

## I

(Risoluzioni, raccomandazioni e pareri)

## RACCOMANDAZIONI

## COMITATO EUROPEO PER IL RISCHIO SISTEMICO

## RACCOMANDAZIONE DEL COMITATO EUROPEO PER IL RISCHIO SISTEMICO

del 31 ottobre 2016

relativa alle misure per colmare le lacune nei dati sugli immobili

(CERS/2016/14)

(2017/C 31/01)

IL CONSIGLIO GENERALE DEL COMITATO EUROPEO PER IL RISCHIO SISTEMICO,

visto il Trattato sul funzionamento dell'Unione europea,

Visto il Regolamento (UE) n. 1092/2010 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 24 novembre 2010, relativo alla vigilanza macroprudenziale del sistema finanziario nell'Unione europea e che istituisce il Comitato europeo per il rischio sistemico <sup>(1)</sup> e in particolare l'articolo 3, paragrafo 2, lettere b), d) e f) e gli articoli 16 e 18,

vista la Decisione CERS/2011/1 del Comitato europeo per il rischio sistemico, del 20 gennaio 2011, che adotta il regolamento interno del Comitato europeo per il rischio sistemico <sup>(2)</sup>, e in particolare gli articoli 18 e 20,

considerando quanto segue:

- (1) Il settore immobiliare gioca un ruolo importante nell'economia e la sua evoluzione può avere un'influenza significativa sul sistema finanziario. Le crisi finanziarie avvenute in passato hanno dimostrato che dinamiche insostenibili nei mercati immobiliari possono aver gravi ripercussioni sulla stabilità del sistema finanziario e sull'economia nel suo insieme. Andamenti avversi del mercato immobiliare in alcuni Stati membri, sia in riferimento a immobili residenziali (residential real estate, RRE) che in riferimento a immobili non residenziali (commercial real estate, CRE), hanno provocato gravi perdite in passato e hanno avuto un impatto negativo sull'economia reale. Ciò riflette la stretta interazione tra il settore immobiliare, i finanziatori e gli altri settori economici, e i forti flussi di ritorno che collegano il sistema finanziario e l'economia reale, che amplificano gli andamenti negativi.
- (2) Tali collegamenti sono importanti perché indicano che i rischi che scaturiscono dal settore immobiliare possono avere un impatto sistemico che, per sua natura, è prociclico. Le vulnerabilità del sistema finanziario tendono ad accumularsi durante la fase ascendente del ciclo immobiliare. I minori rischi percepiti e un più facile accesso ai finanziamenti può contribuire a una rapida espansione del credito e degli investimenti, nonché a un'accresciuta domanda immobiliare, esercitando una pressione al rialzo sui prezzi degli immobili. Poiché il conseguente aumento di valore delle garanzie favorisce ulteriormente la domanda e la concessione del credito, tali dinamiche, autorafforzandosi, possono trasformarsi in bolle speculative. Per contro, nella fase discendente del ciclo immobiliare, condizioni di concessione del credito più restrittive, maggiore avversione al rischio e pressione al ribasso sui prezzi degli immobili possono influenzare negativamente la resilienza di mutuatari e soggetti eroganti, determinando un indebolimento delle condizioni economiche.
- (3) Pertanto, l'istituzione di un quadro maggiormente armonizzato per il monitoraggio degli andamenti dei mercati RRE e CRE, i segmenti del settore immobiliare più rilevanti ai fini della stabilità finanziaria, è cruciale per assicurare un'individuazione precoce delle vulnerabilità suscettibili di determinare future crisi finanziarie. I soggetti che definiscono le politiche hanno bisogno di una determinata serie di informazioni pertinenti, ivi inclusa una serie di indicatori principali affidabili, che siano d'ausilio all'individuazione dell'accumulo di rischi sistemici e alla verifica della potenziale necessità di interventi macroprudenziali. Inoltre, tali indicatori possono giocare un ruolo importante per stabilire se rafforzare o allentare gli strumenti macroprudenziali armonizzati indirizzati ai soggetti eroganti, disponibili nel diritto dell'Unione. Inoltre, gli indicatori possono essere anche utilizzati per guidare le autorità nazionali nell'utilizzo di strumenti macroprudenziali nazionali mirati ai mutuatari.

<sup>(1)</sup> GUL 331 del 15.12.2010, pag. 1.

<sup>(2)</sup> GU C 58 del 24.2.2011, pag. 4.

- (4) La mancanza di definizioni operative condivise tra gli Stati membri relative ai settori RRE e CRE, nonché i limiti operativi sulla disponibilità di dati per una serie di indicatori rilevanti, pregiudica l'affidabilità delle analisi della stabilità finanziaria, rendendo difficoltosa la verifica e la comparazione accurate dei rischi sui mercati nazionali. Sul versante degli RRE, l'attività pregressa del Comitato europeo per il rischio sistemico (CERS) <sup>(1)</sup> ha evidenziato che non sono ancora disponibili dati comparabili di elevata qualità relativi ad alcuni parametri principali necessari alla sorveglianza in materia di stabilità finanziaria e alla definizione delle politiche. Inoltre, la verifica della capacità di tali indicatori di dare il preallarme rispetto all'accumulazione di rischi sistemici è stata ostacolata dall'assenza di serie temporali affidabili e armonizzate. Sul versante della CRE, un analogo studio del CERS <sup>(2)</sup> ha concluso che l'assenza di definizioni operative armonizzate di immobile non residenziale e la mancanza di un quadro di rilevazione dei dati granulare e coerente per cogliere più ampi andamenti di mercato ha reso problematica l'analisi dei rischi sistemici.
- (5) Negli Stati membri sono state concepite e attuate misure volte ad attenuare gli effetti prociclici dei mercati immobiliari e rafforzare la resilienza degli enti creditizi nei confronti di ripercussioni negative derivanti dalle dinamiche dei mercati immobiliari. Inoltre, le norme prudenziali per il settore bancario dell'Unione, come previste nel Regolamento (UE) n. 575/2013 del Parlamento europeo e del Consiglio <sup>(3)</sup> e nella Direttiva 2013/36/UE del Parlamento europeo e del Consiglio <sup>(4)</sup>, hanno introdotto una serie di strumenti, come requisiti patrimoniali settoriali, mirati a ridurre i rischi emergenti in specifici settori, incluso quello immobiliare. Il quadro prudenziale dell'Unione si concentra principalmente su misure basate sul patrimonio mirate alla struttura patrimoniale degli enti creditizi. Gli strumenti mirati ai mutuatari, come i limiti imposti al rapporto prestito/valore, al rapporto prestito/reddito, al rapporto debito/reddito, al rapporto di copertura degli interessi e al rapporto servizio del debito/reddito o al rapporto di copertura del servizio del debito, non rientrano nell'ambito di applicazione del Regolamento (UE) n. 575/2013 e della Direttiva 2013/36/UE e la loro applicazione è regolata dal diritto nazionale. Alcuni di questi strumenti sono già stati attivati da diversi Stati membri, sebbene possano variare le definizioni degli strumenti e degli indicatori.
- (6) Nell'assolvere il proprio compito, il CERS dovrebbe contribuire a garantire la stabilità finanziaria e attenuare ripercussioni negative sul mercato interno e sull'economia reale. A tali fini, sono di cruciale importanza la disponibilità di definizioni operative armonizzate e una serie di base di indicatori immobiliari comparabili e prontamente disponibili. Una migliore comprensione delle caratteristiche cicliche e strutturali dei mercati RRE e CRE nell'Unione risulterà utile per consentire alle autorità macroprudenziali nazionali di seguire meglio le dinamiche del settore immobiliare, di individuare le minacce che esso pone alla stabilità finanziaria e di fornire linee guida per l'adozione di misure appropriate.
- (7) Sarebbe pertanto necessario colmare le attuali lacune nella disponibilità e nella comparabilità dei dati relativi ai mercati RRE e CRE nell'Unione rilevanti a fini macroprudenziali. Di conseguenza, a tal fine, sarebbe necessario fornire definizioni operative obiettivo. Inoltre, dovrebbe essere individuata una serie comune di indicatori di cui è raccomandato il monitoraggio alle autorità nazionali macroprudenziali al fine di valutare i rischi derivanti dai settori RRE e CRE, nonché definizioni obiettivo di tali indicatori. Le linee guida dovrebbero precisare ulteriormente le dimensioni e il livello di granularità di ciascun indicatore, l'ambito delle informazioni previste e la misura degli indicatori.
- (8) L'adozione di definizioni e metodi armonizzati per misurare gli indicatori utilizzati per il monitoraggio dei mercati RRE e CRE non impedisce alle autorità macroprudenziali nazionali di fare affidamento, per le proprie valutazioni interne sul rischio e sulle politiche, su indicatori immobiliari basati su definizioni e parametri propri, che possono essere maggiormente adeguati per soddisfare i requisiti nazionali.
- (9) Tenuto conto del carattere fortemente prociclico dell'andamento dei mercati CRE, il monitoraggio del rischio in tali mercati dovrebbe essere effettuato più frequentemente del monitoraggio dei mercati RRE. Di conseguenza, il monitoraggio dovrebbe essere effettuato almeno su base trimestrale sia per il mercato fisico che per gli investimenti, i flussi creditizi e i relativi criteri di concessione del credito. Il monitoraggio delle consistenze degli investimenti e dei prestiti e dei relativi criteri di concessione del credito nel settore CRE, nonché dell'evoluzione dei criteri di concessione del credito nel settore RRE dovrebbe essere effettuato almeno su base annua.

<sup>(1)</sup> CERS, *Report on residential real estate and financial stability in the EU*, dicembre 2015.

<sup>(2)</sup> CERS, *Report on commercial real estate and financial stability in the EU*, dicembre 2015.

<sup>(3)</sup> Regolamento (UE) n. 575/2013 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 26 giugno 2013, relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 (GU L 176, del 27.6.2013, pag. 1).

<sup>(4)</sup> Direttiva 2013/36/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 26 giugno 2013, sull'accesso all'attività degli enti creditizi e sulla vigilanza prudenziale sugli enti creditizi e sulle imprese di investimento, che modifica la Direttiva 2002/87/CE e abroga le direttive 2006/48/CE e 2006/49/CE (GU L 176 del 27.6.2013, pag. 338).

