker inom sektorn bostadsfastigheter. Det är också viktigt att komma ihåg den växande betydelse som icke-banker har för bolånemarknaden. För närvarande står icke-banker som t.ex. försäkringsbolag för ca 50 procent av de nya bolånen. Vissa makrotillsynsåtgärder som antagits för lån (t.ex. taket för högsta belåningsgrad) gäller även för lån som tillhandahålls av sektorn icke-banker. Det finns dock endast begränsad information om de potentiella riskerna för den finansiella stabiliteten som utgår från bolån som beviljas av icke-banker.
- f) Ovannämnda sårbarheter reduceras av vissa strukturella faktorer som begränsar den direkta kreditrisken från bostadslån, t.ex. tydliga regler avseende regressrätt och regler om personlig konkurs.
- g) ESRB noterar de åtgärder som myndigheterna i Nederländerna har genomfört avseende bostadssektorn. Dessa inkluderar övre gränser för skuldbetalningar i förhållande till inkomst och belåningsgraden vid ny utlåning som höjs stegvis, samt en begränsning av avdragsmöjligheterna för räntor avseende bolån. Även om dessa åtgärder är lämpliga mot bakgrund av de sårbarheter som finns inom sektorn bostadsfastigheter i Nederländerna, är de eventuellt inte tillräckliga för att helt åtgärda problemen eftersom de flesta åtgärderna införs stegvis och deras dämpande effekt inte kommer att vara särskilt stor ens när det genomförs fullt ut.

HÄRIGENOM KONSTATERAS FÖLJANDE.

ESRB har identifierat sårbarheter på medellång sikt inom sektorn bostadsfastigheter i Nederländerna som utgör en källa till systemrisk för den finansiella stabiliteten och som kan få allvarliga negativa konsekvenser för real ekonomin. Ur ett makrotillsynsperspektiv anser ESRB att de huvudsakliga sårbarheterna utgår från hushållens kontinuerligt höga skuldsättning i kombination med relativt låga säkerheter för bostadslån. Det finns en stor grupp hushåll, bestående av främst yngre bolåntagare, vars skulder överstiger bostadens värde.

Utfärdad i Frankfurt am Main den 22 september 2016.

På ESRB-styrelsens vägnar

Francesco MAZZAFERRO

Chef för ESRB:s sekretariat

EUROPEISKA SYSTEMRISKNÄMNDENS VARNING**av den 22 september 2016****om sårbarheter på medellång sikt inom sektorn bostadsfastigheter i Sverige****(ESRB/2016/11)**

(2017/C 31/08)

EUROPEISKA SYSTEMRISKNÄMNDENS STYRELSE HAR ANTAGIT DENNA VARNING

med beaktande av fördraget om Europeiska unionens funktionssätt,

med beaktande av Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 1092/2010 av den 24 november 2010 om makrotillsyn av det finansiella systemet på EU-nivå och om inrättande av en europeisk systemrisknämnd⁽¹⁾, särskilt artiklarna 3 och 16, och

av följande skäl:

- (1) Erfarenheterna från många länder visar att förekomsten av sårbarheter inom sektorn bostadsfastigheter kan medföra avsevärda risker för den inhemska finansiella stabiliteten och få allvarliga negativa konsekvenser för realekonomin, och detta kan även kan få negativa konsekvenser för andra länder.
- (2) Europeiska systemrisknämnden (ESRB) har nyligen genomfört en systematisk och framåtblickande granskning av vilka sårbarheter som finns inom sektorn bostadsfastigheter i hela EU. Vid denna granskning har ESRB i åtta medlemsstater identifierat olika sårbarheter på medellång sikt som utgör en källa till systemrisk för den finansiella stabiliteten, som kan få allvarliga negativa konsekvenser för realekonomin.
- (3) För Sveriges del visar ESRB:s granskning av sårbarheter följande:
 - a) Bostadspriserna i Sverige har stigit kraftigt under en lång tidsperiod. Under de senaste åren har bostadspriserna stigit snabbare än hushållens inkomster (även om ökningstakten minskat de senaste månaderna). Till följd av detta tycks bostadspriserna vara övervärderade baserat på skattningar från Europeiska centralbanken och Internationella valutafonden (IMF).
 - b) Bostadsprisernas utveckling återspeglas även i de svenska hushållens skuldsättning. Skuldnivån i förhållande till hushållens disponibla inkomster och BNP ökar och är höga även i jämförelse med de flesta andra länderna i unionen. Exempelvis har de hushåll som tog nya bolån under 2015 bolåneskulder som i snitt är fyra gånger högre än deras disponibla årsinkomst, och en icke försumbar andel av dem som tog nya bolån har bolåneskulder som är sju gånger högre än hushållets disponibla årsinkomst. De svenska hushållen har ett högt sparande och stora tillgångar men en stor del av deras tillgångar är i form av bostäder och pensionssparande vars värde och likviditet eventuellt inte klarar av att stå emot oroligheter på marknaderna. Dessutom saknas bra data om fördelningen av dessa tillgångar mellan olika hushåll.
 - c) Orsaken till de snabbt stigande bostadspriserna och hushållens höga skuldsättning är både cykliska och strukturella. Vissa av dessa faktorer ligger utanför de svenska myndigheternas direkta kontroll, t.ex. demografiska förändringar, urbanisering och kraftiga inkomstökningar. Andra faktorer, som också bidrar till att sårbarheter byggs upp inom sektorn bostadsfastigheter, kan myndigheterna dock påverka – t.ex. fastighetsbeskattningen (skatteförmåner för bostadsägare, skattemässiga avdragsmöjligheter för ränteutgifter, reavinstbeskattning etc.) och begränsningar på utbudssidan (t.ex. den hårt reglerade hyresmarknaden och regelverket kring nybyggnation av bostäder). Om man inte vidtar strukturella reformer för att åtgärda de strukturella orsakerna till sårbarheterna kan makrotillsynsåtgärder användas för att förstärka det finansiella systemets motståndskraft och hushållens balansräkningar.
 - d) Om det uppstår en ekonomisk eller finansiell chock – t.ex. stigande arbetslöshet och/eller sjunkande inkomster eller huspriser – kan det blir svårare för högt skuldsatta hushåll att hantera sina skulder och ett stigande antal bostadslån som då fallerar kan medföra direkta kreditförluster för bankerna, särskilt om bostadspriserna

