C/2025/5615

16.10.2025

PARERE DELLA BANCA CENTRALE EUROPEA

del 2 settembre 2025

su una proposta di regolamento del Parlamento europeo e del Consiglio relativo alle statistiche non finanziarie sugli immobili non residenziali

(CON/2025/25)

(C/2025/5615)

Introduzione e base giuridica

Il 17 giugno 2025 la Banca centrale europea (BCE) ha ricevuto dal Parlamento europeo una richiesta di parere su una proposta di regolamento del Parlamento europeo e del Consiglio relativo alle statistiche non finanziarie sugli immobili non residenziali ([1]) (di seguito la «proposta di regolamento»).

La BCE è competente a formulare un parere in virtù degli articoli 127, paragrafo 4, e 282, paragrafo 5, del trattato sul funzionamento dell'Unione europea (TFUE), in quanto la proposta di regolamento contiene disposizioni che incidono sul contributo del Sistema europeo di banche centrali alla buona conduzione delle politiche relative alla stabilità del sistema finanziario, di cui all'articolo 127, paragrafo 5, del TFUE, sui compiti della BCE in materia di vigilanza prudenziale degli enti creditizi, di cui all'articolo 127, paragrafo 6, del TFUE, e sul contributo della BCE all'armonizzazione, ove necessario, delle norme e delle modalità relative alla raccolta, compilazione e distribuzione delle statistiche nelle aree di sua competenza ai sensi dell'articolo 5.3 dello Statuto del Sistema europeo di banche centrali e della Banca centrale europea. La proposta di regolamento contiene inoltre disposizioni che incidono sul compito fondamentale da assolvere tramite il Sistema europeo di banche centrali (SEBC) di definire e attuare la politica monetaria ai sensi del primo trattino dell'articolo 127, paragrafo 2, del TFUE.

In conformità al primo periodo dell'articolo 17.5 del regolamento interno della Banca centrale europea, il Consiglio direttivo ha adottato il presente parere.

Osservazioni di carattere generale

1.1. Al fine di svolgere i suoi compiti e le sue attività, la BCE sottolinea la necessità di utilizzare indicatori comparabili e armonizzati per garantire la coerenza, l'affidabilità e la comparabilità intersettoriale dei dati segnalati in tutta l'Unione. La BCE si basa, per quanto possibile, sui dati esistenti per limitare l'onere gravante sui soggetti segnalanti. In tale contesto, la BCE accoglie con favore l'iniziativa della Commissione di migliorare la raccolta e l'accesso ai dati essenziali sul mercato degli immobili non residenziali (commercial real estate, CRE), razionalizzando al contempo gli obblighi di segnalazione e riducendo gli oneri amministrativi superflui, in particolare alla luce della crescente domanda di dati tempestivi, granulari e di elevata qualità necessari per produrre statistiche non finanziarie sul CRE. Inoltre, la BCE apprezza il riconoscimento da parte della Commissione della necessità di esplorare e riutilizzare le fonti di dati esistenti in banche dati amministrative o private e di introdurre fonti di dati attualmente inesistenti, compresi i dati derivati da nuove tecnologie, ambienti di megadati o dati amministrativi non precedentemente utilizzati a fini statistici. L'integrazione proattiva di tali fonti serve non solo a migliorare la qualità e la rappresentatività complessive del quadro statistico, ma anche a rafforzare la capacità dell'Unione di reagire efficacemente a eventi imprevisti o crisi sistemiche, come le perturbazioni finanziarie o gli shock macroeconomici.

1.2. La BCE accoglie con favore l'introduzione degli indicatori proposti per il CRE non finanziario quali elementi fondamentali del quadro analitico per la valutazione della stabilità finanziaria all'interno dell'Unione e per sostenere l'efficace conduzione della politica di bilancio, monetaria e prudenziale. L'integrazione di tali indicatori, con una copertura più ampia e una qualità più elevata dell'area dell'euro, rappresenta un progresso significativo nella capacità dei responsabili politici di monitorare gli sviluppi macrofinanziari, individuare i rischi emergenti e formulare risposte politiche tempestive e basate su dati concreti.

