C/2025/5615

16.10.2025

MNENJE EVROPSKE CENTRALNE BANKE

z dne 2. septembra 2025

o predlogu uredbe Evropskega parlamenta in Sveta o nefinančni statistiki o poslovnih nepremičninah

(CON/2025/25)

(C/2025/5615)

Uvod in pravna podlaga

Evropska centralna banka (ECB) je 17. junija 2025 prejela zahtevo Evropskega parlamenta za mnenje o predlogu uredbe Evropskega parlamenta in Sveta o nefinančni statistiki o poslovnih nepremičninah ([1]) (v nadaljnjem besedilu: predlagana uredba).

Pristojnost ECB, da poda mnenje, izhaja iz členov 127(4) in 282(5) Pogodbe o delovanju Evropske unije (PDEU), saj predlagana uredba vsebuje določbe, ki vplivajo na prispevek Evropskega sistema centralnih bank k nemotenemu vodenju politik glede stabilnosti finančnega sistema, kakor je navedeno v členu 127(5) PDEU, na naloge ECB, ki se nanašajo na bonitetni nadzor kreditnih institucij, kakor je navedeno v členu 127(6) PDEU, ter na prispevek ECB k harmonizaciji pravil in običajnih postopkov glede zbiranja, urejanja in razpošiljanja statističnih podatkov s področij v njeni pristojnosti, kadar je to potrebno, v skladu s členom 5.3 Statuta Evropskega sistema centralnih bank in Evropske centralne banke. Predlagana uredba vsebuje tudi določbe, ki vplivajo na temeljno nalogo Evropskega sistema centralnih bank (ESCB), da opredeli in izvaja denarno politiko, v skladu s členom 127(2), prva alinea, PDEU.

V skladu s členom 17.5, prvi stavek, Poslovnika Evropske centralne banke je to mnenje sprejel Svet ECB.

Splošne pripombe

1.1 ECB poudarja, da je treba pri izvajanju njenih nalog in dejavnosti uporabljati primerljive in usklajene kazalnike, da se zagotovijo doslednost, zanesljivost in medsektorska primerljivost poročanih podatkov po vsej Uniji. ECB se v največji možni meri opira na obstoječe podatke, da omeji breme za poročevalske enote. V tej zvezi ECB pozdravlja pobudo Komisije, da okrepi zbiranje in dostop do bistvenih podatkov o trgu poslovnih nepremičnin, hkrati pa poenostavi obveznosti poročanja in zmanjša nepotrebna upravna bremena, zlasti glede na povečano povpraševanje po pravočasnih, podrobnih in visokokakovostnih podatkih, ki so potrebni za pripravo nefinančne statistike o poslovnih nepremičninah. ECB pozdravlja tudi to, da je Komisija prepoznala potrebo po preučitvi in ponovni uporabi obstoječih virov podatkov iz upravnih podatkovnih zbirk ali podatkovnih zbirk v zasebni lasti ter po uvedbi trenutno neobstoječih virov podatkov, vključno s podatki, pridobljenimi z novimi tehnologijami, iz okolij masovnih podatkov ali upravnih evidenc, ki se prej niso uporabljali za statistične namene. Proaktivno vključevanje takih virov ni namenjeno samo izboljšanju splošne kakovosti in reprezentativnosti statističnega okvira, temveč tudi krepitvi zmožnosti Unije, da se učinkovito odziva na nepredvidene dogodke ali sistemske krize, kot so finančne motnje ali makroekonomski šoki.

1.2 ECB pozdravlja to, da se predlagani nefinančni kazalniki za poslovne nepremičnine uvajajo kot ključni elementi analitičnega okvira za ocenjevanje finančne stabilnosti v Uniji in za učinkovito vodenje javnofinančne, denarne in bonitetne politike. Z vključevanjem takih kakovostnejših kazalnikov, ki širše pokrivajo euroobmočje, se pomembno izboljšuje zmožnost oblikovalcev politik, da spremljajo makrofinančna gibanja, prepoznavajo nastajajoča tveganja ter oblikujejo pravočasne in na dokazih temelječe odzive politike.