- (10) Considerata l'eterogenità dei mercati CRE, le autorità macroprudenziali nazionali dovrebbero essere incoraggiate a scomporre la serie comune di indicatori in base alle dimensioni rilevanti, quali la tipologia degli immobili, la loro localizzazione e la tipologia e la nazionalità dei partecipanti al mercato. Inoltre, il CERS incoraggia le autorità macroprudenziali nazionali a prendere in considerazione le informazioni sulla distribuzione degli indicatori chiave quali il rapporto prestito/valore al momento della concessione, il rapporto prestito/valore attuale, il rapporto di copertura degli interessi e il rapporto di copertura del servizio del debito secondo le classi di rischio rilevanti. Poiché attualmente non sono disponibili informazioni su tali distribuzioni a livello dell'Unione, non è possibile fornire alcuna indicazione specifica per quanto concerne le classi di rischio rilevanti per tali indicatori CRE. In assenza di informazioni più specifiche, un monitoraggio sulla base delle caratteristiche di distribuzione degli indicatori (ad es. quantili) può costituire una valida alternativa, concentrando l'attenzione sui rischi di coda (vale a dire sui quantili superiori o inferiori all'indicatore considerato).
- (11) I mercati CRE sono tipicamente caratterizzati da un ampio spettro di partecipanti al mercato, spesso con sede all'estero e a volte non soggetti ad alcuna vigilanza microprudenziale o macroprudenziale. Le autorità europee di vigilanza (AEV) dovrebbero pertanto essere incoraggiate a pubblicare su base annuale i dati rilevanti aggregati a livello di paese sull'attività nei mercati CRE di soggetti che ricadono sotto la loro vigilanza, attingendo ai dati raccolti attraverso i modelli regolamentari di segnalazione preesistenti. La pubblicazione approfondirà la conoscenza da parte delle autorità macroprudenziali nazionali dell'attività dei soggetti di altri Stati membri nel loro mercato nazionale CRE.
- (12) Oltre all'utilizzo di indicatori quantitativi, il CERS incoraggia le autorità macroprudenziali nazionali a monitorare l'evoluzione dei mercati immobiliari tenendo contatti regolari con i partecipanti al mercato rilevanti, in particolare per il settore CRE.
- (13) La presente raccomandazione è stata preparata tenendo conto di altre iniziative internazionali ed europee in corso nel campo dell'armonizzazione e della raccolta dei dati: tra queste, quella maggiormente significativa per colmare le lacune nei dati sugli immobili è il Regolamento (UE) 2016/867 della Banca centrale europea<sup>(1)</sup> che ha introdotto il progetto AnaCredit. Tuttavia, a causa di alcune caratteristiche di AnaCredit non è possibile fare esclusivo affidamento su di esso per soddisfare le esigenze informative individuate nella presente raccomandazione. In primo luogo, le definizioni di RRE e CRE fornite nella raccomandazione sono più dettagliate e adeguate ai fini della stabilità finanziaria di quelle previste dal Regolamento (UE) 2016/867, che fa esclusivo riferimento alle definizioni del Regolamento (UE) n. 575/2013. In secondo luogo, nel Regolamento (UE) n. 2016/867 non sono previste informazioni su alcuni indicatori chiave e segmenti di mercato identificati come importanti per la stabilità finanziaria nella presente raccomandazione (come il segmento degli acquisti a fini locativi). In terzo luogo, solo gli Stati membri dell'area dell'euro rientrano nell'ambito di applicazione di AnaCredit. Gli Stati membri non appartenenti all'area dell'euro possono partecipare su base volontaria, ma non è ancora chiaro in questa fase quali Stati membri lo faranno. In quarto luogo, AnaCredit si limita attualmente alle persone giuridiche e altre unità istituzionali, incluse le società non finanziarie. Le informazioni sul credito concesso alle persone fisiche non rientrano ancora nel suo ambito di applicazione e la tempistica per una tale estensione non è ancora definita. In quinto luogo, AnaCredit raccoglie i crediti detenuti o gestiti da enti creditizi. Questo approccio comporta che i crediti detenuti da altri partecipanti al mercato sono registrati in AnaCredit esclusivamente quando il credito è gestito da un ente creditizio. L'importanza degli altri partecipanti al mercato nel finanziamento immobiliare, in particolare in relazione agli immobili CRE, richiede un'estesa raccolta dei crediti erogati da tali enti. Come indicato ai considerando 10 e 12 del Regolamento BCE/2016/13, nel preparare le successive fasi di AnaCredit, l'ambito dei crediti in questo segmento di mercato sarà esaminato quale parte della procedura di valutazione dei costi e dei benefici, prima di eventuali ampliamenti degli operatori soggetti agli obblighi di segnalazione e degli obblighi di segnalazione per coprire meglio i prestiti garantiti da RRE e CRE. In sesto luogo, in applicazione del principio di proporzionalità le banche di piccole dimensioni possono essere escluse dall'ambito di AnaCredit<sup>(2)</sup>, sebbene un'autorità macroprudenziale possa ritenere necessario, per motivi di stabilità finanziaria, monitorare anche la loro attività nel settore immobiliare.
- (14) Al fine di conseguire un'applicazione coerente degli indicatori immobiliari e di utilizzare come base le decisioni, le strutture, i progetti e il lavoro metodologico esistenti, è consigliato collegarsi con il progetto AnaCredit per l'attuazione della presente raccomandazione.
- (15) Lo scopo della presente raccomandazione è far sì che le autorità macroprudenziali nazionali attuino un quadro di riferimento per il monitoraggio degli andamenti del settore immobiliare rilevanti per la stabilità finanziaria basato sulle definizioni e gli indicatori obiettivo condivisi e raccomandati. Il CERS ritiene altresì che sarebbe

<sup>(1)</sup> Regolamento (UE) 2016/867 della BCE, del 18 maggio 2016, sulla raccolta di dati granulari sul credito e sul rischio di credito (BCE/2016/13) (GU L 144 dell'1.6.2016, pag. 44).

<sup>(2)</sup> Le Banche centrali nazionali possono concedere delle deroghe agli enti creditizi di piccole dimensioni purché il contributo complessivo di tutti gli enti creditizi a cui è concessa una deroga all'intero importo in essere di prestiti nello Stato membro segnalante non superi il 2 %.

vantaggioso, per la determinazione delle politiche di stabilità finanziaria e macroprudenziale, raccogliere e diffondere regolarmente, a livello dell'Unione, dati nazionali comparabili relativi a tali indicatori. Ciò consentirebbe non solo una valutazione più accurata dei rischi legati al settore immobiliare negli Stati membri, ma anche un raffronto dell'utilizzo degli strumenti di politica macroprudenziali attivati dagli Stati membri per far fronte alle vulnerabilità relative al settore immobiliare. Ai sensi dell'articolo 2 del Regolamento (UE) n. 1096/2010 del Consiglio, del 17 novembre 2010, che conferisce alla Banca centrale europea compiti specifici riguardanti il funzionamento del CERS, la BCE è tenuta a fornire assistenza analitica, statistica, logistica e amministrativa al CERS. La BCE si trova quindi in una buona posizione per coordinare tale raccolta e diffusione di dati a livello dell'Unione. Il lavoro in proposito dovrebbe essere avviato immediatamente dopo l'adozione della raccomandazione, in consultazione con Eurostat e le agenzie nazionali di statistica a seconda dei casi. Quando le autorità macroprudenziali inizieranno ad attuare la raccomandazione e prenderà avvio l'effettiva raccolta di dati a livello dell'Unione, ulteriori direttive tecniche e lavoro sulle definizioni e sugli indicatori obiettivi si renderanno necessari per tenere conto delle specificità dei mercati o dei segmenti di mercato e per assicurare la qualità statistica dei dati; tuttavia, qualsiasi direttiva più dettagliata per l'attuazione della raccomandazione non dovrebbe modificare le caratteristiche e gli scopi fondamentali delle definizioni e degli indicatori obiettivo stabiliti dalla presente raccomandazione.

- (16) Nell'attuazione della presente raccomandazione e nell'ulteriore attività tecnica indicata al considerando 15 si dovrebbe tenere debitamente conto del principio di proporzionalità. Nell'applicazione degli indicatori rilevanti e dei relativi metodi di calcolo si dovrebbe tenere conto dell'ampiezza e dell'evoluzione dei mercati RRE e CRE nazionali. Qualsiasi valutazione riguardante l'attuazione della raccomandazione dovrebbe tener conto dei progressi e dei vincoli riscontrati nella raccolta dei dati a livello dell'Unione menzionati al considerando 15. In particolare, le relazioni finali previste per la fine del 2020 per le raccomandazioni da A a D possono non comprendere tutti gli indicatori chiave se ciò è giustificato da detti vincoli.
- (17) La presente raccomandazione fa salvi i mandati in materia di politica monetaria delle banche centrali dell'Unione.
- (18) Nel predisporre la presente raccomandazione si è tenuto conto delle osservazioni pervenute dai soggetti interessati del settore privato.
- (19) Le raccomandazioni del CERS sono pubblicate dopo che il Consiglio generale ha informato il Consiglio della propria intenzione in tal senso, dando al Consiglio la possibilità replicare,

HA ADOTTATO LA PRESENTE RACCOMANDAZIONE:

#### SEZIONE 1

#### RACCOMANDAZIONI

##### **Raccomandazione A — Monitoraggio dei rischi derivanti dal settore immobiliare residenziale**

1. Si raccomanda alle autorità macroprudenziali nazionali di attuare un quadro di riferimento per il monitoraggio dei rischi per il loro settore RRE nazionale, comprendente informazioni sugli attuali criteri di concessione del credito in relazione ai prestiti garantiti da RRE nazionali. A tal fine, la seguente serie di indicatori per i criteri di concessione del credito è raccomandata per il monitoraggio effettivo dei rischi derivanti dal mercato RRE:
  - a) rapporto prestito/valore all'origine (loan-to-value ratio at origination, LTV-O);
  - b) rapporto prestito/valore attuale (current loan-to-value ratio, LTV-C);
  - c) rapporto prestito/reddito all'origine (loan-to-income ratio at origination, LTI-O);
  - d) rapporto debito/reddito all'origine (debt-to-income ratio at origination, DTI-O);
  - e) rapporto servizio del prestito/reddito all'origine (loan-service-to-income ratio at origination, LSTI-O);
  - f) rapporto servizio del debito/reddito all'origine (debt-service-to-income ratio at origination, DSTI-O), quale indicatore opzionale;
  - g) numero e importo dei prestiti garantiti da RRE erogati;
  - h) scadenza dei prestiti garantiti da RRE all'origine.

Le informazioni su tali indicatori dovrebbero riguardare i finanziatori nazionali su base individuale e dovrebbero essere sufficientemente rappresentative del mercato nazionale dei prestiti garantiti da RRE.

2. Ove gli alloggi acquistati a fini locativi rappresentino una significativa fonte di rischi derivanti dal settore immobiliare nazionale, probabilmente in quanto costituiscono una quota significativa delle consistenze o dei flussi del totale dei prestiti garantiti da RRE, ma non solo, si raccomanda alle autorità macroprudenziali nazionali di attuare un quadro di riferimento per il monitoraggio dei rischi basato su una serie di indicatori supplementari per questo segmento di mercato. Ove per valutare la significatività degli alloggi acquistati a fini locativi non siano disponibili informazioni quantitative ovvero queste lo siano solo in misura limitata, può rendersi necessario effettuare una valutazione iniziale sulla base di informazioni di natura più qualitativa. Gli indicatori supplementari per questo segmento di mercato dovrebbero comprendere:
  - a) rapporto di copertura degli interessi all'origine (interest coverage ratio at origination, ICR-O);
  - b) rapporto prestito/canone all'origine (loan-to-rent ratio at origination, LTR-O).
3. Per il calcolo degli indicatori di cui ai paragrafi 1 e 2, si raccomanda alle autorità macroprudenziali nazionali di attenersi alle linee guida specificate nell'allegato IV alla presente raccomandazione.
4. Sulla base degli indicatori specificati nei paragrafi 1 e 2 si raccomanda alle autorità nazionali macroprudenziali di monitorare l'evoluzione del settore RRE nazionale almeno su base annua.

