C/2025/5615

16.10.2025

EUROOPAN KESKUSPANKIN LAUSUNTO,

annettu 2 päivänä syyskuuta 2025,

ehdotuksesta Euroopan parlamentin ja neuvoston asetukseksi

liikekiinteistöjä koskevista muista kuin rahoitustilastoista

(CON/2025/25)

(C/2025/5615)

Johdanto ja oikeusperusta

Euroopan keskuspankki (EKP) vastaanotti 17 päivänä kesäkuuta 2025 Euroopan parlamentilta pyynnön antaa lausunto ehdotuksesta Euroopan parlamentin ja neuvoston asetukseksi liikekiinteistöjä koskevista muista kuin rahoitustilastoista ([1]) (jäljempänä 'ehdotettu asetus').

EKP:n toimivalta antaa lausunto perustuu Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEUT) 127 artiklan 4 kohtaan ja 282 artiklan 5 kohtaan, koska ehdotettu asetus sisältää säännöksiä, jotka vaikuttavat SEUT 127 artiklan 5 kohdassa tarkoitettuun Euroopan keskuspankkijärjestelmän tehtävään myötävaikuttaa rahoitusjärjestelmän vakauteen liittyvän politiikan moitteettomaan harjoittamiseen, SEUT 127 artiklan 6 kohdassa tarkoitettuun luottolaitosten toiminnan vakauden valvontaan liittyvään EKP:n tehtävään ja Euroopan keskuspankkijärjestelmän ja Euroopan keskuspankin perussäännön 5.3 artiklan mukaiseen EKP:n tehtävään tarvittaessa edistää tilastotietojen keräämistä, laatimista ja jakamista koskevien sääntöjen ja niiden käytäntöjen yhdenmukaistamista sen toimivaltaan kuuluvilla aloilla. Ehdotettu asetus sisältää myös säännöksiä, jotka vaikuttavat unionin rahapolitiikan määrittelemistä ja toteuttamista koskevaan Euroopan keskuspankkijärjestelmän (EKPJ) perustehtävään SEUT 127 artiklan 2 kohdan ensimmäisen luetelmakohdan mukaisesti.

Tämän lausunnon on antanut EKP:n neuvosto Euroopan keskuspankin työjärjestyksen 17.5 artiklan ensimmäisen virkkeen mukaisesti.

Yleiset huomiot

1.1 EKP korostaa, että sen tehtävien ja toimien suorittamiseksi on tarpeen käyttää vertailukelpoisia ja yhdenmukaistettuja indikaattoreita, jotta voidaan varmistaa raportoitujen tietojen johdonmukaisuus, luotettavuus ja vertailukelpoisuus eri sektoreiden kesken unionin laajuisesti. EKP tukeutuu mahdollisimman pitkälti olemassa oleviin tietoihin rajoittaakseen tiedonantajille aiheutuvaa rasitetta. Tässä yhteydessä EKP suhtautuu myönteisesti komission aloitteeseen tehostaa liikekiinteistömarkkinoita koskevien olennaisten tietojen keruuta ja saatavuutta siten, että samalla virtaviivaistetaan raportointivelvoitteita ja vähennetään tarpeetonta hallinnollista taakkaa, erityisesti ottaen huomioon liikekiinteistöjä koskevien muiden kuin rahoitustilastojen tuottamiseksi tarvittavien ajantasaisten, yksityiskohtaisten ja korkealaatuisten tietojen kasvava tarve. Lisäksi EKP pitää myönteisenä, että komissio tunnustaa tarpeen kartoittaa ja hyödyntää hallinnollisten tai yksityisesti omistettujen tietokantojen olemassa olevia tietolähteitä sekä ottaa käyttöön olemassa olevien lisäksi uusia tietolähteitä, mukaan lukien uusista teknologioista, massadataympäristöistä tai sellaisista hallinnollisista rekistereistä johdetut tiedot, joita ei ole aiemmin käytetty tilastotarkoituksiin. Tällaisten lähteiden ennakoivalla käyttöönotolla parannetaan tilastokehyksen yleistä laatua ja edustavuutta, mutta lisäksi myös vahvistetaan unionin valmiuksia reagoida tehokkaasti odottamattomiin tapahtumiin tai järjestelmäkriiseihin, kuten rahoitusmarkkinoiden tai makrotalouden häiriöihin.

