Europeiska unionens
officiella tidning

SV
C-serien

C/2025/5615

16.10.2025

EUROPEISKA CENTRALBANKENS YTTRANDE

av den 2 september2025

över ett förslag till Europaparlamentets och rådets förordning

om icke-finansiell statistik över kommersiella fastigheter

(CON/2025/25)

(C/2025/5615)

Inledning och rättslig grund

Den 17 juni 2025 mottog Europeiska central-banken (ECB) en begäran från Europaparlamentet om ett yttrande över ett förslag till Europaparlamentets och rådets förordning om icke-finansiell statistik över kommersiella fastigheter ([1]) (nedan kallat *förslaget till förordning*).

ECB:s behörighet att avge ett yttrande grundas på artiklarna 127.4 och 282.5 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt (EUF-fördraget) eftersom förslaget till förordning innehåller bestämmelser som berör Europeiska centralbankssystemets medverkan till ett smidigt genomförande av åtgärder som avser det finansiella systemets stabilitet, som avses i artikel 127.5 i EUF-fördraget, ECB:s uppgifter i samband med tillsynen över kreditinstitut som avses i artikel 127.6 i EUF-fördraget, samt ECB:s uppgift att vid behov bidra till harmoniseringen av de regler och den praxis som gäller för insamling, sammanställning och distribution av statistik inom dess behörighetsområde enligt artikel 5.3 i stadgan för Europeiska centralbankssystemet och Europeiska centralbanken. Förslaget till förordning innehåller även bestämmelser som påverkar den grundläggande uppgiften för Europeiska centralbankssystemet (ESCB) att utforma och genomföra den monetära politiken enligt artikel 127.2 första strecksatsen i EUF-fördraget.

I enlighet med artikel 17.5 första meningen i arbetsordningen för Europeiska centralbanken har detta yttrande antagits av ECB-rådet.

Allmänna kommentarer

1.1 För sina uppgifter och sin verksamhet är det viktigt för ECB att man använder jämförbara, harmoniserade indikatorer som säkerställer att de uppgifter som rapporteras i unionen är enhetliga, tillförlitliga och medger sektorsövergripande jämförbarhet. ECB förlitar sig så långt som möjligt på befintliga uppgifter för att begränsa rapporteringsbördan för uppgiftslämnarna. Mot denna bakgrund välkomnar ECB kommissionens initiativ att förbättra insamlingen av, och tillgången till, viktiga uppgifter om marknaden för kommersiella fastigheter, samtidigt som man förenklar rapporteringsskyldigheterna och minskar onödiga administrativa bördor, särskilt mot bakgrund av den ökande efterfrågan på aktuella, detaljerade och högkvalitativa uppgifter som behövs för att ta fram icke-finansiell statistik över kommersiella fastigheter. ECB uppskattar även kommissionens initiativ att granska och använda befintliga datakällor i administrativa eller privatägda databaser och införa nya datakällor, inbegripet data som härrör från ny teknik, stordatamiljöer eller administrativa register som inte tidigare använts för statistiska ändamål. Ett proaktivt införlivande av sådana källor bidrar inte bara till att förbättra det statistiska ramverkets övergripande kvalitet och representativitet, utan också till att stärka unionens förmåga att reagera effektivt på oförutsedda händelser eller systemkriser, t.ex. finansiella störningar eller makroekonomiska chocker.

1.2 ECB välkomnar att man inför de föreslagna indikatorerna för icke-finansiella kommersiella fastigheter som centrala inslag i den analytiska ramen för att bedöma den finansiella stabiliteten inom unionen och för att stödja ett effektivt genomförande av finans-, penning- och tillsynspolitiken. Genom att integrera sådana indikatorer, med en bredare täckning i euroområdet och högre kvalitet, uppnår man betydande framsteg när det gäller beslutsfattarnas möjligheter att övervaka den makroekonomiska utvecklingen, identifiera framväxande hot och utforma snabba och evidensbaserade åtgärder.