#### **Raccomandazione B - Informazioni rilevanti in relazione al settore immobiliare residenziale**

1. Si raccomanda alle autorità macroprudenziali nazionali di monitorare la distribuzione univariata e le distribuzioni congiunte selezionate degli indicatori rilevanti come specificato nel modello A dell'allegato II alla presente raccomandazione. Tale modello contiene linee guida sulla granularità delle informazioni rilevanti per il monitoraggio dei rischi derivanti dal settore RRE nazionale.
2. Si raccomanda alle autorità macroprudenziali nazionali di monitorare i rischi in relazione ai differenti indicatori sulla base delle seguenti informazioni come specificato nel modello A dell'allegato II della presente raccomandazione.
  - a) Per i flussi relativi ai prestiti garantiti da RRE concessi nel periodo di segnalazione, le autorità macroprudenziali nazionali dovrebbero considerare:
    - il numero totale dei contratti e il relativo ammontare in valuta nazionale;
    - il numero dei contratti e il relativo ammontare in valuta nazionale disaggregati in base alle categorie specificate nel modello A dell'allegato II.
  - b) Per l'LTV-O e l'LSTI-O relativi ai flussi dei prestiti garantiti da RRE, le autorità macroprudenziali nazionali dovrebbero considerare:
    - la media ponderata del relativo rapporto espresso in percentuale;
    - la media ponderata del relativo rapporto espresso in percentuale con disaggregazione in base alle categorie specificate nel modello A dell'allegato II alla presente raccomandazione;
    - il numero dei contratti e il relativo ammontare in valuta nazionale disaggregati in base alle classi di distribuzione specificate nel modello A dell'allegato II alla presente raccomandazione.
  - c) Per il DSTI-O (indicatore opzionale) relativo ai flussi di prestiti garantiti da RRE, le autorità macroprudenziali nazionali dovrebbero considerare:
    - la media ponderata del relativo rapporto espressa in percentuale;
    - il numero dei contratti e il relativo ammontare espresso in valuta nazionale disaggregati in base alle classi di distribuzione specificate nel modello A dell'allegato II alla presente raccomandazione.
  - d) Per il LTV-C relativo alle consistenze dei prestiti garantiti da RRE, le autorità macroprudenziali nazionali dovrebbero considerare:
    - la media ponderata del relativo rapporto espressa in percentuale;
    - il numero dei contratti e il relativo ammontare espresso in valuta nazionale disaggregati in base alle classi di distribuzione specificate nel modello A dell'allegato II alla presente raccomandazione.

- e) Per la scadenza all'origine relativa ai flussi dei prestiti garantiti da RRE, le autorità macroprudenziali nazionali dovrebbero considerare:
- la scadenza media ponderata espressa in anni;
  - il numero dei contratti e il relativo ammontare espresso in valuta nazionale disaggregati in base alle classi di distribuzione specificate nel modello A dell'allegato II alla presente raccomandazione.
- f) Per l'LTI-O e per il DTI-O relativi ai flussi dei prestiti garantiti da RRE, le autorità macroprudenziali nazionali dovrebbero considerare:
- la media ponderata del relativo rapporto espressa in percentuale;
  - il numero dei contratti e il relativo ammontare espresso in valuta nazionale disaggregati in base alle classi di distribuzione specificate nel modello A dell'allegato II alla presente raccomandazione.
- g) Per la distribuzione congiunta dell'LSTI-O, dell'LTV-O e della scadenza all'origine dei prestiti garantiti da RRE dei flussi di prestiti garantiti da RRE, le autorità macroprudenziali nazionali dovrebbero considerare il numero dei contratti e il relativo ammontare espresso in valuta nazionale disaggregati in base alle categorie specificate nel modello A dell'allegato II alla presente raccomandazione.
- h) Per la distribuzione congiunta dell'LSTI-O e il periodo di determinazione del tasso di interesse iniziale dei flussi dei prestiti garantiti da RRE, le autorità macroprudenziali nazionali dovrebbero considerare il numero dei contratti e il relativo ammontare espresso in valuta nazionale disaggregati in base alle categorie specificate nel modello A dell'allegato II alla presente raccomandazione.
- i) Per la distribuzione congiunta del DTI-O e dell'LTV-O dei flussi dei prestiti garantiti da RRE, le autorità macroprudenziali nazionali dovrebbero considerare il numero dei contratti e il relativo ammontare espresso in valuta nazionale disaggregati in base alle categorie come specificato nel modello A dell'allegato II alla presente raccomandazione.
3. Ove gli alloggi acquistati a fini locativi rappresentino una significativa fonte di rischi derivanti dal settore RRE nazionale, probabilmente in quanto costituiscono una quota significativa della consistenza o dei flussi del totale dei prestiti garantiti da RRE, ma non solo, si raccomanda alle autorità macroprudenziali nazionali di monitorare i rischi in relazione agli indicatori rilevanti separatamente per gli alloggi acquistati a fini locativi e per gli immobili ad uso del proprietario. In tal caso le autorità macroprudenziali nazionali dovrebbero prendere in esame le disaggregazioni specificate nel modello B dell'allegato II alla presente raccomandazione.

### **Raccomandazione C — Monitoraggio dei rischi derivanti dal settore immobiliare non residenziale**

1. Si raccomanda alle autorità macroprudenziali nazionali di attuare un quadro di riferimento per il monitoraggio dei rischi per il proprio settore CRE nazionale. A tal fine, la seguente serie di indicatori è raccomandata per l'efficace monitoraggio dei rischi derivanti dal mercato CRE:

Indicatori relativi al mercato CRE fisico:

- a) indice dei prezzi;
- b) indice delle locazioni;
- c) tasso di rendimento delle locazioni;
- d) tassi di sfritto;
- e) avvio lavori di costruzione;

Indicatori relativi alle esposizioni creditizie CRE del sistema finanziario:

- f) flussi di finanziamenti per CRE (compresi gli immobili in fase di sviluppo);
- g) flussi di prestiti per CRE deteriorati (compresi gli immobili in fase di sviluppo);
- h) flussi di accantonamenti per perdite su crediti relativi a finanziamenti per CRE (compresi gli immobili in fase di sviluppo);

- i) flussi di accantonamenti per perdite su crediti relativi a finanziamenti per immobili in fase di sviluppo (quale parte dei finanziamenti per CRE);
- j) consistenze di finanziamenti per CRE (compresi gli immobili in fase di sviluppo);
- k) consistenze di prestiti per CRE deteriorati (compresi gli immobili in fase di sviluppo);
- l) consistenze di accantonamenti per perdite su crediti relativi a finanziamenti per CRE (compresi gli immobili in fase di sviluppo);
- m) consistenze di finanziamenti per immobili in fase di sviluppo (quale parte dei finanziamenti per CRE);
- n) consistenze di prestiti deteriorati per immobili in fase di sviluppo (quale parte dei finanziamenti per CRE);
- o) consistenze di accantonamenti per perdite su crediti relativi a finanziamenti per immobili in fase di sviluppo (quale parte dei finanziamenti per CRE);

Indicatori sui criteri di concessione del credito CRE;

- p) media ponderata dell'LTV-O per i flussi di prestiti per CRE;
- q) media ponderata del rapporto prestito/valore corrente (LTV-C) per le consistenze di prestiti per CRE;
- r) media ponderata del rapporto di copertura degli interessi all'origine (ICR-O) per i flussi di prestiti per CRE e media ponderata del rapporto di copertura degli interessi corrente (ICR-C) per le consistenze di prestiti per CRE;
- s) media ponderata del rapporto di copertura del servizio del debito all'origine (DSCR-O) per i flussi di prestiti per CRE e media ponderata del rapporto di copertura del servizio del debito corrente (DSCR-C) per le consistenze di prestiti per CRE.

Le informazioni su tali indicatori dovrebbero riguardare i finanziatori su base individuale e dovrebbero essere sufficientemente rappresentative del mercato CRE nazionale.

2. Laddove si ritenga che gli investimenti rappresentino una quota significativa dei finanziamenti per CRE, si raccomanda alle autorità macroprudenziali nazionali di includere nel quadro di riferimento per il monitoraggio dei rischi per il proprio settore CRE nazionale anche la seguente serie di indicatori aggiuntivi sulle esposizioni per investimenti in CRE:
  - a) flussi di investimento in CRE diretti e indiretti;
  - b) flussi di aggiustamenti di valutazione su investimenti in CRE;
  - c) consistenze di investimenti in CRE diretti e indiretti;
  - d) consistenze di aggiustamenti di valutazione su investimenti in CRE;

Le informazioni su tali indicatori dovrebbero riguardare gli investitori su base individuale e dovrebbero essere sufficientemente rappresentative del mercato CRE nazionale.

3. Per il calcolo degli indicatori elencati ai paragrafi 1 e 2, si raccomanda alle autorità macroprudenziali nazionali di seguire le linee guida specificate nell'allegato V e, ove opportuno per i CRE, nell'allegato IV alla presente raccomandazione.
4. Sulla base degli indicatori specificati ai paragrafi 1 e 2, si raccomanda alle autorità macroprudenziali nazionali di monitorare gli sviluppi nel settore CRE nazionale almeno su base trimestrale per il mercato fisico, i flussi di finanziamenti e investimenti (compresi i flussi di prestiti deteriorati, gli accantonamenti per perdite su crediti e gli aggiustamenti di valutazione sugli investimenti) e i corrispondenti criteri di concessione del credito. Tale monitoraggio dovrebbe essere effettuato almeno su base annua per le consistenze di prestiti e investimenti (comprese le consistenze di prestiti deteriorati, gli accantonamenti per perdite su crediti e gli aggiustamenti di valutazione sugli investimenti) e i relativi criteri di concessione del credito.