1.2 EKP suhtautuu myönteisesti siihen, että ehdotetut liikekiinteistöjä koskevat muut kuin rahoitusindikaattorit otetaan käyttöön keskeisinä tekijöinä analyyttisessa kehyksessä, jonka avulla arvioidaan unionin rahoitusvakautta ja tuetaan finanssi-, raha- ja vakauspolitiikan tehokasta toteutusta. Tällaisten indikaattorien sisällyttäminen, siten että euroalue katetaan laajemmin ja laatu on parempi, edistää merkittävästi poliittisten päättäjien mahdollisuuksia seurata makrotalouden kehitystä, tunnistaa kehittymässä olevia riskejä sekä muotoilla oikea-aikaisia ja näyttöön perustuvia poliittisia ratkaisuja.

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

1.3 Euroopan järjestelmäriskikomitea (EJRK) on seurannut tiiviisti liikekiinteistöjen markkinoita toteuttaessaan unionin rahoitusjärjestelmän makrotason vakauden valvontaan sekä järjestelmäriskien ehkäisemiseen ja pienentämiseen liittyviä tehtäviään. Vuoden 2022 lopussa, jolloin inflaation kiihtymiseen liittyvät suhdanneriskit ja geopoliittisiin jännitteisiin liittyvä kasvunäkymien heikentyminen vaikuttivat kielteisesti liikekiinteistöjen markkinoihin, EJRK antoi Euroopan talousalueen liikekiinteistösektorin haavoittuvuuksia koskevan suosituksen ([2]), jossa se kehotti jäsenvaltioita parantamaan liikekiinteistöriskien seurantaa, varmistamaan asianmukaiset liikekiinteistöjen rahoituskäytännöt ja parantamaan rahoituslaitosten häiriönsietokykyä. Lisäksi EJRK on korostanut liikekiinteistömarkkinoiden merkitystä rahoitusvakauden kannalta useissa raporteissa ([3]). Näissä raporteissa todetaan, että keskeiset indikaattorit puuttuvat useimmissa jäsenvaltioissa, mikä vaikeuttaa liikekiinteistömarkkinoihin liittyvien rahoitusvakausriskien arviointia. EJRK on antanut kiinteistötiedoissa olevien aukkojen täydentämistä koskevan suosituksen, jota on myöhemmin muutettu, ja kehottanut ottamaan käyttöön yhteisen vähimmäistason kehyksen fyysisille liikekiinteistömarkkinoille ([4]). EJRK on erityisesti suosittanut, että komission (Eurostatin) olisi ehdotettava unionin lainsäädäntöä, jolla vahvistetaan yhteinen vähimmäistason kehys fyysisten liikekiinteistömarkkinoiden indikaattoreita koskevan tietokannan kehittämiseksi, tuottamiseksi ja jakamiseksi, sekä kehitettävä ja edistettävä tämän tietokannan kehittämiseksi tarpeellisia tilastostandardeja, -lähteitä, -menetelmiä ja -menettelyjä, erityisesti fyysisten liikekiinteistömarkkinoiden indikaattorien laadun varmistamiseksi ja raportointitaakan minimoimiseksi.