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

1.3 Europeiska systemrisknämnden (ESRB) har inom ramen för sitt uppdrag att utöva makrotillsyn över det finansiella systemet inom unionen och bidrar till att minska och förhindra systemrisker noga övervakat marknaden för kommersiella fastigheter. I slutet av 2022, under en period då marknaden för kommersiella fastigheter drabbades av cykliska risker i samband med ökad inflation och försämrade tillväxtutsikter till följd av geopolitiska spänningar, antog ESRB en rekommendation om sårbarheter i sektorn för kommersiella fastigheter i Europeiska ekonomiska samarbetsområdet ([2]), där medlemsstaterna uppmanades att förbättra övervakningen av risker i sektorn kommersiella fastigheter, säkerställa sund finansiering inom sektorn och öka finansinstitutens motståndskraft. Dessutom ESRB har i olika rapporter betonat hur viktig marknaden för kommersiella fastigheter är för den finansiella stabiliteten ([3]). I alla dessa rapporter identifieras bristen på nyckelindikatorer i de flesta medlemsstater, vilket försvårar bedömningen av vilka risker marknaderna för kommersiella fastigheter utgör för den finansiella stabiliteten. ESRB har utfärdat en rekommendation, som senare ändrats, om förbättrad statistik över fastighetssektorn och efterlyser där gemensamma minimibestämmelser för den fysiska marknaden för kommersiella fastigheter ([4]). ESRB har rekommenderat kommissionen (Eurostat) bör lägga fram ett förslag till unionslagstiftning om upprättande av ett ramverk med gemensamma minimibestämmelser för utveckling, framställning och spridning av en databas med indikatorer över den fysiska marknaden för kommersiella fastigheter och utveckla och främja statistiska standarder, källor, metoder och förfaranden för att utveckla denna databas med indikatorer över den fysiska marknaden för kommersiella fastigheter, i synnerhet för att säkerställa dessa indikatorers kvalitet samt för att minimera rapporteringsbördan.

1.4 Marknadens komplexitet och bestående dataluckor innebär utmaningar för riskbedömning och riskreducering, men det står klart att dynamiken på marknaderna för kommersiella fastigheter kan få allvarliga konsekvenser för den finansiella stabiliteten ([5]). Till exempel saknas tillgång till viktiga indikatorer som prisindex för kommersiella fastigheter i nästan hälften av de medlemsstater som har euron som valuta. Där index finns tillgängliga produceras de av olika leverantörer med hjälp av olika metoder och är därför inte alltid jämförbara mellan medlemsstaterna. Liknande problem finns för annan icke-finansiell statistik som identifierats i ESRB:s rekommendationer. Detta har allvarliga konsekvenser för ECB:s, de nationella myndigheternas och marknadsaktörernas förmåga att förstå hur systemrisker utvecklas i de medlemsstater för vilka uppgifter saknas. Jämförelser mellan olika länder är en viktig del av ECB:s bedömningar av den finansiella stabiliteten. Avsaknaden av viktiga indikatorer för ett stort antal medlemsstater som har euron som valuta, och inkonsistenta metoder för befintliga uppgifter mellan medlemsstaterna, gör det svårt att göra jämförelser mellan länder när man analyserar alla medlemsstater som har euron som valuta. Denna försvårar ECB:s möjligheter att analysera marknaden för kommersiella fastigheter avsevärt. En sådan analys har avgörande betydelse för den finansiella stabiliteten, eftersom både ECB och ESRB vanligtvis avstår från att utfärda makrotillsynsrekommendationer på landsnivå på denna marknad. Till följd av detta skulle Eurostats arbete med att ta fram enhetliga indikatorer för unionens alla medlemsstater ha en mycket positiv inverkan på ECB:s möjligheter att analysera systemrisker.