**Raccomandazione D — Informazioni rilevanti in relazione al settore immobiliare non residenziale**

1. Si raccomanda alle autorità macroprudenziali nazionali di monitorare gli indicatori rilevanti come specificati nei modelli A, B e C dell'allegato III alla presente raccomandazione. Tali modelli forniscono linee guida sulla granularità delle informazioni necessarie per monitorare i rischi derivanti dal settore CRE nazionale.
2. Si raccomanda alle autorità macroprudenziali nazionali di monitorare i rischi in relazione ai differenti indicatori sulla base delle seguenti informazioni, come specificato nei modelli A, B e C dell'allegato III alla presente raccomandazione:
  - a) Per l'indice dei prezzi, l'indice delle locazioni, il tasso di rendimento delle locazioni, i tassi di sfritto e l'avvio dei lavori di costruzione, le autorità macroprudenziali nazionali dovrebbero considerare una disaggregazione per:
    - tipologia degli immobili;
    - localizzazione degli immobili.
  - b) Per i flussi e le consistenze degli aggiustamenti di valutazione su investimenti in CRE, le autorità macroprudenziali nazionali dovrebbero considerare una disaggregazione per:
    - tipologia degli immobili;
    - localizzazione degli immobili;
    - tipologia degli investitori;
    - nazionalità degli investitori.
  - c) Per i flussi e le consistenze dei finanziamenti per CRE e per la sottocategoria dei finanziamenti relativi a immobili in fase di sviluppo, le autorità macroprudenziali nazionali dovrebbero considerare una disaggregazione per:
    - tipologia degli immobili;
    - localizzazione degli immobili;
    - tipologia dei soggetti eroganti;
    - nazionalità dei soggetti eroganti.
  - d) Per i flussi e le consistenze dei prestiti per CRE deteriorati e la sottocategoria dei prestiti deteriorati per immobili in fase di sviluppo, le autorità macroprudenziali nazionali dovrebbero considerare una disaggregazione per:
    - tipologia degli immobili;
    - localizzazione degli immobili;
    - tipologia dei soggetti eroganti;
    - nazionalità dei soggetti eroganti.
  - e) Per i flussi e le consistenze degli accantonamenti per perdite su crediti relativi a finanziamenti per CRE e per la sottocategoria degli accantonamenti per perdite su crediti relativi a finanziamenti per immobili in fase di sviluppo, le autorità macroprudenziali nazionali dovrebbero considerare una disaggregazione per:
    - tipologia degli immobili;
    - localizzazione degli immobili;
    - tipologia dei soggetti eroganti;
    - nazionalità dei soggetti eroganti.



3. Laddove si ritenga che gli investimenti rappresentino una quota significativa dei finanziamenti per CRE, si raccomanda alle autorità macroprudenziali nazionali di includere nel quadro di riferimento per il monitoraggio dei rischi per il proprio settore CRE nazionale anche la seguente serie di indicatori aggiuntivi sulle esposizioni per investimenti in CRE come specificato nel modello B dell'allegato III alla presente raccomandazione:
- a) Per i flussi e le consistenze degli investimenti in CRE, le autorità macroprudenziali nazionali dovrebbero considerare una disaggregazione per:
    - detenzioni CRE dirette;
    - detenzioni CRE indirette.
  - b) Per i flussi e le consistenze degli investimenti in CRE diretti, le autorità macroprudenziali nazionali dovrebbero considerare una disaggregazione per:
    - tipologia degli immobili;
    - localizzazione degli immobili;
    - tipologia degli investitori;
    - nazionalità degli investitori.
  - c) Per i flussi e le consistenze degli investimenti in CRE indiretti, le autorità macroprudenziali nazionali dovrebbero considerare una disaggregazione per:
    - tipologia degli investitori;
    - nazionalità degli investitori.

**Raccomandazione E — Pubblicazione dei dati sull'esposizione verso i mercati immobiliari non residenziali nazionali da parte delle autorità europee di vigilanza**

1. Si raccomanda all'Autorità bancaria europea (ABE), all'Autorità europea delle assicurazioni e delle pensioni aziendali e professionali (EIOPA) e all'Autorità europea degli strumenti finanziari e dei mercati (ESMA) di pubblicare, almeno su base annua, i dati aggregati sulle esposizioni dei soggetti sottoposti alla loro vigilanza verso ciascun mercato CRE nazionale nell'Unione in conformità alle linee guida di cui all'allegato V.9 alla presente raccomandazione. I dati aggregati dovrebbero basarsi sulle informazioni a disposizione delle AEV mediante gli obblighi di segnalazione in vigore.

SEZIONE 2

ATTUAZIONE

1. Definizioni

1. Ai fini della presente raccomandazione, e tenendo in considerazione le ulteriori specifiche tecniche di cui agli allegati IV e V della presente raccomandazione, si applicano le seguenti definizioni:
- 1) per «mutuatario» si intende il firmatario o il cofirmatario del contratto di prestito garantito da RRE o del contratto di prestito per CRE e che riceve il finanziamento dal soggetto erogante;
  - 2) per «prestito per acquisto a fini locativi» si intende la somma di tutti i prestiti o tranches di prestiti garantiti dal mutuatario con l'immobile acquistato a fini locativi al momento della concessione del prestito;
  - 3) per «immobile o alloggio acquistato a fini locativi» si intende qualsiasi RRE direttamente appartenente a una famiglia principalmente destinato alla concessione in locazione;
  - 4) per «immobile non residenziale» (commercial real estate, CRE) si intende qualsiasi immobile produttivo di reddito, esistente o in fase di sviluppo, ad esclusione di:
    - a) edilizia sovvenzionata;
    - b) immobili di proprietà degli utilizzatori finali;
    - c) alloggi acquistati a fini locativi.

Ove un immobile sia destinato ad uso promiscuo CRE ed RRE, esso dovrebbe essere considerato come un insieme immobili distinti (ad esempio sulla base della superficie dedicata a ciascun uso) ogni qualvolta sia possibile effettuare tale distinzione; altrimenti l'immobile può essere qualificato in base al suo uso prevalente;

- 5) per «prestito per immobile non residenziale (CRE)» si intende un prestito destinato ad acquistare un CRE (o una serie di CRE) o garantito da un CRE (o da una serie di CRE);
- 6) per «avvio lavori di costruzione» si intende la superficie, in metri quadrati, di nuovi progetti di costruzioni non residenziali avviati durante il periodo di segnalazione; se tali informazioni non sono disponibili, l'avvio lavori di costruzione può riferirsi al numero di progetti di nuove costruzioni non residenziali avviati durante il periodo di segnalazione;
- 7) per «rapporto prestito/valore corrente» (current loan-to-value ratio, LTV-C) si intende il rapporto tra la somma di tutti i prestiti o tranches di prestiti garantiti dal mutuatario con un immobile alla data di segnalazione e il valore attuale dell'immobile;
- 8) per «valore attuale dell'immobile» si intende il valore dell'immobile stimato da uno stimatore indipendente esterno o interno; se tale valutazione non è disponibile, il valore attuale dell'immobile può essere stimato utilizzando un indice del valore degli immobili sufficientemente granulare con riguardo alla localizzazione geografica e al tipo di immobile; se neanche tale indice del valore degli immobili è disponibile, si può utilizzare un indice dei prezzi immobiliari sufficientemente granulare con riguardo alla localizzazione geografica e al tipo di immobile, con applicazione di una riduzione di prezzo adeguatamente prescelta per tener conto del deprezzamento dell'immobile;
- 9) per «servizio del debito» si intende il rimborso combinato di interessi e capitale sul debito totale di un mutuatario durante un determinato periodo (in genere un anno);
- 10) per «rapporto di copertura del servizio del debito» (debt service coverage ratio, DSCR) si intende il rapporto tra il reddito annuo da locazione generato da un immobile CRE che è almeno parzialmente finanziato a debito, al netto delle imposte e di tutte le spese di gestione per conservarne il valore, e il servizio del debito annuo sul prestito garantito dall'immobile; il rapporto può riferirsi al valore al momento della concessione del prestito (DSCR-O) oppure al valore attuale (DSCR-C);
- 11) per «rapporto servizio del debito/reddito all'origine» (debt-service-to-income ratio at origination, DSTI-O) si intende il rapporto tra il totale annuo del servizio del debito e il reddito disponibile annuo totale del mutuatario al momento della concessione del prestito;
- 12) per «rapporto debito/reddito all'origine» (debt-to-income ratio at origination, DTI-O) si intende il rapporto tra il totale del debito del mutuatario al momento della concessione del prestito e il reddito disponibile annuo totale del mutuatario al momento della concessione del prestito;
- 13) per «reddito disponibile» si intende il totale del reddito disponibile annuo del mutuatario rilevato dal finanziatore al momento della concessione del prestito garantito da RRE, comprendente tutte le fonti di reddito meno le imposte (al netto degli sgravi fiscali) e i premi (ad esempio per assistenza sanitaria, previdenza sociale o assicurazione medica) e prima della deduzione delle spese;
- 14) per «acquirente della prima casa» si intende un mutuatario a cui non sia stato concesso prima alcun prestito garantito da RRE; nel caso in cui vi sia più di un mutuatario (il caso di cofirmatari del prestito garantito da RRE) e a uno o più di tali mutuatari sia stato concesso in precedenza un prestito garantito da RRE, nessuno di essi è considerato un acquirente della prima casa;
- 15) per «flusso dei prestiti» si intende ogni nuova produzione di prestiti nel corso del periodo di segnalazione; i prestiti rinegoziati dovrebbero essere inclusi nella nuova produzione se il soggetto erogante li considera come nuovi contratti di mutuo;
- 16) per «prestito ad ammortamento completo» si intende un prestito garantito da RRE caratterizzato da rimborsi periodici del capitale, secondo un piano di ammortamento, nel corso della durata del prestito di modo che il capitale sia interamente rimborsato alla scadenza del prestito;
- 17) per «immobili produttivi di reddito» si intendono tutti gli immobili il cui reddito deriva da canoni di locazione o da utili rivenienti dalla loro vendita;
- 18) per «rapporto di copertura degli interessi» (interest coverage ratio, ICR) si intende il rapporto tra il reddito annuo lordo da locazione (ossia prima della deduzione di spese di gestione e imposte) proveniente da un immobile acquistato a fini locativi o il reddito annuo netto da locazione proveniente da un immobile o da una serie di immobili CRE e gli interessi passivi annui del prestito garantito dall'immobile o dalla serie di immobili; il rapporto può riferirsi al valore al momento della concessione del prestito (ICR-O) oppure al valore attuale (ICR-C);
- 19) per «accantonamenti per perdite su crediti» si intende l'ammontare totale degli accantonamenti effettuati nel portafoglio prestiti per tenere conto di potenziali future perdite su crediti;
- 20) per «prestiti erogati» si intendono i prestiti totali garantiti da RRE (in numero di prestiti o relativo ammontare) concessi nel periodo di segnalazione;
- 21) per «servizio del prestito» si intende il rimborso combinato di interessi e capitale sul prestito garantito da RRE di un mutuatario durante un determinato periodo (in genere un anno);

