C/2025/5615

16.10.2025 г.

СТАНОВИЩЕ НА ЕВРОПЕЙСКАТА ЦЕНТРАЛНА БАНКА

от 2 септември 2025 година

относно предложение за регламент на Европейския парламент и на Съвета

относно нефинансовата статистика за търговските недвижими имоти

(CON/2025/25)

(C/2025/5615)

Въведение и правно основание

На 17 юни 2025 г. Европейската централна банка (ЕЦБ) получи искане от Европейския парламент за становище относно предложение за регламент на Европейския парламент и на Съвета относно нефинансовата статистика за търговските недвижими имоти ([1]) (наричан по-долу „предложеният регламент“).

ЕЦБ е компетентна да даде становище на основание член 127, параграф 4 и член 282, параграф 5 от Договора за функционирането на Европейския съюз (ДФЕС), тъй като предложеният регламент съдържа разпоредби, засягащи приноса на Европейската система на централните банки за гладкото провеждане на политиките, свързани със стабилността на финансовата система, съгласно член 127, параграф 5 от ДФЕС, задачите на ЕЦБ във връзка с пруденциалния надзор над кредитните институции, съгласно член 127, параграф 6 от ДФЕС, и приноса на ЕЦБ за хармонизацията, когато е необходимо, на разпоредбите и практиките, регулиращи събирането, съставянето и разпространението на статистически данни в областите на нейната компетентност съгласно член 5.3 от Устава на Европейската система на централните банки и на Европейската централна банка. Предложеният регламент съдържа и разпоредби, засягащи основната задача, която трябва да се изпълнява чрез Европейската система на централните банки (ЕСЦБ) съгласно член 127, параграф 2, първо тире от ДФЕС, а именно: определянето и осъществяването на паричната политика.

Управителният съвет прие настоящото становище съгласно член 17.5, първо изречение от Процедурния правилник на Европейската централна банка.

Общи бележки

1.1. За да осъществява задачите и дейностите си, ЕЦБ подчертава необходимостта от използване на сравними и хармонизирани показатели, за да се гарантира последователност, надеждност и междусекторна съпоставимост на отчитаните данни в целия Съюз. Доколкото е възможно, ЕЦБ използва съществуващите данни, за да ограничи тежестта върху отчетните единици. В този контекст ЕЦБ приветства инициативата на Комисията за подобряване на събирането и достъпа до основни данни за пазара на търговски недвижими имоти (ТНИ), като същевременно се рационализират задълженията за отчетност и се намали ненужната административна тежест, особено предвид нарастващото търсене на навременни, подробни и висококачествени данни, необходими за изготвянето на нефинансова статистика за ТНИ. Освен това ЕЦБ оценява положително осъзнатата от Комисията необходимост от проучване и повторно използване на съществуващите изходни данни от административни или частни бази данни и от въвеждане на несъществуващи понастоящем източници на данни, включително данни, получени от нови технологии, среди от големи информационни масиви или административни записи, които не са били използвани преди това за статистически цели. Проактивното включване на такива източници служи не само за повишаване на цялостното качество и представителност на статистическата рамка, но и за укрепване на капацитета на Съюза да реагира ефективно на непредвидени събития или системни кризи, като например финансови смущения или макроикономически сътресения.

1.2. ЕЦБ приветства въвеждането на предложените показатели за нефинансовите ТНИ като основни елементи на аналитичната рамка за оценка на финансовата стабилност в Съюза и за подпомагане на ефективното провеждане на фискалната, паричната и пруденциалната политика. Интегрирането на тези показатели с по-широк обхват в еврозоната и с по-високо качество, представлява значителен напредък в способността на създателите на политики да наблюдават макрофинансовите промени, да идентифицират възникващите рискове и да формулират навременни и основани на доказателства политически отговори.

([1]) COM(2025) 100 final.