⁽¹⁾ EUT L 331, 15.12.2010, s. 1.

samtidigt sjunker. Dessutom kan, om ekonomin utvecklas negativt, sjunkande hushållsinkomster och förmögenhetseffekter förstärka den initiala chocken, vilket ytterligare kan förstärka de negativa direkta och indirekta effekterna på den finansiella stabiliteten (t.ex. om hushållen minskar sin konsumtion för att betala sina bolån).

- e) En negativ utveckling för bostadspriserna och hushållens konsumtion kan också utgöra ett hot för banksystemet. Riskerna kan också förstärkas av det faktum att svenska banker i hög utsträckning är beroende av marknadsfinansiering och finansiering i utländsk valuta. Eftersom det finns nära kopplingar mellan bankerna i Norden/Baltikum kan det uppstå betydande negativa gränsöverskridande spridningseffekter mellan banksystem till följd av problem som uppstår inom bostadssektorn i något av länderna i regionen. Trots detta är den svenska banksektorn väl kapitaliserad och lönsam jämfört med europeiska banker, och lånekraven synes präglas av försiktighet. De stresstester som gjorts av det svenska banksystemet antyder att systemet kan hantera en kraftigt försämrad makroekonomisk utveckling. Därutöver har de svenska myndigheterna vidtagit flera åtgärder för att förstärka den svenska banksektorn, bl.a. genom att införa kapitalbuffertar, högre kapitalkrav för bolåneexponeringar samt en separat likviditetstäckningskvot för flera valutor.
- f) ESRB noterar de åtgärder som genomförts i Sverige avseende sårbarheter som utgår från hushållens skuldsättning och bostadspriserna. 2010 infördes ett lånetak på 85 procent av bostadens värde för nya bostadslån och 2016 infördes ett amorteringskrav som i viss utsträckning förväntas förebygga att ytterligare sårbarheter byggs upp. Även om de aktuella åtgärderna är lämpliga mot bakgrund av de sårbarheter som finns inom sektorn bostadsfastigheter i Sverige, är de eventuellt inte tillräckliga för att helt åtgärda problemen. Eftersom åtgärderna bara berör nya bostadslån kommer det att ta tid innan de sårbarheter som härrör från hushållens skuldsättning kan minska i nämnvärd omfattning.

HÄRIGENOM KONSTATERAS FÖLJANDE.

ESRB har identifierat sårbarheter på medellång sikt inom sektorn bostadsfastigheter i Sverige som utgör en källa till systemrisk för den finansiella stabiliteten och som kan få allvarliga negativa konsekvenser för realekonomin. Ur ett makrotillsynsperspektiv anser ESRB att de huvudsakliga sårbarheterna utgår från snabbt stigande bostadspriser som tycks vara övervärderade samt hushållens höga och stigande skuldsättning, särskilt inom vissa grupper av hushåll. Om risker skulle uppstå finns det dessutom risk för spridningseffekter till andra länder i Norden/Baltikum.

Utfärdad i Frankfurt am Main den 22 september 2016.