- 22) per «rapporto servizio del prestito/reddito all'origine» (loan service-to-income ratio at origination, LTSI-O) si intende il rapporto tra il servizio del prestito garantito da RRE annuo e il reddito disponibile annuo totale del mutuatario al momento della concessione del prestito;
- 23) per «rapporto prestito/costo» (loan-to-cost ratio, LTC) si intende il rapporto tra l'importo iniziale di tutti i prestiti concessi e l'ammontare dei costi relativi alla costruzione di un immobile fino al completamento;
- 24) per «rapporto prestito/reddito all'origine» (loan-to-income ratio at origination, LTI-O) si intende il rapporto tra la somma di tutti i prestiti o tranches di prestiti garantiti dal mutuatario con l'immobile al momento della concessione del prestito e il reddito disponibile annuo totale del mutuatario al momento della concessione del prestito;
- 25) per «rapporto prestito/canone all'origine» (loan-to-rent ratio at origination, LTR-O) si intende il rapporto tra il prestito contratto per l'acquisto a fini locativi da parte del mutuatario al momento della concessione del prestito e il reddito annuo lordo da locazione (ossia prima della deduzione di spese di gestione e imposte) proveniente dall'immobile acquistato a fini locativi;
- 26) per «rapporto prestito/valore all'origine» (loan-to-value ratio at origination, LTV-O) si intende il rapporto tra la somma di tutti i prestiti o tranches di prestiti garantiti dal mutuatario con l'immobile al momento della concessione del prestito e il valore dell'immobile al momento della concessione del prestito;
- 27) per «scadenza all'origine» si intende la durata del contratto di mutuo garantito da RRE espressa in anni al momento della concessione del prestito;
- 28) per «autorità macroprudenziale nazionale» si intende l'autorità a cui la normativa nazionale attribuisce la conduzione della politica macroprudenziale come raccomandato nella raccomandazione B della Raccomandazione CERS/2011/3 del Comitato europeo per il rischio sistemico<sup>(1)</sup>;
- 29) per «prestito non ad ammortamento» si intende un prestito garantito da RRE caratterizzato da rimborsi periodici, al massimo, degli interessi sul prestito; laddove rilevante, i prestiti non ad ammortamento per i quali sussistono veicoli di rimborso dovrebbero essere identificati separatamente;
- 30) per «prestiti deteriorati» si intende qualsiasi esposizione creditizia che soddisfa uno dei seguenti criteri o entrambi:
  - a) esposizioni rilevanti scadute da oltre 90 giorni;
  - b) si considera improbabile che il debitore adempia integralmente alle sue obbligazioni senza l'escussione delle garanzie, indipendentemente dall'esistenza di importi scaduti o dal numero di giorni di arretrato;
- 31) per «prestiti per immobili ad uso del proprietario» si intende la somma di tutti i prestiti garantiti da RRE o tranches di prestiti garantiti dal mutuatario con un immobile RRE ad uso del proprietario al momento della concessione del prestito;
- 32) per «abitazione o immobile ad uso del proprietario» si intende ogni RRE di proprietà di una famiglia destinati a fornire alloggio al proprietario;
- 33) per «prestiti ad ammortamento parziale» si intende una combinazione di più prestiti garantiti da RRE con differenti tipologie di ammortamento;
- 34) per «immobile in fase di sviluppo» si intende qualsiasi immobile ancora in costruzione e volto a garantire, una volta completato, un reddito al proprietario sotto forma di canoni di locazione o utili rivenienti dalla vendita; non comprende la demolizione di edifici o siti oggetto di sgombero in vista di possibili futuri sviluppi;
- 35) per «indice del valore degli immobili» si intende un indice che riflette sia le variazioni dei prezzi che della qualità degli immobili, come un indice costruito sulla base dei dati sulle operazioni;
- 36) per «canone di locazione» si intende l'ammontare di danaro realmente pagato dal conduttore al proprietario dell'immobile, al netto di ogni agevolazione (ad esempio periodi esenti da canone, contributi per ristrutturazione) e spesa;
- 37) per «rendimento della locazione» si intende il rapporto tra i canoni di locazione annui e il valore di mercato dell'immobile;

<sup>(1)</sup> Raccomandazione CERS/2011/3 del Comitato europeo per il rischio sistemico, del 22 dicembre 2011, relativa al mandato macroprudenziale delle autorità nazionali (GU C 41 del 14.2.2012, pag. 1).

- 38) per «immobile residenziale» (residential real estate, RRE) si intende qualsiasi immobile situato nel territorio nazionale, disponibile per scopi abitativi, acquisito, costruito o ristrutturato da una famiglia e non qualificato come immobile CRE. Ove un immobile abbia un uso promiscuo, esso dovrebbe essere considerato come un insieme di immobili distinti (ad esempio sulla base della superficie dedicata a ciascun uso) ogni qualvolta sia possibile effettuare tale distinzione; altrimenti l'immobile può essere qualificato secondo il suo uso prevalente;
- 39) per «prestito garantito da immobile residenziale (RRE)» si intende un prestito a una famiglia garantito da un immobile RRE indipendentemente dalla finalità del prestito;
- 40) per «quadro di riferimento per il monitoraggio dei rischi» si intende un processo regolare di monitoraggio e valutazione dei rischi sistemici derivanti dal mercato immobiliare nazionale, basato su solidi metodi analitici e dati sufficientemente rappresentativi;
- 41) per «dati sufficientemente rappresentativi» si intendono dati ottenuti attraverso tecniche di campionamento che fanno riferimento a caratteristiche rilevanti la cui presenza nella popolazione statistica è nota; non sono prescritte specifiche tecniche di campionamento e le prassi nazionali sono considerate adeguate nella misura in cui, a giudizio degli esperti, si ritenga che producano risultati imparziali;
- 42) per «tasso di sfritto» si intende la superficie disponibile per locazione in rapporto alla superficie totale dell'immobile;
- 43) per «aggiustamenti di valutazione sugli investimenti» si intendono i costi sostenuti da un investitore per tenere conto di potenziali perdite future sugli investimenti dovute alle prevalenti condizioni di mercato;
- 44) per «valore all'origine» si intende il minore tra il valore di transazione di un immobile (quale, ad esempio, registrato in un atto notarile) e il valore stimato da uno stimatore indipendente esterno o interno al momento della concessione del prestito; se è disponibile un solo valore, si utilizzerà questo.

## 2. Criteri di attuazione

1. Ai fini dell'attuazione della presente raccomandazione si applicano i seguenti criteri:
  - a) la raccomandazione riguarda unicamente gli indicatori necessari ai fini della stabilità finanziaria e per i quali sono state identificate lacune informative;
  - b) dovrebbe prestarsi debita attenzione al principio di proporzionalità, tenendo conto:
    - i) della dimensione e dell'evoluzione dei mercati CRE e RRE negli Stati membri;
    - ii) dei poteri di ciascuna autorità macroprudenziale nazionale;
    - iii) della finalità e del contenuto di ciascuna raccomandazione;
  - c) nel valutare l'attuazione delle raccomandazioni da A a D si dovrebbe prestare debita attenzione ai progressi effettuati nella raccolta dei dati a livello dell'Unione come indicato al considerando 15;
  - d) l'allegato I della presente raccomandazione contiene criteri specifici per l'attuazione delle raccomandazioni da A ad E.
2. Si richiede ai destinatari di riferire al CERS e al Consiglio in merito alle azioni intraprese in risposta alla presente raccomandazione o di motivare adeguatamente l'inertzia. Le relazioni dovrebbero quanto meno contenere:
  - a) informazioni sulla sostanza e sulla tempistica delle azioni intraprese;
  - b) una valutazione sul funzionamento delle azioni intraprese, tenendo conto degli obiettivi della presente raccomandazione;
  - c) motivazioni dettagliate in relazione all'eventuale inertzia o scostamento dalla presente raccomandazione, ivi inclusi eventuali ritardi.

## 3. Tempistica per il seguito da dare alla raccomandazione

Si richiede ai destinatari di riferire al CERS e al Consiglio in merito alle azioni intraprese in risposta alla presente raccomandazione o di motivare adeguatamente l'inertzia secondo la seguente tempistica:

1. *Raccomandazione A*
  - a) Entro il 31 dicembre 2018, le autorità macroprudenziali nazionali trasmettono al CERS e al Consiglio una relazione provvisoria sulle informazioni già disponibili, o che dovrebbero esserlo, per l'attuazione della raccomandazione A.

- b) Entro il 31 dicembre 2020, le autorità macroprudenziali nazionali trasmettono al CERS e al Consiglio una relazione finale sull'attuazione della raccomandazione A.

#### 2. *Raccomandazione B*

- a) Entro il 31 dicembre 2018, le autorità macroprudenziali nazionali trasmettono al CERS e al Consiglio una relazione provvisoria sulle informazioni già disponibili, o che dovrebbero esserlo, per l'attuazione della raccomandazione B.
- b) Entro il 31 dicembre 2020, le autorità macroprudenziali nazionali trasmettono al CERS e al Consiglio una relazione finale sull'attuazione della raccomandazione B.

#### 3. *Raccomandazione C*

- a) Entro il 31 dicembre 2018, le autorità macroprudenziali nazionali trasmettono al CERS e al Consiglio una relazione provvisoria sulle informazioni già disponibili, o che dovrebbero esserlo, per l'attuazione della raccomandazione C.
- b) Entro il 31 dicembre 2020, le autorità macroprudenziali nazionali trasmettono al CERS e al Consiglio una relazione finale sull'attuazione della raccomandazione C.

#### 4. *Raccomandazione D*

- a) Entro il 31 dicembre 2018, le autorità macroprudenziali nazionali trasmettono al CERS e al Consiglio una relazione provvisoria sulle informazioni già disponibili, o che dovrebbero esserlo, per l'attuazione della raccomandazione D.
- b) Entro il 31 dicembre 2020, le autorità macroprudenziali nazionali trasmettono al CERS e al Consiglio una relazione finale sull'attuazione della raccomandazione D.

#### 5. *Raccomandazione E*

- a) Entro il 31 dicembre 2017 le AEV definiscono un modello per la pubblicazione dei dati sulle esposizioni dei soggetti ricadenti nell'ambito della loro vigilanza verso ciascun mercato nazionale CRE nell'Unione;
- b) Entro il 30 giugno 2018 le AEV pubblicano i dati di cui alla lettera a) al 31 dicembre 2017.
- c) A partire dal 31 marzo 2019 le AEV pubblicano con frequenza annuale i dati di cui alla lettera a) al 31 dicembre dell'anno antecedente.

### 4. **Controllo e valutazione**

#### 1. Il segretariato del CERS:

- a) assiste i destinatari, assicurando la presentazione coordinata delle relazioni, la fornitura dei relativi modelli e precisando, ove necessario, le modalità e la tempistica con cui dar seguito alla raccomandazione;
- b) verifica il seguito dato alla raccomandazione da parte dei destinatari, fornisce loro assistenza, su richiesta, e comunica il seguito dato alla raccomandazione al Consiglio generale tramite il Comitato direttivo.

#### 2. Il Consiglio generale valuta le azioni intraprese e le motivazioni comunicate dai destinatari e, se del caso, decide se la presente raccomandazione non sia stata rispettata e se i destinatari abbiano omesso di fornire adeguate motivazioni della propria inerzia.

Fatto a Francoforte sul Meno, il 31 ottobre 2016.