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

1.3 Evropski odbor za sistemska tveganja (ESRB) pri izvrševanju pooblastil za makrobonitetni nadzor finančnega sistema Unije ter preprečevanje in blažitev sistemskih tveganj pozorno spremlja trg poslovnih nepremičnin. ESRB je konec leta 2022, ko so se na trgu poslovnih nepremičnin uresničila ciklična tveganja v zvezi s povišano inflacijo in poslabšanjem obetov za rast, povezanim z geopolitičnimi napetostmi, sprejel priporočilo o ranljivostih v sektorju poslovnih nepremičnin v Evropskem gospodarskem prostoru ([2]), v katerem je države članice pozval, naj izboljšajo spremljanje tveganj, ki izhajajo iz poslovnih nepremičnin, zagotavljajo dobre prakse financiranja poslovnih nepremičnin in povečajo odpornost finančnih institucij. Poleg tega je ESRB poudaril pomembnost trga poslovnih nepremičnin za finančno stabilnost v različnih poročilih ([3]). V vseh teh poročilih je izpostavljeno pomanjkanje ključnih kazalnikov za večino držav članic, kar otežuje ocenjevanje tveganj za finančno stabilnost, ki izhajajo s trgov poslovnih nepremičnin. ESRB je izdal in pozneje spremenil priporočilo o odpravljanju vrzeli v podatkih o nepremičninah, v katerem je pozval k vzpostavitvi skupnega minimalnega okvira za fizični trg poslovnih nepremičnin ([4]). ESRB je še zlasti priporočil, naj Komisija (Eurostat) predlaga zakonodajo Unije, ki bo vzpostavila skupen minimalni okvir za razvoj, pripravo in izkazovanje baze podatkov o kazalnikih fizičnega trga poslovnih nepremičnin, ter razvije in spodbuja statistične standarde, vire, metode in postopke za razvoj te baze podatkov, zlasti da se zagotovi kakovost kazalnikov fizičnega trga poslovnih nepremičnin in čim bolj zmanjša breme poročanja.

1.4 Čeprav kompleksnost trga in stalne podatkovne vrzeli otežujejo ocenjevanje in blažitev tveganj, je jasno, da ima lahko dinamika na trgih poslovnih nepremičnin resne posledice za finančno stabilnost ([5]). Na primer ključne spremenljivke, kot so indeksi cen poslovnih nepremičnin, še vedno niso na voljo za skoraj polovico držav članic, katerih valuta je euro. Kadar indeksi so na voljo, jih pripravljajo različni ponudniki, ki uporabljajo različne metode, zato niso vedno primerljivi med državami članicami. Podobne težave so tudi pri drugih nefinančnih statistikah, opredeljenih v priporočilih ESRB. To resno ovira zmožnost ECB ter nacionalnih organov in udeležencev na trgu, da bi razumeli dinamiko sistemskega tveganja v državah članicah, za katere podatki niso na voljo. Primerjava med državami je poleg tega ključni element ocen finančne stabilnosti, ki jih pripravlja ECB. Kadar se izvaja analiza vseh držav članic, katerih valuta je euro, manjkajoči ključni kazalniki za veliko držav članic, katerih valuta je euro, in nedosledne metodologije za obstoječe podatke v državah članicah otežujejo primerjavo med državami. To znatno ovira zmožnost ECB za izvajanje analize v zvezi s trgom poslovnih nepremičnin. Taka analiza pa je ključna za finančno stabilnost, tako da ECB in ESRB za ta trg običajno ne izdajata priporočil glede makrobonitetne politike na ravni države. Zato bi dosledni kazalniki v državah članicah Unije, ki bi jih pripravil Eurostat, zelo pozitivno vplivali na zmožnost ECB, da izvede analizo sistemskega tveganja.

1.5 ECB meni, da je predlagana uredba zelo pomembna tudi za mikrobonitetni nadzor, saj ima nepremičninska dejavnost ključno vlogo kot pomemben sektor za številne banke v okviru enotnega mehanizma nadzora (EMN). Uskladitev, izboljšanje in harmonizacija nefinančnih podatkov o poslovnih nepremičninah bodo znatno okrepili dejavnosti bonitetnega nadzora, saj bodo omogočili zanesljivejše ocenjevanje izpostavljenosti kreditnih institucij do tega sektorja. Visokokakovostni in primerljivi podatki bodo okrepili zmožnost ECB, da spremlja potencialne ranljivosti, izboljša ocene tveganja in zagotovi odpornost bančnega sektorja v skladu s cilji EMN.