1.3. При изпълнението на мандата си за макропруденциален надзор върху финансовата система на Съюза и за предотвратяване и намаляване на системния риск Европейският съвет за системен риск (ЕССР) следи внимателно пазара на ТНИ. В края на 2022 г., по време на период, в който пазарът на ТНИ страдаше от настъпването на циклични рискове във връзка с повишената инфлация и влошаването на перспективите за растеж, свързани с геополитическото напрежение, ЕССР прие препоръка относно уязвимостите в сектора на ТНИ в Европейското икономическо пространство ([2]), с която поиска от държавите членки да подобрят наблюдението на рисковете от ТНИ, да гарантират стабилни практики за финансиране на ТНИ и да повишат устойчивостта на финансовите институции. Освен това ЕССР е подчертал значението на пазара на ТНИ за финансовата стабилност в различни доклади ([3]). Във всички тези доклади липсата на ключови показатели за повечето държави членки се посочва като пречка пред оценката на рисковете за финансовата стабилност на пазарите на ТНИ. ЕССР е приел препоръка, впоследствие изменена, относно запълването на пропуските в данните за недвижимите имоти, в която се призовава за създаването на обща минимална рамка за пазара на физическите ТНИ ([4]). По-специално ЕССР препоръча на Комисията (Евростат) да предложи законодателство на Съюза, с което да се създаде обща минимална рамка за разработването, изготвянето и разпространението на база данни за показателите за пазара на физическите ТНИ, и да разработи и насърчава статистическите стандарти, източниците, методите и процедурите, необходими за разработването на тази база данни, по-специално за да се гарантира качеството на показателите на пазара на физическите ТНИ и да се сведе до минимум тежестта на отчетността.

1.4. Макар че сложността на пазара и съществуващите пропуски в данните създават предизвикателства за оценката и смекчаването на риска, ясно е, че динамиката на пазарите на ТНИ може да има сериозни последици за финансовата стабилност ([5]). Например ключови променливи като ценовите индекси на ТНИ все още липсват за почти половината от държавите членки, чиято парична единица е еврото. Там, където има индекси, те са изготвени от различни доставчици, използващи различни методи, и следователно невинаги са съпоставими между държавите членки. Подобни проблеми съществуват и за други нефинансови статистически данни, посочени в препоръките на ЕССР. Това сериозно възпрепятства способността на ЕЦБ, както и на националните органи и участниците на пазара, да разберат динамиката на системния риск в държавите членки, в които липсват данни. Освен това сравнението между държавите е ключов елемент от оценките на ЕЦБ на финансовата стабилност. Липсата на ключови показатели за голям брой държави членки, чиято парична единица е еврото, и непоследователните методологии за съществуващите данни в държавите членки затрудняват съпоставимостта между държавите при анализа на всички държави членки, чиято парична единица е еврото. Това предизвикателство значително възпрепятства способността на ЕЦБ да извършва анализ във връзка с пазара на ТНИ. Този анализ е от решаващо значение за финансовата стабилност до такава степен, че както ЕЦБ, така и ЕССР обикновено се въздържат от издаване на препоръки за макропруденциалната политика на национално равнище за този пазар. Ето защо изготвянето от Евростат на последователни показатели за държавите членки на Съюза би имало значително благоприятно въздействие върху капацитета на ЕЦБ да извършва анализ на системния риск.

1.5. ЕЦБ счита, че предложеният регламент ще бъде от голямо значение и за микропруденциалния надзор поради значимата роля на дейността в сектора на недвижимите имоти играе за много банки в единния надзорен механизъм (ЕНМ). Съгласуването, подобряването и хармонизацията на нефинансовите данни за ТНИ ще укрепи значително пруденциалния надзор, като даде възможност за по-надеждна оценка на експозициите на кредитните институции към този сектор. Висококачествените и съпоставими данни ще повишат способността на ЕЦБ да проследява потенциалните уязвимости, ще подобрят оценките на риска и ще гарантират устойчивостта на банковия сектор в съответствие с целите на ЕНМ.