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

1.3. Nell'adempimento del suo mandato per la vigilanza macroprudenziale del sistema finanziario dell'Unione e per la prevenzione e l'attenuazione del rischio sistemico, il Comitato europeo per il rischio sistemico (CERS) ha monitorato attentamente il mercato CRE. Alla fine del 2022, in un periodo in cui il mercato CRE ha risentito della concretizzazione dei rischi ciclici connessi all'aumento dell'inflazione e al deterioramento delle prospettive di crescita legato alle tensioni geopolitiche, il CERS ha adottato una raccomandazione sulle vulnerabilità nel settore CRE nello Spazio economico europeo ([2]), chiedendo agli Stati membri di migliorare il monitoraggio dei rischi CRE, per garantire sane prassi di finanziamento CRE e per aumentare la capacità di tenuta delle istituzioni finanziarie. Inoltre, il CERS ha sottolineato l'importanza del mercato CRE per la stabilità finanziaria in varie relazioni ([3]). Tutte queste relazioni individuano la mancanza di indicatori chiave per la maggior parte degli Stati membri, il che ostacola la valutazione dei rischi per la stabilità finanziaria dei mercati CRE. Il CERS ha formulato una raccomandazione, successivamente modificata, volta a colmare le lacune nei dati sugli immobili, chiedendo l'istituzione di un quadro minimo comune per il mercato CRE fisico ([4]). In particolare, il CERS ha raccomandato alla Commissione (Eurostat) di proporre una normativa dell'Unione che stabilisca un quadro minimo comune per lo sviluppo, la produzione e la divulgazione di una banca dati relativa agli indicatori del mercato CRE fisico e di sviluppare e promuovere gli standard, le fonti, i metodi e le procedure statistici necessari per lo sviluppo di tale banca dati, in particolare per assicurare la qualità degli indicatori sul mercato CRE fisico e ridurre al minimo l'onere di segnalazione.

1.4. Sebbene la complessità del mercato e le persistenti lacune nei dati pongano sfide per la valutazione e l'attenuazione dei rischi, è chiaro che le dinamiche dei mercati CRE possono avere gravi implicazioni per la stabilità finanziaria ([5]). Ad esempio, variabili chiave come gli indici dei prezzi CRE non sono ancora disponibili per quasi la metà degli Stati membri la cui moneta è l'euro. Laddove siano disponibili, gli indici sono prodotti da una varietà di fornitori che utilizzano metodi diversi e pertanto non sono sempre comparabili tra gli Stati membri. Problemi analoghi esistono per le altre statistiche non finanziarie individuate nelle raccomandazioni del CERS. Ciò ostacola gravemente la capacità della BCE, nonché delle autorità nazionali e degli operatori di mercato, di comprendere le dinamiche del rischio sistemico negli Stati membri di cui mancano i dati. Il confronto tra paesi è, inoltre, un elemento chiave delle valutazioni della stabilità finanziaria della BCE. L'assenza di indicatori chiave per un gran numero di Stati membri la cui moneta è l'euro e di metodologie incoerenti per i dati esistenti tra gli Stati membri rende difficile il confronto tra paesi nell'analisi di tutti gli Stati membri la cui moneta è l'euro. Tale sfida ostacola in modo significativo la capacità della BCE di effettuare analisi in relazione al mercato CRE. Tale analisi è fondamentale per la stabilità finanziaria, al punto che sia la BCE che il CERS si astengono generalmente dal formulare raccomandazioni di politica macroprudenziale a livello nazionale in questo mercato. Di conseguenza, la produzione di indicatori coerenti in tutti gli Stati membri dell'Unione da parte di Eurostat avrebbe un impatto positivo significativo sulla capacità della BCE di effettuare analisi del rischio sistemico.

1.5. La BCE ritiene che la proposta di regolamento sia estremamente rilevante anche per la vigilanza microprudenziale, dato il ruolo cruciale che l'attività immobiliare svolge come settore significativo per molte banche nell'ambito del meccanismo di vigilanza unico (MVU). L'allineamento, il miglioramento e l'armonizzazione dei dati sul CRE non finanziario rafforzeranno in modo significativo le attività di vigilanza prudenziale consentendo una valutazione più solida delle esposizioni degli enti creditizi verso questo settore. Dati comparabili e di elevata qualità rafforzeranno la capacità della BCE di monitorare le potenziali vulnerabilità, migliorare le valutazioni dei rischi e garantire la resilienza del settore bancario in linea con gli obiettivi dell'MVU.