På ESRB-styrelsens vägnar

Francesco MAZZAFERRO

Chef för ESRB:s sekretariat

EUROPEISKA SYSTEMRISKNÄMNDENS VARNING**av den 22 september 2016****om sårbarheter på medellång sikt inom sektorn bostadsfastigheter i Förenade kungariket****(ESRB/2016/12)**

(2017/C 31/09)

EUROPEISKA SYSTEMRISKNÄMNDENS STYRELSE HAR ANTAGIT DENNA VARNING

med beaktande av fördraget om Europeiska unionens funktionssätt,

med beaktande av Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 1092/2010 av den 24 november 2010 om makrotillsyn av det finansiella systemet på EU-nivå och om inrättande av en europeisk systemrisknämnd⁽¹⁾, särskilt artiklarna 3 och 16, och

av följande skäl:

- (1) Erfarenheterna från många länder visar att förekomsten av sårbarheter inom sektorn bostadsfastigheter kan medföra avsevärda risker för den inhemska finansiella stabiliteten och få allvarliga negativa konsekvenser för realekonomin, och detta kan även få negativa konsekvenser för andra länder.
- (2) Europeiska systemrisknämnden (ESRB) har nyligen genomfört en systematisk och framåtblickande granskning av vilka sårbarheter som finns inom sektorn bostadsfastigheter i hela EU. Vid denna granskning har ESRB i åtta medlemsstater identifierat olika sårbarheter på medellång sikt som utgör en källa till systemrisk för den finansiella stabiliteten, som kan få allvarliga negativa konsekvenser för realekonomin.
- (3) För Förenade kungarikets del visar ESRB:s granskning av sårbarheter följande:
 - a) Osäkerheten efter Förenade kungarikets folkomröstning om medlemskap i Europeiska unionen den 23 juni 2016 kan ha medfört en vändpunkt för bostadsmarknaden i Förenade kungariket.
 - b) Direkt efter folkomröstningen föll aktiekurserna för byggbolagen och konsumenternas förtroende kraftigt. Bostadspriserna föll med 0,2 procent i juli 2016 (månad till månad), fast sedan ökade priserna åter i augusti 2016 med +0,2 procent (månad till månad).
 - c) Före folkomröstningen utgick de huvudsakliga sårbarheterna inom sektorn bostadsfastigheter i Förenade kungariket från hushållens höga skuldsättning och bostadspriser som stigit under en rad år, samt möjligheten att dessa båda faktorer kan förstärker varandra.
 - d) Särskilt hushållens skulder i förhållande till deras inkomster och storleken på ekonomin är förhöjda jämfört med andra länder i unionen. Även om detta delvis kan förklaras av strukturella faktorer, t.ex. ett välutvecklat nationellt banksystem och en strukturell bostadsbrist i Förenade kungariket, kan det också vara en indikation om förhöjda risker. De risker som utgår från hushållens höga skuldsättning reduceras delvis av det faktum att hushållens aggregerade skuld-/inkomstkvot föll under perioden 2008 till 2012/13, och legat stilla sedan dess. Dessutom har andelen hushåll med mycket stora skulder i relation till inkomsten minskat de senaste åren och ny utlåning där lånet är stort i förhållande till inkomsten har minskat något på senare tid.
 - e) I nominella termer översteg bostadspriserna under 2015 den högsta nivå före krisen, men i reala termer är priserna lägre än de högsta priserna som uppnåddes före krisen. Utvecklingen av bostadspriserna följer inte längre utvecklingen för hyror och inkomster – på senare år har huspriserna ökat mer än tre gånger snabbare än inkomsterna, och kvoten pris/hyra har ökat kraftigt sedan 2012.
 - f) Efter folkomröstningen har Bank of England och flera internationella institutioner justerat ned sina framtidsprognoser för ekonomin och bostadsmarknaden i Förenade kungariket. Bank of England räknar nu med att de aggregerade huspriserna kommer att minska något under nästa år, och att antalet nya bostadslån som beviljas kommer att minska. Om denna prognos visar sig vara riktig skulle ökningstakten för bostadslånen bromsas upp vilket skulle minska sårbarheterna på medellång sikt. En ekonomisk nedgång kan leda till att vissa av ovannämnda risker materialiseras – t.ex. om arbetslösheten stiger och/eller inkomsterna faller – kan det bli svårare för vissa hushåll att hantera sina skulder.

⁽¹⁾ EUT L 331, 15.12.2010, s. 1.