Francesco MAZZAFERRO  
Capo del Segretariato del CERS,  
per conto del Consiglio generale del CERS

## ALLEGATO I

**CRITERI DI CONFORMITA' PER LE RACCOMANDAZIONI****1. Raccomandazione A**

Si ritiene che le autorità macroprudenziali nazionali si siano conformate alle raccomandazioni A(1) e A(2), ove esse:

- a) valutino se gli indicatori rilevanti sui criteri di concessione del credito per prestiti garantiti da RRE siano considerati o implementati nel quadro di riferimento per il monitoraggio dei rischi del settore RRE nella loro giurisdizione;
- b) valutino i progressi compiuti nell'uso degli indicatori specificati nella raccomandazione A(1) per tale monitoraggio;
- c) valutino la misura in cui le informazioni sugli indicatori rilevanti, già disponibili o disponibili nel futuro, siano sufficientemente rappresentative degli attuali criteri di concessione del credito nel rispettivo mercato dei prestiti garantiti da RRE;
- d) valutino se l'acquisto di immobili a fini locativi rappresenti una significativa fonte di rischi derivanti dal settore immobiliare nazionale o costituisca una quota significativa delle consistenze del totale dei prestiti garantiti da RRE;
- e) nei casi in cui l'acquisto di immobili a fini locativi sia considerato una significativa fonte di rischi derivanti dal settore immobiliare nazionale o costituisca una quota significativa delle consistenze del totale dei prestiti garantiti da RRE, valutino i progressi compiuti nell'uso degli indicatori per il monitoraggio dei rischi specificati nella raccomandazione A(2).

Si considera che le autorità macroprudenziali nazionali si siano conformate alle raccomandazioni A(3) e A(4), ove esse:

- a) assicurino l'adozione dei metodi specificati nell'allegato IV per il calcolo degli indicatori elencati nelle raccomandazioni A(1) e A(2);
- b) nei casi in cui sia usato un altro metodo oltre a quello specificato nell'allegato IV per il calcolo degli indicatori rilevanti, segnalino le caratteristiche tecniche del metodo e la sua efficacia nel monitoraggio dei rischi derivanti dal settore RRE;
- c) assicurino che gli indicatori rilevanti elencati nelle raccomandazioni A(1) e A(2) siano usati per monitorare i rischi nel settore RRE almeno annualmente.

**2. Raccomandazione B**

Si ritiene che le autorità macroprudenziali nazionali si siano conformate alle raccomandazioni B(1) e B(2), ove esse:

- a) valutino i progressi compiuti nel monitoraggio della distribuzione univariata e delle distribuzioni congiunte selezionate degli indicatori rilevanti come specificato nel modello A dell'allegato II;
- b) valutino i progressi compiuti nell'uso delle informazioni specificate nella raccomandazione B(2) e nel modello A dell'allegato II come una guida nel monitoraggio dei rischi rilevanti.

Nei casi in cui l'acquisto di immobili a fini locativi sia considerato una significativa fonte di rischi derivanti dal settore immobiliare nazionale o costituisca una quota significativa delle consistenze o dei flussi del totale dei prestiti garantiti da RRE, si ritiene che le autorità macroprudenziali nazionali si siano conformate alla raccomandazione B(3), ove esse:

- a) valutino i progressi compiuti nel monitoraggio separato degli indicatori rilevanti per l'acquisto di alloggi a fini locativi e immobili ad uso del proprietario;
- b) valutino i progressi compiuti nel monitoraggio dei dati pertinenti disaggregati sulla base delle dimensioni specificate nei modelli A e B dell'allegato II.

### 3. Raccomandazione C

Si ritiene che le autorità macroprudenziali nazionali si siano conformate alla raccomandazione C(1), ove esse:

- a) valutino se gli indicatori rilevanti per le esposizioni CRE nazionali siano considerati o implementati nel quadro di riferimento per il monitoraggio dei rischi per il settore CRE della loro giurisdizione;
- b) assicurino l'inclusione degli indicatori relativi al mercato fisico, degli indicatori relativi alle esposizioni creditizie del sistema finanziario e degli indicatori relativi ai criteri di concessione del credito; quando la raccolta di queste tipologie di indicatori sul mercato fisico non rientra nell'ambito dei poteri di un'autorità macroprudenziale, tale impossibilità sarà considerata sufficiente per spiegare l'inattività dell'autorità interessata nella fase di valutazione;
- c) valutino se gli investimenti rappresentino una fonte significativa di finanziamento per il settore CRE nazionale;
- d) nei casi in cui gli investimenti siano considerati una fonte significativa di finanziamento per il settore CRE nazionale, valutino i progressi compiuti nell'uso degli indicatori aggiuntivi per il monitoraggio del rischio specificati nella raccomandazione C(2);
- e) valutino i progressi nell'utilizzo degli indicatori specificati, almeno, nella raccomandazione C(1) e, se del caso, nella raccomandazione C(2);
- f) valutino qualora le informazioni relative a questi indicatori (già disponibili o che dovrebbero essere disponibili) siano sufficientemente rappresentative del mercato nazionale CRE.

Si ritiene che le autorità macroprudenziali nazionali si siano conformate alle raccomandazioni C(3) e C(4) ove esse:

- a) assicurino l'adozione dei metodi per il calcolo degli indicatori elencati nella raccomandazione C(1) e nella raccomandazione C(2), come specificati nell'allegato V e, ove appropriati per i CRE, nell'allegato IV;
- b) nei casi in cui sia usato un altro metodo oltre a quello specificato nell'allegato IV e nell'allegato V per il calcolo degli indicatori rilevanti, segnalino le caratteristiche tecniche del metodo e la sua efficacia nel monitoraggio dei rischi derivanti dal settore CRE;
- c) assicurino che gli indicatori elencati nella raccomandazione C(1) siano usati per monitorare gli sviluppi nel settore CRE almeno su base trimestrale per gli indicatori del mercato fisico, i flussi di finanziamenti e investimenti (compresi i flussi di prestiti deteriorati e gli accantonamenti per perdite su crediti) e i corrispondenti criteri di concessione del credito, e almeno su base annuale per le consistenze di prestiti e investimenti (incluse le consistenze di prestiti deteriorati e gli accantonamenti per perdite su crediti) e i corrispondenti criteri di concessione del credito;
- d) nei casi in cui gli investimenti siano considerati una fonte significativa di finanziamento per il settore CRE nazionale, assicurino che gli indicatori elencati nella raccomandazione C(2) siano utilizzati per monitorare gli sviluppi nel settore CRE almeno trimestralmente per i flussi di investimenti (compresi gli aggiustamenti di valutazione sugli investimenti) e almeno annualmente per le consistenze degli investimenti (compresi gli aggiustamenti di valutazione sugli investimenti).

### 4. Raccomandazione D

Si ritiene che le autorità macroprudenziali nazionali si siano conformate alla raccomandazione D ove esse:

- a) valutino i progressi compiuti nel monitoraggio degli indicatori rilevanti come specificati nei modelli A, B e C dell'allegato III;
- b) valutino i progressi compiuti nell'uso delle informazioni rilevanti come specificato nella raccomandazione D(2) e indicato nei modelli A, B e C dell'allegato III come una guida nel monitoraggio dei rischi rilevanti;
- c) nei casi in cui gli investimenti siano considerati una fonte significativa di finanziamento per il settore CRE nazionale, valutino i progressi nell'utilizzo delle informazioni rilevanti come specificato nella raccomandazione D(3) e indicato nel modello B dell'allegato III come una guida nel monitoraggio dei rischi rilevanti;
- d) nei casi in cui gli indicatori supplementari siano utilizzati per monitorare gli sviluppi nel settore CRE, segnalino le informazioni supplementari utilizzate per il monitoraggio dei rischi.

**5. Raccomandazione E**

Si ritiene che le autorità macroprudenziali nazionali si siano conformate alla raccomandazione E, ove esse:

- a) definiscano un modello per la pubblicazione dei dati sulle esposizioni degli enti inclusi nel rispettivo ambito di supervisione di ciascun mercato CRE nazionale nell'Unione;
  - b) pubblichino, almeno su base annuale, i dati aggregati raccolti in conformità agli attuali obblighi di segnalazione sulle esposizioni degli enti inclusi nel rispettivo ambito di supervisione di ciascun mercato CRE nazionale nell'Unione.
-



## MODELLI INDICATIVI PER GLI INDICATORI SUL SETTORE IMMOBILIARE RESIDENZIALE

### 1. Modello A: indicatori e relative disaggregazioni relativi ai prestiti garantiti da RRE

FLUSSI = nuova produzione di prestiti garantiti da RRE nel periodo di segnalazione, secondo il soggetto erogante. Alle autorità macroprudenziali nazionali che sono in grado di distinguere tra prestiti garantiti da RRE effettivamente nuovi e prestiti rinegoziati è data l'opzione di identificare i prestiti rinegoziati come disaggregazione separata.

CONSISTENZE = Dati per le consistenze di prestiti garantiti da RRE alla data di segnalazione (ad es. fine anno)

vn = importo in valuta nazionale

# = numero di contratti

a = anno/i

media = media del rapporto rilevante

d/c = di cui

#### Distribuzione univariante

Descrizione sintetica del portafoglio prestiti garantiti da RRE	FLUSSI	Servizio del prestito/reddito all'origine (LTV-O)	FLUSSI
Prestiti erogati	vn, #	<b>MEDIA PONDERATA</b>	Media (in %)
d/c per acquisti a fini locativi	vn, #	d/c per acquisti a fini locativi	Media (in %)
d/c per acquisti ad uso del proprietario	vn, #	d/c per acquisti ad uso del proprietario	Media (in %)
d/c per acquisti prima casa	vn, #	d/c per acquisti prima casa	Media (in %)
d/c di cui prestiti in valuta	vn, #	d/c di cui prestiti in valuta	Media (in %)
d/c ad ammortamento completo	vn, #	d/c ad ammortamento totale	Media (in %)
d/c ad ammortamento parziale	vn, #	d/c ad ammortamento parziale	Media (in %)
d/c non ad ammortamento (*)	vn, #	d/c non ad ammortamento (*)	Media (in %)

Descrizione sintetica del portafoglio prestiti garantiti da RRE
d/c ≤ 1a periodo di determinazione iniziale del tasso di interesse
d/c ] 1a; 5a] periodo di determinazione iniziale del tasso di interesse
d/c ≤ ] 5a; 10a ] periodo di determinazione iniziale del tasso di interesse
d/c > 10a periodo di determinazione iniziale del tasso di interesse
d/c > rinegoziati (opzionale)

FLUSSI
vn, #
vn, #
vn, #
vn, #
vn, #

Prestito/valore all'origine (LTV-O)
<b>MEDIA PONDERATA</b>
d/c per acquisti a fini locativi
d/c per acquisti ad uso del proprietario
d/c per acquisti prima casa
d/c di cui prestiti in valuta
d/c ad ammortamento totale

FLUSSI
Media (in %)
Media (in %)
Media (in %)
Media (in %)
Media (in %)
Media (in %)

Servizio del prestito/reddito all'origine (LTV-O)
d/c ≤ 1 a periodo di determinazione iniziale del tasso di interesse
d/c ] 1a; 5a] periodo di determinazione iniziale del tasso di interesse
d/c ≤ ] 5 a; 10 a ] periodo di determinazione iniziale del tasso di interesse
d/c > 10 a periodo di determinazione iniziale del tasso di interesse
<b>DISTRIBUZIONE</b>
≤ 10 %
] 10 % ; 20 %]
] 20 % ; 30 %]
] 30 % ; 40 %]
] 40 % ; 50 %]
] 50 % ; 60 %]
> 60 %
Non disponibile

FLUSSI
Media (in %)
Media (in %)
Media (in %)
Media (in %)
vn, #
vn, #
vn, #
vn, #
vn, #
vn, #
vn, #
vn, #