([2]) Cfr. raccomandazione del Comitato europeo per il rischio sistemico, del 1° dicembre 2022, sulle vulnerabilità nel settore degli immobili non residenziali nello Spazio economico europeo (CERS/2022/9) (GU C 39 dell'1.2.2023, pag. 1).

([3]) Cfr. le seguenti relazioni: «Report on commercial real estate and financial stability in the EU», dicembre 2015, «Report on vulnerabilities in the EU commercial real estate sector», novembre 2018, «Methodologies for the assessment of real estate vulnerabilities and macroprudential policies: commercial real estate», dicembre 2019, «Vulnerabilities in the EEA commercial real estate sector», gennaio 2023, disponibile sul sito del CERS all'indirizzo www.esrb.europa.eu.

([4]) Cfr. la raccomandazione F della raccomandazione CERS/2016/14 del Comitato europeo per il rischio sistemico, del 31 ottobre 2016, relativa alle misure per colmare le lacune nei dati sugli immobili (GU C 31 del 31.1.2017, pag. 1) e la raccomandazione CERS/2019/3 del Comitato europeo per il rischio sistemico, del 21 marzo 2019, che modifica la raccomandazione CERS/2016/14 relativa alle misure per colmare le lacune nei dati sugli immobili (GU C 271 del 13.8.2019, pag. 1).

([5]) Cfr. Ryan, E., Horan, A. e Jarmulska, B., «Commercial real estate and financial stability — new insights from the euro area credit register», Bollettino macroprudenziale della BCE, n. 19, ottobre 2022.

1.6. Il sistema statistico europeo (SSE) fornisce statistiche ufficiali in linea con standard e approcci statistici elevati e armonizzati. Le statistiche ufficiali sono fornite periodicamente, le date di pubblicazione sono indicate in un calendario di pubblicazione e gli istituti statistici forniscono anche metadati che integrano la fornitura dei dati. La fornitura di statistiche non finanziarie sul CRE in conformità a tali standard e ai criteri di qualità delle statistiche ufficiali rappresenterebbe un passo significativo verso una segnalazione completa e comparabile dei dati nel settore immobiliare. Si tratterebbe di un miglioramento sostanziale rispetto all'approccio frammentario attualmente adottato, caratterizzato da dati incompleti e non rappresentativi raccolti sulla base di concetti e metodi significativamente diversi.

2. **Osservazioni di carattere specifico**

2.1. *Indicatori chiave aggiuntivi*

2.1.1. In linea con le raccomandazioni formulate dal CERS, la BCE raccomanda che la proposta di regolamento dia priorità a studi pilota relativi ai tassi di rendimento delle locazioni e ai tassi di sfitto al fine di valutare la fattibilità, la solidità metodologica e le implicazioni operative relative all'integrazione di tali indicatori nei quadri di raccolta e diffusione dei dati periodici. Gli studi pilota fornirebbero un ambiente controllato per testare nuove fonti di dati e metodologie, consentendo un'attenta valutazione dei miglioramenti della qualità senza imporre prematuramente obblighi giuridici. Per quanto riguarda la costruzione e la compilazione dei tassi di rendimento delle locazioni e dei tassi di sfitto, gli studi pilota potrebbero basarsi su indagini condotte finora sia all'interno che all'esterno dell'SSE, compresi i lavori all'interno del SEBC. Potrebbero essere sviluppate buone pratiche statistiche passo dopo passo, usando nel contempo le statistiche esistenti e i loro utilizzi come parametri di riferimento durante l'intero processo di sviluppo.