- g) Dessutom kan, om ekonomin utvecklas negativt, sjunkande hushållsinkomster och förmögenhetseffekter förstärka den initiala chocken med negativa direkta och indirekta effekter på den finansiella stabiliteten (t.ex. om hushållen minskar sin konsumtion för att betala sina bolån eller om antal bostadslån som fallerar ökar). Därutöver har den växande och relativt stora sektorn förvärv för uthyrning i Förenade kungariket potentialen att förstärka en nedgång på bostadsmarknaden eftersom investerare i sektorn förvärv för uthyrning är mer benägna att sälja om huspriserna förväntas falla.
- h) Den 3 augusti 2016 introducerade Bank of England en uppsättning åtgärder till stöd för ekonomin, inklusive en räntesänkning, och åtgärder för att säkerställa att de lägre räntorna leds vidare till realekonomin. Dessa åtgärder bör stödja bolåntagare och bostadsmarknaden och kan minska riskerna under ett negativt scenario.
- i) Det är också tänkbart att nedkylningen av bostadsmarknaden visar sig vara temporär, och att huspriserna, antalet nya bostadslån som beviljas samt hushållens skulder åter börjar öka efter en tid. I ett sådant scenario skulle sårbarheterna som utgår från bostadssektorn fortsätta att öka. Före folkomröstningen genomförde Financial Policy Committee, Prudential Regulation Authority och Financial Conduct Authority ett flertal åtgärder med målet att minska och begränsa sådana sårbarheter som utgår från bostadssektorn, inklusive dem som härrör från hushållens ökande skuldsättning. Det finns tecken som tyder på att dessa åtgärder har förbättrat låntagarnas motståndskraft.
- j) Särskilt vad gäller banksystemet har Bank of England vidtagit åtgärder för att säkerställa att Förenade kungarikets banksystem kan klara av en mycket stor chock på bostadsmarknaden. De stresstester som genomförts av Bank of England under senare år bedömde banksystemet utifrån betydligt allvarligare scenarier än de som förväntas för närvarande. Dessa stresstester konstaterade att banker är tillräckligt kapitaliserade inte bara för att hantera stressen utan också har förmågan att upprätthålla sin utlåning. Utifrån denna analys tycks banksystemet i Förenade kungariket kunna hantera en chock på bostadsmarknaden om ovannämnda sårbarheter skulle uppstå under den närmaste framtiden.
- k) Totalt sett kan bostadsmarknaden i Förenade kungariket befinna sig vid en vändpunkt. Mot bakgrund av osäkerheten kring konsekvenserna av Förenade kungarikets folkomröstning om medlemskap i Europeiska unionen kan man ännu inte bedöma huruvida de sårbarheter som hade byggts upp kommer att materialiseras eller om de i stället kommer att fortsätta öka. Vilka policyåtgärder som bedöms som lämpliga skiljer sig förmodligen mellan dessa två scenarier. Därför är det viktigt att myndigheterna i Förenade kungariket noga följer utvecklingen och justerar sina makrotillsynsåtgärder i enlighet med denna. För framtiden är det viktigt att säkerställa att eventuella justeringar på bostadsmarknaden sker i en lämplig hastighet och att det inte uppstår några nya sårbarheter.

HÄRIGENOM KONSTATERAS FÖLJANDE.

ESRB har identifierat sårbarheter på medellång sikt inom sektorn bostadsfastigheter i Förenade kungariket som utgör en källa till systemrisk för den finansiella stabiliteten och som kan få allvarliga negativa konsekvenser för realekonomin. För närvarande råder det hög osäkerhet om utvecklingen på bostadsmarknaden i Förenade kungariket på medellång sikt. Ur ett makrotillsynsperspektiv anser ESRB dock att det finns risker på bostadsmarknaden under olika scenarier – antingen genom att ackumulerade sårbarheter materialiseras, särskilt avseende hushållens skuldsättning och sambandet med höga bostadspriser, eller genom en fortsatt uppbyggnad av sårbarheter. Vilka policyåtgärder som bedöms som lämpliga skiljer sig förmodligen mellan dessa två scenarier. Därför är det viktigt att myndigheterna i Förenade kungariket noga följer utvecklingen och justerar sina makrotillsynsåtgärder i enlighet med denna.

Utfärdad i Frankfurt am Main den 22 september 2016.

På ESRB-styrelsens vägnar

Francesco MAZZAFERRO

Chef för ESRB:s sekretariat

II

*(Meddelanden)*MEDDELANDEN FRÅN EUROPEISKA UNIONENS INSTITUTIONER, BYRÅER
OCH ORGAN

EUROPEISKA KOMMISSIONEN

Beslut om att inte göra invändningar mot en anmäld koncentration**(Ärende M.8327 – Fairfax/Sagard Holdings/PSG)****(Text av betydelse för EES)**

(2017/C 31/10)

Kommissionen beslutade den 24 januari 2017 att inte göra invändningar mot den anmälda koncentrationen ovan och att förklara den förenlig med den inre marknaden. Beslutet grundar sig på artikel 6.1 b i rådets förordning (EG) nr 139/2004⁽¹⁾. Beslutet i sin helhet finns bara på engelska och kommer att offentliggöras efter det att eventuella affärshemligheter har tagits bort. Det kommer att finnas

- under rubriken koncentrationer på kommissionens webbplats för konkurrens (<http://ec.europa.eu/competition/mergers/cases/>). Denna webbplats gör det möjligt att hitta enskilda beslut i koncentrationsärenden, uppgifter om företag, ärendenummer, datum och sektorer,
- i elektronisk form på webbplatsen EUR-Lex (<http://eur-lex.europa.eu/homepage.html?locale=sv>) under Celexnummer 32017M8327. EUR-Lex ger tillgång till unionslagstiftningen via internet.

⁽¹⁾ EUT L 24, 29.1.2004, s. 1.