1.4 Markkinoiden monimutkaisuus ja pysyvät aukot tiedoissa aiheuttavat haasteita riskien arvioinnin ja lieventämisen kannalta, ja on myös selvää, että liikekiinteistömarkkinoiden dynamiikalla voi olla vakavia vaikutuksia rahoitusvakauteen ([5]). Esimerkiksi liikekiinteistöjen hintaindeksien kaltaisia keskeisiä muuttujia ei ole vieläkään saatavilla lähes puolessa jäsenvaltioista, joiden rahayksikkö on euro. Jos indeksejä on saatavilla, niitä tuottavat erilaiset palveluntarjoajat erilaisin menetelmin, eivätkä ne sen vuoksi ole aina vertailukelpoisia eri jäsenvaltioissa. Samanlaisia ongelmia liittyy muihin EJRK:n suosituksissa yksilöityihin muihin kuin rahoitustilastoihin. Tämä heikentää vakavasti EKP:n sekä kansallisten viranomaisten ja markkinatoimijoiden mahdollisuutta ymmärtää järjestelmäriskien dynamiikkaa jäsenvaltioissa, joissa tietoja ei ole saatavilla. Maiden välinen vertailu on lisäksi keskeinen tekijä EKP:n rahoitusvakautta koskevissa arvioinneissa. Keskeisten indikaattorien puuttuminen useissa jäsenvaltioissa, joiden rahayksikkö on euro, ja jäsenvaltioiden nykyisiin tietoihin liittyvät epäyhtenäiset menetelmät tekevät maiden välisestä vertailusta haastavaa, kun analysoidaan kaikkia jäsenvaltioita, joiden rahayksikkö on euro. Tämä haaste heikentää merkittävästi EKP:n kykyä tehdä liikekiinteistöjen markkinoihin liittyviä analyysejä. Nämä analyysit ovat rahoitusvakauden kannalta ratkaisevan tärkeitä tilanteessa, jossa sekä EKP että EJRK tyypillisesti pidättyvät antamasta näitä markkinoita koskevia maakohtaisia makrovakauspoliittisia suosituksia. Tämän vuoksi sillä, että Eurostat tuottaisi kaikkia unionin jäsenvaltioita koskevia johdonmukaisia indikaattoreita, olisi merkittävä myönteinen vaikutus EKP:n kykyyn tehdä järjestelmäriskianalyysejä.

1.5 EKP pitää ehdotettua asetusta erittäin merkityksellisenä myös mikrotason vakauden valvonnan kannalta, kun otetaan huomioon kriittinen rooli, joka kiinteistötoiminnalla on merkittävänä sektorina monille pankeille yhteisessä valvontamekanismissa (YVM). Liikekiinteistöjä koskevien muiden kuin rahoitustietojen yhtenäistäminen, parantaminen ja yhdenmukaistaminen vahvistavat merkittävästi toiminnan vakauden valvontaa, koska niiden avulla voidaan arvioida luotettavammin luottolaitosten riskejä tällä sektorilla. Laadukkaat ja vertailukelpoiset tiedot parantavat EKP:n kykyä seurata mahdollisia haavoittuvuuksia, parantaa riskinarviointeja ja varmistaa pankkialan häiriönsietokykyä YVM:n tavoitteiden mukaisesti.

([2]) Ks. Euroopan järjestelmäriskikomitean suositus liikekiinteistösektorin haavoittuvuuksista Euroopan talousalueella, annettu 1 päivänä joulukuuta 2022 (EJRK/2022/9) (EUVL C 39, 1.2.2023, s. 1).

([3]) Ks. seuraavat raportit: "Report on commercial real estate and financial stability in the EU", joulukuu 2015, "Report on vulnerabilities in the EU commercial real estate sector", marraskuu 2018, "Methodologies for the assessment of real estate vulnerabilities and macroprudential policies: commercial real estate", joulukuu 2019, ja "Vulnerabilities in the EEA commercial real estate sector", tammikuu 2023, luettavissa EJRK:n verkkosivustolla www.esrb.europa.eu.

([4]) Ks. Euroopan järjestelmäriskikomitean suositus EJRK/2016/14, annettu 31 päivänä lokakuuta 2016, kiinteistötiedoissa olevien aukkojen täydentämisestä (EUVL C 31, 31.1.2017, s. 1), suositus F, ja Euroopan järjestelmäriskikomitean suositus EJRK/2019/3, annettu 21 päivänä maaliskuuta 2019, kiinteistötiedoissa olevien aukkojen täydentämisestä annetun suosituksen EJRK/2016/14 muuttamisesta (EUVL C 271, 13.8.2019, s. 1).

([5]) Ks. Ryan, E., Horan, A. ja Jarmulska, B., "Commercial real estate and financial stability – new insights from the euro area credit register", ECB Macroprudential Bulletin 19, lokakuu 2022.