([2]) Препоръка на Европейския съвет за системен риск от 1 декември 2022 година относно уязвимости в сектора на търговските недвижими имоти в Европейското икономическо пространство (ОВ C 39, 1.2.2023 г., стр. 1).

([3]) Вж. следните доклади: „Доклад относно търговските недвижими имоти и финансовата стабилност в ЕС“, декември 2015 г.; „Доклад относно уязвимостите в сектора на търговските недвижими имоти в ЕС“, ноември 2018 г.; „Методологии за оценка на уязвимостите в сектора на недвижимите имоти и макропруденциалните политики: търговски недвижими имоти“, декември 2019 г.; и „Уязвимости в сектора на търговските недвижими имоти в ЕИП“, януари 2023 г.; докладите са достъпни на английски език на уебсайта на ЕССР www.esrb.europa.eu със следните заглавия: Report on commercial real estate and financial stability in the EU, Report on vulnerabilities in the EU commercial real estate sector, Methodologies for the assessment of real estate vulnerabilities and macroprudential policies: commercial real estate, Vulnerabilities in the EEA commercial real estate sector.

([4]) Препоръка ЕССР/2016/14 на Европейския съвет за системен риск от 31 октомври 2016 г. относно запълването на пропуските в данните за недвижимите имоти (ОВ C 31, 31.1.2017 г., стр. 1) и Препоръка ЕССР/2019/3 на Европейския съвет за системен риск от 21 март 2019 г. за изменение на Препоръка ЕССР/2016/14 относно запълването на празноти в недвижимите имоти (ОВ C 271, 13.8.2019 г., стр. 1).

([5]) Вж. Ryan, E., Horan, A. и Jarmulska, B., Commercial real estate and financial stability — new insights from the euro area credit register, Макпропруденциален бюлетин на ЕЦБ, брой 19, октомври 2022 г.

1.6. Европейската статистическа система (ЕСС) предоставя официална статистика в съответствие с високите и хармонизирани статистически стандарти и подходи. Официалните статистически данни се предоставят редовно, датите на публикуването им се оповестяват в специален календар, а статистическите служби и предоставят метаданни, които допълват предоставените данни. Предоставянето на нефинансова статистика за ТНИ в съответствие с тези стандарти и с критериите за качество на официалната статистика ще бъде значима стъпка към постигането на всеобхватно и съпоставимо отчитане на данни в областта на недвижимите имоти. Това ще подобри значително прилагания понастоящем фрагментиран подход, който се характеризира с непълни, непредставителни данни, събрани въз основа на значително различаващи се понятия и методи.

2. **Специфични забележки**

2.1. *Допълнителни ключови показатели*

В съответствие с препоръките на ЕССР ЕЦБ препоръчва в предложения регламент да се даде приоритет на пилотните проучвания на индексите на доходността от наеми и коефициентите на вакантност, за да се оценят осъществимостта, методологичната издържаност и оперативните последици от включването на такива показатели в рамките за редовно събиране и разпространение на данни. Пилотните проучвания ще осигурят контролирана среда за изпитване на нови източници на данни и методологии, което ще даде възможност внимателно да се оценят подобренията на качеството, без преждевременно да се налагат правни задължения. По отношение на строителството и съставянето на индекси за доходността от наеми и коефициенти на вакантност пилотните проучвания биха могли да се основават на проведените досега проучвания във и извън ЕСС, включително на работата в ЕСЦБ. Добрите статистически практики могат да бъдат разработени стъпка по стъпка, като по време на този процес се използват съществуващите статистически, включително като референтни показатели.