IV

(Upplysningar)

UPPLYSNINGAR FRÅN EUROPEISKA UNIONENS INSTITUTIONER, BYRÅER
OCH ORGAN

EUROPEISKA KOMMISSIONEN

Eurons växelkurs ⁽¹⁾

30 januari 2017

(2017/C 31/11)

1 euro =

Valuta	Kurs	Valuta	Kurs		
USD	US-dollar	1,0630	CAD	kanadensisk dollar	1,3983
JPY	japansk yen	121,76	HKD	Hongkongdollar	8,2476
DKK	dansk krona	7,4375	NZD	nyzeeländsk dollar	1,4668
GBP	pund sterling	0,84935	SGD	singaporiensk dollar	1,5177
SEK	svensk krona	9,4390	KRW	sydkoreansk won	1 252,27
CHF	schweizisk franc	1,0669	ZAR	sydafrikansk rand	14,4510
ISK	isländsk krona		CNY	kinesisk yuan renminbi	7,3103
NOK	norsk krona	8,8758	HRK	kroatisk kuna	7,4773
BGN	bulgarisk lev	1,9558	IDR	indonesisk rupiah	14 173,38
CZK	tjeckisk koruna	27,022	MYR	malaysisk ringgit	4,7094
HUF	ungersk forint	310,80	PHP	filippinsk peso	52,899
PLN	polsk zloty	4,3310	RUB	rysk rubel	63,7792
RON	rumänsk leu	4,5008	THB	thailändsk baht	37,492
TRY	turkisk lira	4,0561	BRL	brasiliansk real	3,3318
AUD	australisk dollar	1,4109	MXN	mexikansk peso	22,0850
			INR	indisk rupie	72,2315

⁽¹⁾ Källa: Referensväxelkurs offentliggjord av Europeiska centralbanken.

KOMMISSIONENS BESLUT
av den 24 januari 2017
om inrättande av kommissionens expertgrupp ”plattformen för djurskydd”
(Text av betydelse för EES)
(2017/C 31/12)

EUROPEISKA KOMMISSIONEN HAR ANTAGIT DETTA BESLUT

med beaktande av fördraget om Europeiska unionens funktionssätt,

av följande skäl:

- (1) Genom artikel 13 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt erkänns djur som kännande varelser samt åläggs unionen och medlemsstaterna att fullt ut ta hänsyn till djurens välfärd vid utformning och genomförande av unionens politik i fråga om jordbruk, fiskeri, transport, inre marknad, forskning och teknisk utveckling samt rymden, samtidigt som de ska respektera medlemsstaternas lagar och andra författningar samt sedvänjor särskilt i fråga om religiösa riter, kulturella traditioner och regionalt arv.
- (2) Enligt artikel 11.2 i fördraget om Europeiska unionen ska institutionerna föra en öppen, tydlig och regelbunden dialog med de representativa sammanslutningarna och det civila samhället.
- (3) I artikel 26 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt föreskrivs att unionen ska besluta om åtgärder i syfte att upprätta eller säkerställa en fungerande inre marknad med fri rörlighet för varor, personer, tjänster och kapital.
- (4) Enligt artikel 38 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt ska unionen fastställa och genomföra en gemensam jordbrukspolitik.
- (5) I artikel 179 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt föreskrivs att unionen ska ha som mål att stärka sin vetenskapliga och tekniska grund genom att åstadkomma ett europeiskt forskningsområde. Enligt artikel 180 b i samma fördrag ska unionen främja samarbete på unionsnivå med tredjeländ och internationella organisationer inom området för forskning, teknisk utveckling och demonstration.
- (6) Under 2011 inrättade kommissionen en expertgrupp om djurskydd⁽¹⁾ som skulle bistå och ge råd åt kommissionen i frågor som rör djurskyddslagstiftning och underlätta utbytet av information, erfarenheter och god praxis inom området för djurskyddslagstiftning.
- (7) Europaparlamentet⁽²⁾ och Europeiska unionens råd⁽³⁾ har pekat på behovet av att inrätta en plattform för djurskydd för att förbättra dialogen mellan intressenterna så att de kan utbyta erfarenheter, expertkunskaper och synpunkter.
- (8) Som svar på parlamentets och rådets begäran bör en ny expertgrupp med namnet ”plattformen för djurskydd” (nedan kallad *plattformen*) bistå kommissionen och bidra till att föra en regelbunden dialog om frågor inom unionen som är direkt relaterade till djurskydd, såsom genomförandet av lagstiftningen, vetenskapligt kunskapsutbyte, innovationer och god praxis eller bra initiativ inom djurskydd eller djurskyddsverksamhet på internationell nivå. Plattformen bör också bistå kommissionen rörande relevanta frågor inom unionen som kan interagera med djurskyddsfrågor, såsom handel, antimikrobiell resistens, livsmedels säkerhet, forskning eller miljö. Eftersom plattformen kommer att ha samma uppdrag som den befintliga expertgruppen för djurskydd är det inte nödvändigt att behålla den senare.
- (9) Plattformen bör arbeta med vederbörlig hänsyn till verksamheten inom andra relevanta dialoggrupper eller nätverk för djurskydd, exempelvis arbetsgrupper och nätverk i Europeiska myndigheten för livsmedels säkerhet eller Världsgesamheten för djurhälsans regionala plattform för djurskydd i Europa.