([2]) Glej Priporočilo Evropskega odbora za sistemska tveganja o ranljivostih v sektorju poslovnih nepremičnin v Evropskem gospodarskem prostoru (ESRB/2022/9) (UL C 39, 1.2.2023, str. 1).

([3]) Glej naslednja poročila: *Report on commercial real estate and financial stability in the EU* (poročilo o poslovnih nepremičninah in finančni stabilnosti v EU), december 2015, *Report on vulnerabilities in the EU commercial real estate sector* (poročilo o ranljivostih v sektorju poslovnih nepremičnin v EU), november 2018, *Methodologies for the assessment of real estate vulnerabilities and macroprudential policies: commercial real estate* (metodologije za oceno ranljivosti v zvezi z nepremičninami in makrobonitetne politike: poslovne nepremičnine), december 2019, in *Vulnerabilities in the EEA commercial real estate sector* (ranljivosti v sektorju poslovnih nepremičnin v EGP), januar 2023, dostopna na spletišču ESRB na naslovu www.esrb.europa.eu.

([4]) Glej priporočilo F Priporočila Evropskega odbora za sistemska tveganja ESRB/2016/14 z dne 31. oktobra 2016 o odpravljanju vrzeli v podatkih o nepremičninah (UL C 31, 31.1.2017, str. 1) in Priporočilo Evropskega odbora za sistemska tveganja ESRB/2019/3 z dne 21. marca 2019 o spremembi Priporočila ESRB/2016/14 o odpravljanju vrzeli v podatkih o nepremičninah (UL C 271, 13.8.2019, str. 1).

([5]) Glej Ryan, E., Horan, A. in Jarmulska, B., *Commercial real estate and financial stability – new insights from the euro area credit register*, ECB Macroprudential Bulletin, številka 19, oktober 2022.

1.6 Evropski statistični sistem (ESS) zagotavlja uradno statistiko v skladu z visokimi in usklajenimi statističnimi standardi in pristopi. Uradna statistika se zagotavlja redno, datumi objave se objavijo v koledarju objav, statistični uradi pa zagotavljajo tudi metapodatke, ki dopolnjujejo zagotovljene podatke. Zagotavljanje nefinančne statistike o poslovnih nepremičninah v skladu s temi standardi in merili kakovosti uradne statistike bi bil pomemben korak k celovitemu in primerljivemu poročanju podatkov na področju nepremičnin. S tem bi se znatno izboljšal sedanji razdrobljeni pristop, za katerega so značilni nepopolni in nereprezentativni podatki, zbrani na podlagi zelo različnih konceptov in metod.

2. **Posebne pripombe**

2.1 *Dodatni ključni kazalniki*

2.1.1 ECB v skladu s priporočili, ki jih je izdal ESRB, svetuje, naj se v predlagani uredbi daje prednost pilotnim študijam o indeksih donosa dajanja v najem in stopnjah nezasedenosti, da se ocenijo izvedljivost, metodološka zanesljivost in operativne posledice vključitve teh kazalnikov v okvire za redno zbiranje in izkazovanje podatkov. Pilotne študije bi zagotovile nadzorovano okolje za preskušanje novih virov podatkov in metodologij, kar bi omogočilo, da se izboljšave kakovosti skrbno ocenijo, preden se uvedejo pravne obveznosti. Pilotne študije v zvezi z oblikovanjem in pripravo indeksov donosa dajanja v najem in stopenj nezasedenosti bi se lahko opirale na rezultate dosedanjih raziskav v ESS in zunaj ESS, vključno z delom v ESCB. Dobre statistične prakse bi lahko oblikovali postopoma, v procesu oblikovanja pa kot referenčne vrednosti izkoristili obstoječe statistike in njihovo uporabo.