1.5 ECB anser att förslaget till förordning är mycket relevant även för mikrotillsynen, med tanke på den viktiga roll som fastighetsverksamhet har som en viktig sektor för många banker inom den gemensamma tillsynsmekanismen (SSM). En anpassning, förbättring och harmonisering av uppgifter om icke-finansiella kommersiella fastigheter kommer att avsevärt stärka tillsynsverksamheten genom att möjliggöra en mer heltäckande bedömning av kreditinstitutens exponeringar mot denna sektor. Jämförbara uppgifter av hög kvalitet kommer att öka ECB:s förmåga att övervaka potentiella sårbarheter, förbättra riskbedömningar och säkerställa att banksektorns motståndskraft är i linje med målen för den gemensamma tillsynsmekanismen.

([2]) Se Europeiska systemrisknämndens rekommendation ESRB/2022/9 av den 1 december 2022 om sårbarheter inom sektorn kommersiella fastigheter i Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EUT C 39, 1.2.2023, s. 1).

([3]) Se följande rapporter: *Report on commercial real estate and financial stability in the EU*, december 2015, *Report on vulnerabilities in the EU commercial real estate sector*, november 2018, *Methodologies for the assessment of real estate vulnerabilities and macroprudential policies: commercial real estate*, december 2019, samt *Vulnerabilities in the EEA commercial real estate sector*, januari 2023, finns på ESRB:s webbplats www.esrb.europa.eu.

([4]) Se Europeiska systemrisknämndens rekommendation ESRB/2016/14 av den 31 oktober 2016 om förbättrad statistik över fastighetssektorn (EUT C 31, 31.1.2017, s. 1), och Europeiska systemrisknämndens rekommendation ESRB/2019/3 av den 21 mars 2019 om ändring av rekommendation ESRB/2016/14 om förbättrad statistik över fastighetssektorn (EUT C 271, 13.8.2019, s. 1).

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

1.6 Det europeiska statistiksystemet (ESS) tillhandahåller officiell statistik i linje med högkvalitativa och harmoniserade statistiska standarder och metoder. Officiell statistik tillhandahålls regelbundet, datum för offentliggörande offentliggörs i en specifik kalender och statistikmyndigheterna tillhandahåller även metadata som kompletterar uppgifterna som tillhandahålls. Tillhandahållandet av icke-finansiell statistik över kommersiella fastigheter i enlighet med dessa standarder och enligt kvalitetskriterierna för officiell statistik skulle innebära ett viktigt steg mot en heltäckande och jämförbar rapportering av uppgifter på fastighetsområdet. Det skulle innebära en avsevärd förbättring jämfört med den nuvarande fragmenterade strategin, som kännetecknas av ofullständiga och icke-representativa uppgifter som sammanställs utifrån mycket olika koncept och metoder.

2. **Specifika kommentarer**

2.1 *Ytterligare nyckelindikatorer*

2.1.1 I linje med ESRB:s rekommendationer anser ECB att man i den förslaget till förordning bör prioriterar pilotstudier om index för hyresavkastning och vakansgrad för att bedöma genomförbarheten, den metodologiska sundheten och de operativa konsekvenserna av att införliva sådana indikatorer i ramverk för regelbunden insamling och spridning av uppgifter. Pilotstudier skulle ge en kontrollerad miljö för att testa nya datakällor och metoder, vilket skulle möjliggöra en noggrann utvärdering av kvalitetsförbättringar utan att förhastat införa rättsliga skyldigheter. När det gäller utformning och sammanställning av index för hyresavkastning och vakansgrad skulle pilotstudier kunna bygga på undersökningar som hittills genomförts både inom och utanför ESS, inbegripet arbete inom ECBS. God statistisk praxis kan utvecklas steg för steg, samtidigt som man använder befintlig statistik och dess användning som riktmärken under hela utvecklingsprocessen.