⁽¹⁾ Expert group on animal welfare (E02668).

⁽²⁾ Europaparlamentets resolution av den 24 november 2015 om en ny strategi för djurs välbefinnande för 2016–2020 (2015/2957 (RSP)).

⁽³⁾ 3464:e mötet i rådet (jordbruk och fiske) den 17 maj 2016.

- (10) Plattformen bör bestå av företrädare för behöriga myndigheter från alla medlemsstater, branschorganisationer på unionsnivå för livsmedelskedjan och för dem som håller djur för annan typ av animalieproduktion, organisationer från det civila samhället på unionsnivå för djurskyddsfrågor samt universitet och högskolor och forskningsinstitut inom djurskyddsvetenskap. Plattformen bör också vara öppen för experter från behöriga myndigheter från länder utanför EU som är avtalsslutande parter i avtalet om Europeiska ekonomiska samarbetsområdet och från internationella mellanstatliga organisationer.
- (11) Det bör fastställas regler för hur plattformens ledamöter får lämna ut information.
- (12) Personuppgifter bör behandlas i enlighet med Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 45/2001⁽¹⁾.
- (13) En tillämpningsperiod för detta beslut bör fastställas. Kommissionen kommer senare att överväga om tillämpningsperioden för beslutet bör förlängas.

HÄRIGENOM FÖRESKRIVS FÖLJANDE.

Artikel 1

Syfte

Härmed inrättas en expertgrupp kallad "plattformen för djurskydd" (nedan kallad *plattformen*).

Artikel 2

Uppgifter

Plattformen ska ha följande uppgifter:

- a) Bistå kommissionen med utvecklingen och utbytet av samordnade åtgärder för att bidra till genomförandet och tillämpningen av Europeiska unionens lagstiftning om djurskydd och till förståelsen, inom och utanför unionen, av unionens lagstiftning samt internationella standarder om djurskydd.
- b) Underlätta utvecklingen och användningen av företagens frivilliga åtaganden för att förbättra djurskyddet.
- c) Bidra till främjandet av unionens djurskyddsstandarder för att på så sätt stärka marknadsvärdet för unionens produkter på global nivå.
- d) Uppmuntra till dialog mellan behöriga myndigheter, företag, det civila samhället, universitet och högskolor, forskare och internationella mellanstatliga organisationer om djurskyddsfrågor av relevans för unionen.
- e) Främja utbyte av erfarenheter och god praxis, vetenskapliga rön och innovationer när det gäller djurskydd av relevans för unionen.
- f) Utbyta information om den politiska utvecklingen inom de områden och verksamheter som nämns ovan.

Artikel 3

Samråd

Kommissionen får samråda med plattformen om alla djurskyddsfrågor av relevans för unionen.

Artikel 4

Medlemmar

1. Plattformen ska bestå av högst 75 medlemmar.

⁽¹⁾ Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 45/2001 av den 18 december 2000 om skydd för enskilda då gemenskapsinstitutionerna och gemenskapsorganen behandlar personuppgifter och om den fria rörligheten för sådana uppgifter (EGT L 8, 12.1.2001, s. 1).

2. Plattformen ska bestå av följande medlemmar:
 - a) Behöriga myndigheter med ansvar för djurskyddet i Europeiska unionens medlemsstater och i de länder utanför EU som är avtalslutande parter i avtalet om Europeiska ekonomiska samarbetsområdet.
 - b) Branschorganisationer och yrkesorganisationer med verksamhet på unionsnivå i den del av livsmedelskedjan som inbegriper djur eller animaliska produkter och inom djurhållning för annan typ av animalieproduktion.
 - c) Organisationer i det civila samhället med verksamhet på unionsnivå avseende djurskydd.
 - d) Oberoende experter från universitet och högskolor och forskningsinstitut med verksamhet inom de delar av djurskyddsvetenskapen som påverkar unionens politik.
 - e) Internationella mellanstatliga organisationer som är verksamma inom djurskyddsområdet ⁽¹⁾.
 - f) Europeiska myndigheten för livsmedelssäkerhet.
3. Medlemmar enligt punkt 2 d ska utses med ett personligt mandat och ska agera oberoende och i det allmännas intresse.
4. Medlemmar enligt punkt 2 b och c ska väljas ut i enlighet med det förfarande som fastställs i artikel 5. Dessa medlemmar ska utse sina företrädare i plattformen på hög nivå och ska säkerställa att deras företrädare är permanenta och har sakkunskap på tillräckligt hög nivå. Kommissionen kan vägra att godkänna en företrädare som utsetts av dessa medlemmar om den, av motiverade skäl som anges i reglerna för inbjudan att inkomma med ansökan om att delta i plattformen, anser att nomineringen är olämplig. I sådana fall ska den berörda organisationen uppmanas att utse en annan företrädare.
6. Medlemmar enligt punkt 2 a, e och f ska utse företrädare som ansvarar för djurskydd och ska säkerställa att deras företrädare har sakkunskap på tillräckligt hög nivå.
7. Medlemmar som inte längre aktivt kan medverka i expertgruppens verksamhet, som enligt generaldirektoratet för hälsa och livsmedelssäkerhet inte iakttar bestämmelserna i artikel 339 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt eller som avgår ska inte längre inbjudas att delta i möten i plattformen och får ersättas under den tid som återstår av deras mandatperiod.