Prestito/valore all'origine (LTV-O)	
d/c ad ammortamento parziale	
d/c non ad ammortamento (*)	
<b>DISTRIBUZIONE</b>	
≤ 50 %	
]50 % ; 60 %]	
]60 % ; 70 %]	
]70 % ; 80 %]	
]80 % ; 90 %]	
]90 % ; 100 %]	
]100 % ; 110 %]	
> 110 %	
Non disponibile	

FLUSSI	
Media (in %)	
Media (in %)	
vn, #	
vn, #	
vn, #	
vn, #	
vn, #	
vn, #	
vn, #	
vn, #	
vn, #	

Servizio del debito/reddito all'origine (DSTI-O) (Opzionale)	
<b>MEDIA PONDERATA</b>	
<b>DISTRIBUZIONE</b>	
≤ 10 %	
]10 % ; 20 %]	
]20 % ; 30 %]	
]30 % ; 40 %]	
]40 % ; 50 %]	
]50 % ; 60 %]	
> 60 %	
Non disponibile	

FLUSSI	
Media (in %)	
vn, #	
vn, #	
vn, #	
vn, #	
vn, #	
vn, #	
vn, #	
vn, #	
vn, #	

Prestito/valore attuale (LTV-C)	
<b>MEDIA PONDERATA</b>	
<b>DISTRIBUZIONE</b>	
≤ 50 %	
]50 % ; 60 %]	

CONSISTENZE	
Media (in %)	
vn, #	
vn, #	

Prestito/reddito all'origine (LTV-O)	
<b>MEDIA PONDERATA</b>	
<b>DISTRIBUZIONE</b>	
≤ 3	
]3 ; 3,5]	

FLUSSI	
Media	
vn, #	
vn, #	

<b>Prestito/valore attuale (LTV-C)</b>
]60 % ; 70 %]
]70 % ; 80 %]
]80 % ; 90 %]
]90 % ; 100 %]
]100 % ; 110 %]
> 110 %
Non disponibile

<b>CONSISTENZE</b>
vn, #
vn, #
vn, #
vn, #
vn, #
vn, #
vn, #

<b>Prestito/reddito all'origine (LTV-O)</b>
]3,5 ; 4]
]4 ; 4,5]
]4,5 ; 5]
]5 ; 5,5]
]5,5 ; 6]
> 6
Non disponibile

<b>FLUSSI</b>
vn, #
vn, #
vn, #
vn, #
vn, #
vn, #
vn, #

<b>Scadenze all'origine</b>
<b>MEDIA PONDERATA</b>
<b>DISTRIBUZIONE</b>
≤ 5a
]5a ; 10a]
]10a ; 15a]
]15a ; 20a]
]20a ; 25a]
]25a ; 30a]
]30a ; 35a]
> 35a
Non disponibile

<b>FLUSSI</b>
Media (anni)
vn, #
vn, #
vn, #
vn, #
vn, #
vn, #
vn, #
vn, #
vn, #

<b>Debito/reddito all'origine (DTI-O)</b>
<b>MEDIA PONDERATA</b>
<b>DISTRIBUZIONE</b>
≤ 3
]3 ; 3,5]
]3,5 ; 4]
]4 ; 4,5]
]4,5 ; 5]
]5 ; 5,5]
]5,5 ; 6]
]6,5 ; 7]
> 7
Non disponibile

<b>FLUSSI</b>
Media
vn, #
vn, #
vn, #
vn, #
vn, #
vn, #
vn, #
vn, #
vn, #
vn, #

**DISTRIBUZIONE CONGIUNTA**

FLUSSI	Servizio del prestito/reddito all'origine (LTV-O)			FLUSSI	Servizio del prestito/reddito all'origine (LTV-O)		
	≤ 30 %	] 30 % ; 50 %]	> 50 %		Periodo di fissazione del tasso di interesse iniziale	≤ 30 %	] 30 % ; 50 %]
<b>LTV-O ≤ 80 %</b>				d/c ≤ 1a	vn, #	vn, #	vn, #
Scadenza all'origine				d/c ] 1a; 5a]	vn, #	vn, #	vn, #
≤ 20a	vn, #	vn, #	vn, #	d/c ] 5a; 10a]	vn, #	vn, #	vn, #
]20a ; 25a]	vn, #	vn, #	vn, #	d/c > 10a	vn, #	vn, #	vn, #
> 25a	vn, #	vn, #	vn, #				
<b>LTV-O ]80 %-90 %]</b>							
Scadenza all'origine							
≤ 20a	vn, #	vn, #	vn, #				
]20a ; 25a]	vn, #	vn, #	vn, #				
> 25a	vn, #	vn, #	vn, #				
<b>LTV-O ]90 %-110 %]</b>							
Scadenza all'origine							
≤ 20a	vn, #	vn, #	vn, #				
]20a ; 25a]	vn, #	vn, #	vn, #				
> 25a	vn, #	vn, #	vn, #				

  

FLUSSI				Debito/reddito all'origine (DTI-O)		
Prestito/valore all'origine (LTV-O)				≤ 4	]4 ; 6]	> 6
LTV-O ≤ 80 %				vn, #	vn, #	vn, #
LTV-O ]80 %90 %]				vn, #	vn, #	vn, #
LTV-O ]90 %110 %]				vn, #	vn, #	vn, #
LTV-O ≤ 110 %				vn, #	vn, #	vn, #

FLUSSI	Servizio del prestito/reddito all'origine (LTV-O)		
LTV-O ≤ 110 %			
Scadenza all'origine			
≤ 20a	vn, #	vn, #	vn, #
]20a ; 25a]	vn, #	vn, #	vn, #
> 25a	vn, #	vn, #	vn, #

(\*) Dove rilevante, i prestiti non ad ammortamento per cui esistono dei veicoli di rimborso dovrebbero essere identificati separatamente

## 2. Modello B: indicatori e relative disaggregazioni relativi ai prestiti garantiti da RRE per l'acquisto di immobili a fini locativi e a uso del proprietario

FLUSSI = nuova produzione di prestiti garantiti RRE nel periodo di segnalazione, secondo il soggetto erogante. Alle autorità macroprudenziali nazionali che sono in grado di distinguere tra prestiti garantiti da RRE effettivamente nuovi e prestiti rinegoziati è data l'opzione di identificare i prestiti rinegoziati come disaggregazione separata.

CONSISTENZE = Dati per le consistenze di prestiti garantiti da RRE alla data di segnalazione (ad es. fine anno)

vn = importo in valuta nazionale

# = numero di contratti

a = anno/i

media = media del rapporto rilevante

d/c = di cui

### PRESTITI PER ACQUISTI A FINI LOCATIVI

Descrizione sintetica dei prestiti per acquisti a fini locativi	FLUSSI	Rapporto di copertura degli interessi all'origine (ICR-O)	FLUSSI
Prestiti erogati	vn, #	<b>MEDIA PONDERATA</b>	Media
d/c per acquisti prima casa	vn, #	<b>DISTRIBUZIONE</b>	
d/c di cui prestiti in valuta	vn, #	≤ 100 %	vn, #
d/c ad ammortamento totale	vn, #	]100 % ; 125 %]	vn, #

Descrizione sintetica dei prestiti per acquisti a fini locativi
d/c ad ammortamento parziale
d/c non ad ammortamento (*)
d/c ≤ 1 a periodo di determinazione iniziale del tasso di interesse
d/c ] 1a; 5a] periodo di determinazione iniziale del tasso di interesse
d/c ≤ ] 5 a; 10 a ] periodo di determinazione iniziale del tasso di interesse
d/c > 10 a periodo di determinazione iniziale del tasso di interesse

FLUSSI
vn, #
vn, #
vn, #
vn, #
vn, #
vn, #

Prestito/valore all'origine (LTV-O)
<b>MEDIA PONDERATA</b>
<b>DISTRIBUZIONE</b>
≤ 50 %
]50 % ; 60 %]
]60 % ; 70 %]
]70 % ; 80 %]
]80 % ; 90 %]
]90 % ; 100 %]
]100 % ; 110 %]
> 110 %
Non disponibile

FLUSSI
Media (in %)
vn, #
vn, #
vn, #
vn, #
vn, #
vn, #
vn, #
vn, #

Rapporto di copertura degli interessi all'origine (ICR-O)
]125 % ; 150 %]
]150 % ; 175 %]
]175 % ; 125 %]
> 200 %

FLUSSI
vn, #
vn, #
vn, #
vn, #

Rapporto di prestito/canone all'origine (LTR-O)
<b>MEDIA PONDERATA</b>
<b>DISTRIBUZIONE</b>
≤ 5
]5; 10]
]10 ; 15]
]15 ; 20]
> 20

FLUSSI
Media
vn, #
vn, #
vn, #
vn, #

**PRESTITI PER IMMOBILI AD USO DEL PROPRIETARIO**

<b>Descrizione sintetica dei prestiti per immobili ad uso del proprietario</b>
Prestiti erogati
d/c per acquisti prima casa
d/c di cui prestiti in valuta
d/c ad ammortamento totale
d/c ad ammortamento parziale
d/c non ad ammortamento (*)
d/c ≤ 1 a periodo di determinazione iniziale del tasso di interesse
d/c ] 1a; 5a] periodo di determinazione iniziale del tasso di interesse
d/c ≤ ] 5 a; 10 a ] periodo di determinazione iniziale del tasso di interesse
d/c > 10 a periodo di determinazione iniziale del tasso di interesse

<b>FLUSSI</b>
vn, #
vn, #
vn, #
vn, #
vn, #
vn, #
vn, #
vn, #
vn, #
vn, #

<b>Prestito/valore attuale (LTV-C)</b>
<b>MEDIA PONDERATA</b>
d/c per acquisti prima casa

<b>FLUSSI</b>
Media (in %)
Media (in %)

<b>Servizio del prestito/reddito all'origine (LSTI-O)</b>
<b>MEDIA PONDERATA</b>
d/c per acquisti prima casa
d/c di cui prestiti in valuta
d/c ad ammortamento totale
d/c ad ammortamento parziale
d/c non ad ammortamento (*)
d/c ≤ 1 a periodo di determinazione iniziale del tasso di interesse
d/c ] 1a; 5a] periodo di determinazione iniziale del tasso di interesse
d/c ≤ ] 5 a; 10 a ] periodo di determinazione iniziale del tasso di interesse
d/c > 10a periodo di determinazione iniziale del tasso di interesse
<b>DISTRIBUZIONE</b>
≤ 10 %
] 10 % ; 20 %]
] 20 % ; 30 %]
] 30 % ; 40 %]

<b>FLUSSI</b>
Media (in %)
Media (in %)
Media (in %)
Media (in %)
Media (in %)
Media (in %)
Media (in %)
Media (in %)
Media (in %)
vn, #
vn, #
vn, #
vn, #



<b>Prestito/valore attuale (LTV-C)</b>
d/c di cui prestiti in valuta
d/c ad ammortamento totale
d/c ad ammortamento parziale
d/c non ad ammortamento (*)
<b>DISTRIBUZIONE</b>
≤ 50 %
]50 % ; 60 %]
]60 % ; 70 %]
]70 % ; 80 %]
]80 % ; 90 %]
]90 % ; 100 %]
]100 % ; 110 %]
> 110 %
Non disponibile