2.1.2. Questi indicatori supplementari sono fondamentali per migliorare le valutazioni dei rischi connessi ai mercati immobiliari, che sono spesso di natura sistemica e di importanza fondamentale per la vigilanza macroprudenziale. Tali dati sono essenziali anche per l'assolvimento dei compiti del SEBC e della BCE. I dati sul CRE non finanziario integrano le statistiche sugli immobili residenziali, consentendo analisi più complete degli investimenti immobiliari da un punto di vista macroeconomico e un monitoraggio efficace dei rischi derivanti dal mercato CRE. In particolare, i tassi tipici di rendimento delle locazioni e i tassi di sfitto sono due parametri chiave che determinano la redditività dei mercati CRE. Questi dati, a loro volta, consentono alla BCE di valutare lo stato di salute del mercato e, quando i prezzi superano quelli impliciti negli utili degli edifici, il rischio di una potenziale sopravvalutazione. Inoltre, un deterioramento del tasso di rendimento delle locazioni e/o dei tassi di sfitto può costituire un segnale di allerta precoce per quanto riguarda la salute finanziaria e le capacità di servizio del debito delle imprese CRE. Questo tipo di valutazione è fondamentale per comprendere le implicazioni per la stabilità finanziaria delle dinamiche del mercato CRE.

2.1.3. Tuttavia, la BCE riconosce anche l'importanza di garantire la proporzionalità e l'efficacia in termini di costi per quanto riguarda i potenziali oneri amministrativi e tecnici che gravano sugli istituti nazionali di statistica (INS) e sui fornitori di dati del settore privato, data la limitata disponibilità di fonti di dati e la qualità insufficiente delle statistiche. A tal fine, la BCE raccomanda che, nelle fasi iniziali di attuazione, l'ambito di applicazione degli indicatori supplementari sia limitato ai dati disponibili al pubblico in forma aggregata, facilitando in tal modo l'attuazione tempestiva e riducendo al minimo gli oneri indebiti a carico dei soggetti segnalanti.

2.2. *Condivisione e trasmissione di dati con il SEBC*

Il regolamento (UE) n. 223/2009 del Parlamento europeo e del Consiglio [6] prevede la condivisione e la trasmissione di dati tra l'SSE e i membri del SEBC alle condizioni ivi stabilite. Una buona cooperazione tra l'SSE e il SEBC è essenziale per garantire statistiche tempestive, accurate e di elevata qualità.

[6] Regolamento (CE) n. 223/2009 del Parlamento europeo e del Consiglio, dell'11 marzo 2009, relativo alle statistiche europee e che abroga il regolamento (CE, Euratom) n. 1101/2008 del Parlamento europeo e del Consiglio, relativo alla trasmissione all'Istituto statistico delle Comunità europee di dati statistici protetti dal segreto, il regolamento (CE) n. 322/97 del Consiglio, relativo alle statistiche comunitarie, e la decisione 89/382/CEE, Euratom del Consiglio, che istituisce un comitato del programma statistico delle Comunità europee (GU L 87 del 31.3.2009, pag. 164, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2009/223/oj).

2.3. *Consultazione della BCE su atti delegati*

Gli atti delegati e gli atti di esecuzione da adottare a norma della proposta di regolamento svolgeranno un ruolo centrale nella definizione delle variabili, delle metodologie e delle procedure dettagliate necessarie per conseguire gli obiettivi stabiliti nella proposta di regolamento. La BCE è pronta a sostenere il legislatore dell'Unione nell'elaborazione di tali chiarimenti e osserva che i progetti di atti delegati della Commissione si qualificano come «proposte di atti dell'Unione» ai sensi degli articoli 127, paragrafo 4 e 282, paragrafo 5, del TFUE, in forza dei quali la BCE deve essere consultata su ogni proposta di atto dell'Unione che rientri nelle sue competenze ([7]). Tale consultazione è essenziale per garantire la coerenza, la certezza del diritto e l'efficacia operativa del quadro finanziario, monetario e di vigilanza dell'Unione.

Quando la BCE raccomanda di modificare la proposta di regolamento, indica in un separato documento di lavoro tecnico specifiche proposte redazionali, accompagnate da note esplicative. Il documento di lavoro tecnico è disponibile in lingua inglese sul sito internet EUR-Lex.

Fatto a Francoforte sul Meno, il 2 settembre 2025

La presidente della BCE
Christine LAGARDE

([7]) Cfr. ad esempio, il paragrafo 1.2 del parere CON/2022/25 della Banca centrale europea relativo ad una proposta di regolamento che modifica il regolamento sui depositari centrali di titoli (GU C 367 del 26.9.2022, pag. 3).