Artikel 5

Urvalsförfarande

1. Urvalet av de medlemmar i plattformen som anges i artikel 4.2 b–d ska utföras genom en offentlig inbjudan att inkomma med ansökan som ska offentliggöras i kommissionens register över expertgrupper och liknande organ (nedan kallat *registret över expertgrupper*). Inbjudan att inkomma med ansökan får även offentliggöras på andra sätt, bland annat via särskilda webbplatser.

Inbjudan att inkomma med ansökan ska tydligt ange urvalskriterierna, bl. a. vilken sakkunskap som söks och vilka intressen som ska företrädas i förhållande till det arbete som ska utföras. Tidsfristen för att inkomma med ansökan ska vara minst fyra veckor.

2. Medlemmar enligt artikel 4.2 d ska uppge alla omständigheter som kan ge upphov till en intressekonflikt. Kommissionen ska i synnerhet kräva att dessa personer lämnar in en intresseförklaring i form av ett standardformulär för expertgrupper, tillsammans med en aktuell meritförteckning (CV), som en del av ansökan. För att en medlem ska kunna utses med ett personligt mandat ska en vederbörligen ifylld intresseförklaring lämnas in. Bedömningen av om det föreligger en intressekonflikt ska genomföras i enlighet med kommissionens övergripande regler för expertgrupper (nedan kallade *de övergripande reglerna*) ⁽²⁾.

3. Registrering i öppenhetsregistret krävs för att organisationer enligt artikel 4.2 b och c ska kunna utses.

⁽¹⁾ T.ex. Världspannsorganisationen för djurhälsa (OIE) och FN:s livsmedels- och jordbruksorganisation (FAO).

⁽²⁾ Commission Decision of 30.5.2016 establishing horizontal rules on the creation and operation of Commission expert groups (ej översatt till svenska).

4. Medlemmar enligt artikel 4.2 b–d ska utses av generaldirektören för hälsa och livsmedelssäkerhet från sökande med adekvat kompetens inom de områden som avses i artikel 2 och som har svarat på inbjudan att inkomma med ansökan.
5. Utnämningarna ska gälla till och med den 31 december 2019. Medlemmarna ska ha kvar sina uppdrag till dess att deras mandatperiod löper ut. Mandatperioden får förnyas.
6. När det gäller medlemmar enligt artikel 4.2 d ska generaldirektören för hälsa och livsmedelssäkerhet utse suppleanter på samma villkor som medlemmar, och suppleanterna ska automatiskt ersätta medlemmar som är frånvarande eller har förhinder. Generaldirektören ska också upprätta en reservlista på lämpliga kandidater, efter att de lämnat sitt samtycke, som kan användas för att utse ersättare för medlemmarna.

Artikel 6

Ordförande

Plattformen ska ledas av generaldirektören för hälsa och livsmedelssäkerhet eller hans eller hennes företrädare.

Artikel 7

Verksamhet

1. Plattformen ska agera på begäran av ordföranden, i enlighet med de övergripande reglerna.
2. Plattformen ska i princip hålla minst två möten per år i kommissionens lokaler och närhelst kommissionen anser att det är nödvändigt.
3. Kommissionen ska tillhandahålla sekretariatstjänster. Kommissionstjänstemän från andra generaldirektorat med intresse av plattformens verksamhet får närvara vid plattformens och arbetsgruppernas möten.
4. Efter överenskommelse med ordföranden kan plattformen med enkel majoritet besluta att dess överläggningar ska vara offentliga.
5. Mötesprotokoll om diskussionerna om varje punkt på dagordningen och slutsatserna ska vara meningsfulla och fullständiga. Protokollen ska upprättas av sekretariatet under ordförandens ansvar.
6. Plattformen ska anta rapporter eller slutsatser i samförstånd. Vid omröstning ska medlemmarna fatta beslut med enkel majoritet. En medlem som har röstat emot ska ha rätt att begära att ett dokument med en sammanfattning av orsakerna till medlemmens ställningstagande fogas till rapporten eller slutsatsen.

Artikel 8

Arbetsgrupper

1. Generaldirektören för hälsa och livsmedelssäkerhet får inrätta arbetsgrupper för att utreda särskilda frågor på grundval av den uppdragsbeskrivning som fastställts av kommissionen. Arbetsgrupperna ska handla i enlighet med de övergripande reglerna och ska rapportera till plattformen. De ska upplösas så snart de fullgjort sitt uppdrag.
2. Medlemmar i arbetsgrupperna som inte är medlemmar i plattformen ska väljas ut på grundval av en offentlig intresseanmälan i enlighet med artikel 5 och de övergripande reglerna ⁽¹⁾.