1.6 Euroopan tilastojärjestelmä (ESS) tuottaa virallisia tilastoja korkeiden ja yhdenmukaistettuja tilastostandardeja ja menettelytapoja noudattaen. Viralliset tilastot tuotetaan säännöllisesti, julkaisupäivät ilmoitetaan julkaisukalenterissa ja tilastotoimistot antavat myös metatietoja, jotka täydentävät tietojen tuottamista. Liikekiinteistöjä koskevien muiden kuin rahoitustilastojen tuottaminen näiden standardien ja virallisiin tilastoihin sovellettavien laatukriteerien mukaisesti olisi merkittävä askel kohti kattavaa ja vertailukelpoista kiinteistöalan tietojen raportointia. Se merkitsisi huomattavaa parannusta tällä hetkellä vallitsevaan hajanaiseen menettelytapaan, jolle on ominaista epätäydellisten ja ei-edustavien tietojen kokoaminen toisistaan merkittävästi poikkeavien käsitteiden ja menetelmien pohjalta.

2. **Erityiset huomiot**

2.1 *Muut keskeiset indikaattorit*

2.1.1 EJRK:n suositusten mukaisesti EKP suosittaa, että ehdotetussa asetuksessa olisi asetettava etusijalle vuokratuottoindeksejä ja tyhjillään olevien kiinteistöjen määrää koskevat pilottitutkimukset, jotta voidaan arvioida toteutuskelpoisuutta, metodologista luotettavuutta ja toiminnallisia vaikutuksia, kun tällaisia indikaattoreita sisällytetään säännöllisen tiedonkeruun ja tietojen jakamisen kehykseen. Pilottitutkimukset tarjoaisivat valvotun ympäristön uusien tietolähteiden ja menetelmien testaamiselle, mikä mahdollistaisi laadun parantamisen huolellisen arvioinnin ilman että oikeudellisia velvoitteita asetetaan ennenaikaisesti. Vuokratuottoindeksien ja tyhjillään olevien kiinteistöjen osuuden laskennan ja kokoamisen osalta pilottitutkimukset voisivat perustua sekä Euroopan tilastojärjestelmässä että sen ulkopuolella tähän mennessä tehtyihin tutkimuksiin, myös EKPJ:ssä tehtyyn työhön. Hyviä tilastokäytäntöjä voitaisiin kehittää vaiheittain hyödyntäen olemassa olevia tilastoja ja niiden käyttöä vertailuarvoina koko kehitysprosessin ajan.

2.1.2 Nämä täydentävät indikaattorit ovat ratkaisevan tärkeitä kiinteistömarkkinoihin liittyvien riskinarviointien parantamiseksi, sillä ne ovat usein luonteeltaan systeemisiä ja makrotason vakauden valvonnan kannalta keskeisiä. Nämä tiedot ovat olennaisen tärkeitä myös EKPJ:n ja EKP:n tehtävien suorittamiseksi. Liikekiinteistöjä koskevat muut kuin rahoitustiedot täydentävät asuinkiinteistötilastoja ja mahdollistavat kiinteistösijoituksia koskevan kattavamman analyysin makrotaloudellisesta näkökulmasta ja liikekiinteistömarkkinoista aiheutuvien riskien tehokkaan seurannan. Erityisesti tyypilliset vuokratuotot ja tyhjillään olevien kiinteistöjen määrä ovat kaksi keskeistä mittaria, jotka vaikuttavat liikekiinteistömarkkinoiden kannattavuuteen. Näiden tietojen perusteella EKP voi puolestaan arvioida markkinoiden toimivuutta ja mahdollista yliarvostuksen riskiä silloin, kun hinnat ylittävät rakennusten tuottojen perustella johdetut hinnat. Lisäksi heikkeneminen vuokratuottoja ja/tai tyhjillään olevia kiinteistöjä kuvaavissa luvuissa voi olla liikekiinteistöalan yritysten rahoitustilanteesta ja velanhoitokyvystä kertova varhainen varoitussignaali. Tämäntyyppinen arviointi on ratkaisevan tärkeää, jotta voidaan ymmärtää liikekiinteistömarkkinoiden dynamiikan vaikutukset rahoitusvakauteen.