2.1.2 Ti dodatni kazalniki so ključni za izboljšanje ocen tveganja v zvezi z nepremičninskimi trgi, ki so pogosto sistemske narave in ključnega pomena za makrobonitetni nadzor. Ti podatki so bistveni tudi za izvajanje nalog ESCB in ECB. Nefinančni podatki o poslovnih nepremičninah dopolnjujejo statistiko o stanovanjskih nepremičninah ter tako omogočajo celovitejše analize naložb v nepremičnine z makroekonomskega vidika in učinkovito spremljanje tveganj, ki izhajajo s trga poslovnih nepremičnin. Zlasti običajni donosi dajanja v najem in stopnje nezasedenosti sta ključni metriki, od katerih je odvisna donosnost trgov poslovnih nepremičnin. Ti podatki nato ECB omogočajo, da oceni zdravje trga in, kadar cene nepremičnin presegajo cene, ki izhajajo iz prihodkov od nepremičnin, tveganje za potencialno precenjenost. Poleg tega je lahko zmanjšanje donosa dajanja v najem in/ali znižanje stopnje nezasedenosti zgodnje opozorilo glede finančnega stanja podjetij iz sektorja poslovnih nepremičnin in njihovih zmožnosti servisiranja dolga. Ta vrsta ocene je ključna za razumevanje posledic dinamike na trgu poslovnih nepremičnin za finančno stabilnost.

2.1.3 Vendar ECB tudi priznava, da je glede na omejeno razpoložljivost virov podatkov in nezadostno kakovost statistike pomembno zagotoviti sorazmernost in stroškovno učinkovitost v zvezi z morebitnimi upravnimi in tehničnimi bremeni za nacionalne statistične urade in ponudnike podatkov iz zasebnega sektorja. Zato ECB priporoča, da se v začetnih fazah izvajanja obseg dodatnih kazalnikov omeji na podatke, ki so javno dostopni v agregirani obliki, ter tako olajša pravočasno izvajanje in čim bolj zmanjša breme za poročevalce.

2.2 *Izmenjava in prenos podatkov z ESCB*

Uredba (EU) št. 223/2009 Evropskega parlamenta in Sveta ([6]) določa izmenjavo in prenos podatkov med ESS in članicami ESCB pod pogoji iz navedene uredbe. Dobro sodelovanje med ESS in ESCB je bistveno za zagotovitev pravočasne, točne in visokokakovostne statistike.

([6]) Uredba (ES) št. 223/2009 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 11. marca 2009 o evropski statistiki ter razveljavitvi Uredbe (ES, Euratom) št. 1101/2008 Evropskega parlamenta in Sveta o prenosu zaupnih podatkov na Statistični urad Evropskih skupnosti, Uredbe Sveta (ES) št. 322/97 o statističnih podatkih Skupnosti in Sklepa Sveta 89/382/EGS, Euratom, o ustanovitvi Odbora za statistične programe Evropskih skupnosti (UL L 87, 31.3.2009, str. 164, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2009/223/oj).

2.3 *Posvetovanje z ECB o delegiranih aktih*

Delegirani in izvedbeni akti, sprejeti na podlagi predlagane uredbe, bodo imeli osrednjo vlogo pri opredelitvi podrobnih spremenljivk, metodologij in postopkov, potrebnih za doseganje ciljev iz predlagane uredbe. ECB je pripravljena zakonodajalcu Unije pomagati pri pripravi teh pojasnil in ugotavlja, da se osnutki delegiranih aktov Komisije štejejo za „predlagane akte Unije“ oziroma „osnutke aktov Unije“ v smislu členov 127(4) in 282(5) PDEU, ki določata, da se je treba z ECB posvetovati o vseh predlaganih aktih oziroma osnutkih aktov Unije na področjih iz njene pristojnosti ([7]). Tako posvetovanje je bistveno za zagotovitev skladnosti, pravne varnosti in operativne učinkovitosti finančnega, denarnega in nadzornega okvira Unije.

Kadar ECB priporoča, da se predlagana uredba spremeni, so konkretni predlogi sprememb besedila s pripadajočimi pojasnili navedeni v ločenem tehničnem delovnem dokumentu. Tehnični delovni dokument je dostopen v angleščini na spletišču EUR-Lex.

V Frankfurtu na Majni, 2. septembra 2025

Predsednica ECB
Christine LAGARDE

([7]) Glej na primer odstavek 1.2 Mnenja Evropske centralne banke CON/2022/25 o predlogu uredbe o spremembi uredbe o centralnih depotnih družbah (UL C 367, 26.9.2022, str. 3).