Artikel 9

Inbjudna experter

Ordföranden får bjuda in experter med särskild kompetens i en fråga som står på dagordningen att tillfälligt delta i plattformens eller arbetsgruppernas arbete.

Artikel 10

Observatörer

1. Enskilda personer, organisationer eller offentliga organ får beviljas observatörsstatus, i enlighet med de övergripande reglerna, efter antingen en direkt inbjudan eller en intresseanmälan.
2. De organisationer eller offentliga organ som utnämns till observatörer ska utse sina företrädare.

⁽¹⁾ Se artiklarna 10 och 14.2 i de övergripande reglerna.

3. Ordföranden får tillåta observatörer och deras företrädare att delta i plattformens diskussioner och tillhandahålla sakkunskap. De ska emellertid inte ha rösträtt och får inte delta i utarbetandet av plattformens rapporter eller slutsatser.
4. Plattformen får ha högst fem observatörer.

Artikel 11

Arbetsordning

På initiativ av och enligt överenskommelse med ordföranden ska plattformen anta sin arbetsordning med enkel majoritet, på grundval av standardarbetsordningen för expertgrupper, i enlighet med de övergripande reglerna.

Artikel 12

Tystnadsplikt och hantering av sekretessbelagd information

Plattformens medlemmar och deras företrädare, liksom inbjudna experter och observatörer, omfattas av tystnadsplikt som genom fördragen och deras genomförandebestämmelser binder samtliga medlemmar av unionens institutioner och institutionernas anställda, samt av kommissionens säkerhetsbestämmelser när det gäller skydd av sekretessbelagda unionsuppgifter enligt kommissionens beslut (EU, Euratom) 2015/443 ⁽¹⁾ och (EU, Euratom) 2015/444 ⁽²⁾. Om de åsidosätter dessa skyldigheter får kommissionen vidta alla lämpliga åtgärder.

Artikel 13

Förbindelserna med Europaparlamentet

Europaparlamentet ska regelbundet informeras om plattformens arbete. På begäran av Europaparlamentet och i enlighet med bestämmelserna i ramavtalet om förbindelserna mellan Europaparlamentet och Europeiska kommissionen ⁽³⁾ kan kommissionen erbjuda parlamentet att skicka experter till mötena.

Artikel 14

Öppenhet

1. Plattformen och arbetsgrupperna ska registreras i registret över expertgrupper.
2. När det gäller gruppens sammansättning ska följande uppgifter offentliggöras i registret över expertgrupper:
 - a) Namnen på de medlemmar som utnämnts med personligt mandat.
 - b) Namnen på de organisationer som är medlemmar, med angivande av vilka intressen de företräder.
 - c) Namnen på andra offentliga organ.
 - d) Namnen på observatörerna.
3. Alla relevanta handlingar, bland annat dagordningar, protokoll och deltagarinlagor, ska göras tillgängliga antingen i registret över expertgrupper eller via en länk från registret till en särskild webbplats där denna information finns att tillgå. Tillträdet till särskilda webbplatser ska inte vara föremål för användarregistrering eller andra restriktioner. I synnerhet ska dagordningen och andra relevanta bakgrundsdokument offentliggöras i vederbörlig tid före mötet, och protokollen ska efteråt offentliggöras utan dröjsmål. Undantag från offentliggörande ska endast medges när det bedöms att ett utlämnande av handlingen skulle undergräva skyddet för det allmänna samhällsintresset eller privata intressen i enlighet med artikel 4 i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1049/2001 ⁽⁴⁾.

Artikel 15

Möteskostnader

1. Deltagarna i plattformens och arbetsgruppernas arbete ska inte ersättas för sina tjänster.

⁽¹⁾ EUT L 72, 17.3.2015, s. 41.

⁽²⁾ EUT L 72, 17.3.2015, s. 53.

⁽³⁾ EUT L 304, 20.11.2010, s. 47.

⁽⁴⁾ Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1049/2001 av den 30 maj 2001 om allmänhetens tillgång till Europaparlamentets, rådets och kommissionens handlingar (EGT L 145, 31.5.2001, s. 43).

2. Deltagarna i plattformens och arbetsgruppernas arbete ska få sina utgifter för resor och uppehålle ersatta av kommissionen. Ersättningen ska betalas ut i enlighet med gällande regler inom kommissionen och inom ramen för tillgängliga anslag som tilldelas kommissionen enligt det årliga förfarandet för resurstilldelning.

Artikel 16

Tillämpningsperiod

Detta beslut ska tillämpas till och med den 31 december 2019.

Utfärdat i Bryssel den 24 januari 2017.

På kommissionens vägnar

Vytenis ANDRIUKAITIS

Ledamot av kommissionen

ISSN 1977-1061 (elektronisk utgåva)
ISSN 1725-2504 (pappersutgåva)



Europeiska unionens publikationsbyrå
2985 Luxemburg
LUXEMBURG

SV