2.1.2. Тези допълнителни показатели са от решаващо значение за подобряване на оценките на риска, свързани с пазарите на недвижими имоти, които често имат системен характер и са от ключово значение за макропруденциалния надзор. Тези данни са от съществено значение и за изпълнението на задачите на ЕСЦБ и ЕЦБ. Нефинансовите данни за ТНИ допълват статистиката за жилищните недвижими имоти, създавайки възможност за извършването на по-изчерпателни анализи на инвестициите в недвижими имоти от макроикономическа гледна точка и за ефективно наблюдение на рисковете, произтичащи от пазара на ТНИ. По-специално типичните индекси за доходността от наеми и коефициентите на вакантност са два ключови показателя, които стимулират рентабилността на пазарите на ТНИ. Тези данни на свой ред позволяват на ЕЦБ да оцени състоянието на пазара и – ако цените са по-високи от цените, съответстващи на доходите от сградите – риска от потенциално надценяване. Освен това влошаването на доходността от наеми и/или на коефициента на вакантност може да бъде сигнал за ранно предупреждение за финансовото здраве и капацитета за обслужване на дълга на дружествата за ТНИ. Този вид оценка е важен, за да се разберат последиците от динамиката на пазара на ТНИ върху финансовата стабилност

2.1.3. ЕЦБ също така обаче осъзнава, че е важно да се гарантира пропорционалност и разходна ефективност по отношение на потенциалната административна и техническа тежест за националните статистически институти (НСИ) и доставчиците на данни от частния сектор предвид ограничената наличност на източници на данни и недостатъчното качество на статистиката. За тази цел ЕЦБ препоръчва в началните етапи на прилагане обхватът на допълнителните показатели да бъде ограничен до данни, които са публично достъпни в обобщен вид, като по този начин ще се улесни навременното прилагане и ще се сведе до минимум ненужната тежест за отчетните единици.

2.2. *Споделяне и предаване на данни с ЕСЦБ*

В Регламент (ЕС) № 223/2009 на Европейския парламент и на Съвета ([6]) се предвижда споделянето и предаването на данни между ЕСС и членовете на ЕСЦБ при посочените в него условия. Доброто сътрудничество между ЕСС и ЕСЦБ е от съществено значение за осигуряването на навременна, точна и висококачествена статистика.

([6]) Регламент (ЕО) № 223/2009 на Европейския парламент и на Съвета от 11 март 2009 г. относно европейската статистика и за отмяна на Регламент (ЕО, Евратом) № 1101/2008 за предоставянето на поверителна статистическа информация на Статистическата служба на Европейските общности, на Регламент (ЕО) № 322/97 на Съвета относно статистиката на Общността и на Решение 89/382/ЕИО, Евратом на Съвета за създаване на Статистически програмен комитет на Европейските общности (ОВ L 87, 31.3.2009 г., стр. 164, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2009/223/oj).

2.3. *Консултации с ЕЦБ по делегирани актове*

Делегираните актове и актовете за изпълнение, които ще бъдат приети съгласно предложения регламент, ще играят ключова роля при определянето на подробните променливи, методологии и процедури, необходими за постигане на целите, определени в предложения регламент. ЕЦБ е готова да подкрепи законодателя на Съюза при изготвянето на тези пояснения и отбелязва, че проектите на делегирани актове на Комисията се определят като „предложени актове на Съюза“ по смисъла на член 127, параграф 4 и член 282, параграф 5 от Договора, в които се предвижда, че ЕЦБ трябва да бъде консултирана по всички проекти на актове на Съюза, попадащи в нейните области на компетентност ([7]). Тези консултации са от съществено значение за осигуряването на съгласуваност, правна сигурност и оперативна ефективност на финансовата, паричната и надзорната рамка на Съюза.

Когато ЕЦБ отправя препоръки за изменения на предложения регламент, конкретните предложения с обяснителен текст към тях се представят в технически работен документ. Техническият работен документ е достъпен на английски език в EUR-Lex.

Съставено във Франкфурт на Майн на 2 септември 2025 година.

Председател на ЕЦБ
Christine LAGARDE

([7]) Вж. например параграф 1.2 от Становище CON/2022/25 на Европейската централна банка относно предложение за регламент за изменение на Регламента за централните депозитари на ценни книжа (ОВ C 367, 26.9.2022 г., стр. 3).