2.1.2 Dessa kompletterande indikatorer är avgörande för att förbättra riskbedömningarna avseende fastighetsmarknader, som ofta är systemiska till sin karaktär och av avgörande betydelse för makrotillsynen. Dessa uppgifter är också viktiga för att ECBS och ECB ska kunna utföra sina uppgifter. Icke-finansiella uppgifter om kommersiella fastigheter kompletterar statistiken över bostadsfastigheter, vilket möjliggör mer omfattande analyser av investeringar i fastigheter ur ett makroekonomiskt perspektiv och en effektiv övervakning av de risker som kan utgå från marknaden för kommersiella fastigheter. I synnerhet är hyresintäkter och vakansgraden två nyckeltal över lönsamheten på marknaderna för kommersiella fastigheter. Dessa uppgifter gör det i sin tur möjligt för ECB att bedöma marknadens tillstånd och, när priserna överstiger fastigheternas intäkter, risken för en eventuell övervärdering. Dessutom kan en försämring av hyresavkastningen och/eller vakansgraden vara en tidig varningssignal avseende den finansiella sundheten och förmågan att återbetala sina lån hos de företag som är verksamma inom sektorn kommersiella fastigheter. Denna typ av bedömning är mycket viktig för att förstå hur utvecklingen på marknaden för kommersiella fastigheter kan påverka den finansiella stabiliteten.

2.1.3 ECB är samtidigt också medveten om vikten av att säkerställa proportionalitet och kostnadseffektivitet när det gäller de potentiella administrativa och tekniska bördor som åläggs nationella statistikinstitut och uppgiftslämnare i den privata sektorn, mot bakgrund av den begränsade tillgången till uppgiftskällor och statistikens otillräckliga kvalitet. I detta syfte rekommenderar ECB att tillämpningsområdet för de kompletterande indikatorerna i inledningsskedet av genomförandet bör begränsas till uppgifter som är allmänt tillgängliga i aggregerad form, vilket skulle underlätta ett snabbt genomförande samtidigt som onödiga bördor för rapporterande enheter minimeras.

2.2 *Delning och överföring av uppgifter med ECBS*

I Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 223/2009 föreskrivs ([6]) att uppgifter ska delas och överföras mellan ESS och ECBS-medlemmarna på de villkor som anges i den förordningen. Ett gott samarbete mellan ESS och ECBS är viktigt för att säkerställa aktuell, korrekt och högkvalitativ statistik.

([6]) Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 223/2009 av den 11 mars 2009 om europeisk statistik och om upphävande av Europaparlamentets och rådets förordning (EG, Euratom) nr 1101/2008 om utlämnande av insynsskyddade statistiska uppgifter till Europeiska gemenskapernas statistikkontor, rådets förordning (EG) nr 322/97 om gemenskapsstatistik och rådets beslut 89/382/EEG, Euratom om inrättande av en kommitté för Europeiska gemenskapernas statistiska program (EUT L 87, 31.3.2009, s. 164, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2009/223/oj).

2.3 *Samråd med ECB om delegerade rättsakter*

De delegerade akter och genomförandeakter som antas enligt förslaget till förordning kommer att spela en avgörande roll för att fastställa de detaljerade variabler, metoder och förfaranden som krävs för att uppnå de mål som fastställs i förslaget till förordning. ECB är redo att stödja unionslagstiftaren i utarbetandet av dessa förtydliganden och noterar att kommissionens utkast till delegerade akter kan betecknas som ”förslag till unionsrättsakt” enligt artiklarna 127.4 och 282.5 i EUF-fördraget, där det föreskrivs att ECB ska höras om varje förslag till unionsrättsakt inom dess behörighetsområde ([7]). Sådana samråd är avgörande för att säkerställa samstämmighet, rättssäkerhet och operativ effektivitet i unionens finansiella, monetära och tillsynsmässiga ramar.

I de fall där ECB rekommenderar att förslaget till förordning ska ändras anges de specifika förslagen i ett separat tekniskt arbetsdokument som åtföljs av en förklaring. Det tekniska arbetsdokumentet finns på engelska i EUR-Lex.

Utfärdat i Frankfurt am Main den 2 september 2025.

Christine LAGARDE
ECB:s ordförande

([7]) Se t.ex. punkt 1.2 i Europeiska centralbankens yttrande CON/2022/25 om ett förslag till förordning om ändring av förordningen om värdepapperscentraler (EUT C 367, 26.9.2022, s. 3).