2.1.3 EKP toteaa kuitenkin myös, että on tärkeää varmistaa kansallisille tilastolaitoksille ja yksityisen sektorin tiedonantajille aiheutuvaan potentiaaliseen hallinnolliseen ja tekniseen rasitteeseen liittyvä oikeasuhteisuus ja kustannustehokkuus, ottaen huomioon tietolähteiden rajallinen saatavuus ja tilastojen riittämättömän laatu. Tätä varten EKP suosittelee, että täytäntöönpanon alkuvaiheessa täydentävien indikaattoreiden soveltamisala rajoitettaisiin tietoihin, jotka ovat julkisesti saatavilla aggregoidussa muodossa, mikä helpottaisi oikea-aikaista täytäntöönpanoa ja minimoisi raportoiville yhteisöille aiheutuvan kohtuuttomat rasitteet.

2.2 *Tietojen jakaminen ja luovuttaminen EKPJ:ssä*

Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksessa (EU) N:o 223/2009 ([6]) säädetään tietojen jakamisesta ja luovuttamisesta Euroopan tilastojärjestelmän ja EKPJ:n jäsenten välillä siinä täsmennetyin edellytyksin. Euroopan tilastojärjestelmän ja EKPJ:n välinen hyvä yhteistyö on olennaisen tärkeää, jotta voidaan varmistaa tilastojen oikea-aikaisuus, tarkkuus ja laatu.

([6]) Euroopan parlamentin ja neuvoston asetus (EY) N:o 223/2009, annettu 11 päivänä maaliskuuta 2009, Euroopan tilastoista sekä salassapidettävien tilastotietojen luovuttamisesta Euroopan yhteisöjen tilastotoimistolle annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EY, Euratom) N:o 1101/2008, yhteisön tilastoista annetun neuvoston asetuksen (EY) N:o 322/97 ja Euroopan yhteisöjen tilasto-ohjelmakomitean perustamisesta tehdyn neuvoston päätöksen 89/382/ETY, Euratom kumoamisesta (EUVL L 87, 31.3.2009, s. 164, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2009/223/oj).

2.3 *EKP:n kuuleminen delegoiduista säädöksistä*

Ehdotetun asetuksen nojalla hyväksyttävät delegoidut säädökset ja täytäntöönpanosäädökset ovat keskeisessä asemassa määriteltäessä yksityiskohtaisia muuttujia, menetelmiä ja menettelyjä, jotka ovat tarpeen ehdotetussa asetuksessa täsmennettyjen tavoitteiden saavuttamiseksi. EKP on valmis tukemaan unionin lainsäätäjää näiden selvennysten laatimisessa ja toteaa, että komission luonnokset delegoiduiksi säädöksiksi ovat perussopimuksen 127 artiklan 4 kohdassa ja 282 artiklan 5 kohdassa tarkoitettuja ehdotuksia unionin säädöksiksi ja että kyseisten määräysten mukaan EKP:tä on kuultava kaikista ehdotuksista unionin säädöksiksi sen toimivaltaan kuuluvilla aloilla ([7]). Tällainen kuuleminen on olennaisen tärkeää unionin rahoitus-, raha- ja valvontakehyksen johdonmukaisuuden, oikeusvarmuuden ja operatiivisen tehokkuuden varmistamiseksi.

Niiltä osin kuin EKP suosittaa asetusehdotusta muutettavaksi, tarkat muutosehdotukset perusteluineen on esitetty teknisessä työasiakirjassa. Tekninen työasiakirja on luettavissa englanninkielisenä EUR-Lex-verkkosivustolla.

Tehty Frankfurt am Mainissa 2 päivänä syyskuuta 2025.

EKP:n puheenjohtaja
Christine LAGARDE

([7]) Ks. esim. Euroopan keskuspankin lausunto CON/2022/25 ehdotuksesta asetukseksi arvopaperikeskusasetuksen muuttamisesta (EUVL C 367, 26.9.2022, s. 3), 1.2 kohta.