<b>FLUSSI</b>
Media (in %)
Media (in %)
Media (in %)
Media (in %)
vn, #
vn, #
vn, #
vn, #
vn, #
vn, #
vn, #
vn, #
vn, #
vn, #

<b>Servizio del prestito/reddito all'origine (LSTI-O)</b>
]40 % ; 50 %]
]50 % ; 60 %]
> 60 %
Non disponibile

<b>FLUSSI</b>
vn, #
vn, #
vn, #
vn, #

<b>Prestito/reddito all'origine (LTV-O)</b>
<b>MEDIA PONDERATA</b>
<b>DISTRIBUZIONE</b>
≤ 3
]3 ; 3,5]
]3,5 ; 4]
]4 ; 4,5]
]4,5 ; 5]
]5 ; 5,5]
]5,5 ; 6]
> 6
Non disponibile

<b>FLUSSI</b>
Media
vn, #
vn, #
vn, #
vn, #
vn, #
vn, #
vn, #
vn, #

<b>Prestito/valore attuale (LTV-C)</b>
<b>MEDIA PONDERATA</b>
<b>DISTRIBUZIONE</b>
≤ 50 %
]50 % ; 60 %]
]60 % ; 70 %]
]70 % ; 80 %]
]80 % ; 90 %]
]90 % ; 100 %]
]100 % ; 110 %]
> 110 %
Non disponibile

<b>CONSISTENZE</b>
Media (in %)
vn, #
vn, #
vn, #
vn, #
vn, #
vn, #
vn, #
vn, #
vn, #

<b>Scadenze all'origine in anni</b>
<b>MEDIA PONDERATA</b>
<b>DISTRIBUZIONE</b>
≤ 5a
]5a ; 10a]
]10a ; 15a]
]15a ; 20a]
]20a ; 25a]
]25a ; 30a]
]30a ; 35a]
> 35a
Non disponibile

<b>FLUSSI</b>
Media (anni)
vn, #
vn, #
vn, #
vn, #
vn, #
vn, #
vn, #
vn, #
vn, #

(\*) Dove rilevante, i prestiti non ad ammortamento per cui esistono dei veicoli di rimborso dovrebbero essere identificati separatamente

**MODELLI INDICATIVI PER GLI INDICATORI SUL SETTORE IMMOBILIARE NON  
RESIDENZIALE**

**1. Modello A: indicatori relativi al mercato fisico**

	Indicatore	Disaggregazione		
		Frequenza	Tipologia degli immobili <sup>(1)</sup>	Localizzazione degli immobili <sup>(2)</sup>
<b>Mercato fisico</b>	Indice dei prezzi CRE	Trimestrale	I	I
	Indice delle locazioni	Trimestrale	I	I
	Tasso di rendimento delle locazioni	Trimestrale	I	I
	Tasso di sfritto	Trimestrale	R	R
	Avvio lavori di costruzione	Trimestrale	#	#

<sup>(1)</sup> Tipologia degli immobili disaggregata in uffici, esercizi al dettaglio, industriali, residenziali e altro (tutto il mercato nazionale).

<sup>(2)</sup> Localizzazione degli immobili disaggregata in primaria nazionale e non-primaria nazionale

I = Indice

R = Rapporto

# = Metri quadri

**2. Modello B: indicatori relativi alle esposizioni del sistema finanziario**

	Indicatore	Frequenza	Disaggregazione				Totale	
			Tipologia degli immobili <sup>(1)</sup>	Localizzazione degli immobili <sup>(2)</sup>	Tipologia degli investitori <sup>(3), (6)</sup>	Tipologia dei soggetti eroganti <sup>(4)</sup>		Nazionalità degli investitori <sup>(8)</sup> / soggetti eroganti <sup>(5)</sup>
<b>Flussi <sup>(6)</sup></b>	Investimenti in CRE <sup>(8)</sup>	Trimestrale	vn	vn	vn		vn	<b>vn</b>
	— di cui detenzioni dirette di CRE	Trimestrale	vn	vn	vn		vn	<b>vn</b>
	— di cui detenzioni indirette di CRE	Trimestrale			vn		vn	<b>vn</b>
	Aggiustamenti di valutazione su investimenti CRE	Trimestrale	vn	vn	vn		vn	<b>vn</b>

Indicatore	Frequenza	Disaggregazione					Totale
		Tipologia degli immobili <sup>(1)</sup>	Localizzazione degli immobili <sup>(2)</sup>	Tipologia degli investitori <sup>(3), (8)</sup>	Tipologia dei soggetti eroganti <sup>(4)</sup>	Nazionalità degli investitori <sup>(8)</sup> / soggetti eroganti <sup>(5)</sup>	
Finanziamenti destinati a CRE (incl. immobili in fase di sviluppo)	Trimestrale	vn	vn		vn	vn	<b>vn</b>
— di cui immobili in fase di sviluppo	Trimestrale	vn	vn		vn	vn	<b>vn</b>
Prestiti CRE deteriorati (incl. immobili in fase di sviluppo)	Trimestrale	vn	vn		vn	vn	<b>vn</b>
— di cui immobili in fase di sviluppo	Trimestrale	vn	vn		vn	vn	<b>vn</b>
Accantonamenti per perdite su crediti relativi a finanziamenti CRE (incl. immobili in fase di sviluppo)	Trimestrale	vn	vn		vn	vn	<b>vn</b>
— di cui immobili in fase di sviluppo	Trimestrale	vn	vn		vn	vn	<b>vn</b>

Indicatore	Frequenza	Disaggregazione					Totale
		Tipologia degli immobili <sup>(1)</sup>	Localizzazione degli immobili <sup>(2)</sup>	Tipologia degli investitori <sup>(3), (8)</sup>	Tipologia dei soggetti eroganti <sup>(4)</sup>	Nazionalità degli investitori <sup>(8)</sup> / soggetti eroganti <sup>(5)</sup>	
Investimenti in CRE <sup>(8)</sup>	Annuale	vn	vn	vn		vn	<b>vn</b>
— di cui detenzioni dirette di CRE	Annuale	vn	vn	vn		vn	<b>vn</b>
— di cui detenzioni indirette di CRE	Annuale			vn		vn	<b>vn</b>
aggiustamenti di valutazione su investimenti in CRE	Annuale	vn	vn	vn		vn	<b>vn</b>

Consistenze <sup>(7)</sup>

Indicatore	Frequenza	Disaggregazione					Totale
		Tipologia degli immobili <sup>(1)</sup>	Localizzazione degli immobili <sup>(2)</sup>	Tipologia degli investitori <sup>(3)</sup> <sup>(8)</sup>	Tipologia dei soggetti eroganti <sup>(4)</sup>	Nazionalità degli investitori <sup>(8)</sup> / soggetti eroganti <sup>(5)</sup>	
Finanziamenti destinati a CRE (incl. immobili in sviluppo)	Annuale	vn	vn		vn	vn	<b>vn</b>
— di cui prestiti deteriorati per CRE	Annuale	vn	vn		vn	vn	<b>vn</b>
Accantonamenti per perdite su crediti relativi a finanziamenti per CRE	Annuale	vn	vn		vn	vn	<b>vn</b>
Prestiti per immobili in fase di sviluppo (come parte di prestiti per CRE)	Annuale	vn	vn		vn	vn	<b>vn</b>
— di cui prestiti deteriorati	Annuale	vn	vn		vn	vn	<b>vn</b>
Accantonamenti per perdite su crediti da prestiti per immobili in fase di sviluppo	Annuale	vn	vn		vn	vn	<b>vn</b>

<sup>(1)</sup> Tipologia degli immobili disaggregata in uffici, esercizi al dettaglio, industriali, residenziali e altro (tutto il mercato nazionale).

<sup>(2)</sup> Localizzazione degli immobili disaggregata in primari nazionali e non-primari nazionali.

<sup>(3)</sup> Tipologia degli investitori disaggregata in banche, imprese di assicurazioni, fondi pensione, fondi di investimento, società immobiliari e altro.

<sup>(4)</sup> Tipologia dei mutuatari disaggregata in banche, imprese di assicurazioni, fondi pensione, fondi di investimento, società immobiliari e altro.

<sup>(5)</sup> Nazionalità disaggregata in nazionale, Spazio economico europeo e resto del mondo.

<sup>(6)</sup> Flussi indicati su base lorda per investimenti, finanziamenti e prestiti deteriorati (solo nuovi prestiti/investimenti coperti senza tener conto dei rimborsi o delle riduzioni di importo preesistenti).  
Flussi su base netta per aggiustamenti di valutazione su investimenti e accantonamento per perdite su crediti.

<sup>(7)</sup> Dati sulle consistenze per le consistenze degli investimenti in CRE, per gli aggiustamenti di valutazione su investimenti in CRE, per i prestiti (deteriorati) per CRE e per gli accantonamenti per perdite su crediti da prestiti per CRE alla data di segnalazione.

<sup>(8)</sup> Solo nel caso in cui gli investimenti rappresentino una quota significativa di finanziamenti CRE.

vn = Importo in valuta nazionale

### 3. Modello C: indicatori relativi ai criteri di concessione del credito <sup>(1)</sup>

	Indicatore	Frequenza	Media ponderata dei rapporti
Flussi <sup>(2)</sup>	Prestito/valore all'origine (LTV-O)	Trimestrale	R
	Rapporto di copertura degli interessi all'origine (ICR-O)	Trimestrale	R
	Rapporto di copertura del servizio del debito all'origine (DSCR-O)	Trimestrale	R

	<b>Indicatore</b>	Frequenza	Media ponderata dei rapporti
<b>Consistenze</b> <sup>(3)</sup>	Prestito/valore all'origine (LTV-O)	Annuale	R
	Prestito/valore attuale (LTV-C)	Annuale	R
	Rapporto di copertura degli interessi attuale (ICR-C)	Annuale	R
	Rapporto di copertura del servizio del debito attuale (ICR-C)	Annuale	R

<sup>(1)</sup> Non comprende gli immobili in fase di sviluppo, che possono essere monitorati tramite il rapporto prestito/costo (LTC)

<sup>(2)</sup> Flussi di dati per nuove erogazioni di prestiti per CRE nel periodo di segnalazione.

<sup>(3)</sup> Dati sulle consistenze per le consistenze di prestiti per CRE alla data di segnalazione.

R = Rapporto

## ALLEGATO IV

**LINEE GUIDA SUI METODI PER LA MISURAZIONE IL CALCOLO DEGLI INDICATORI**

Il presente allegato fornisce linee guida generali sui metodi di calcolo degli indicatori utilizzati nei modelli di cui all'allegato II e, ove applicabili, anche all'allegato III. Il suo scopo non è quello di fornire istruzioni tecniche dettagliate per compilare i modelli coprendo ogni possibile ipotesi. Inoltre le linee guida dovrebbero essere interpretate come intese a coprire definizioni obiettivo e metodi obiettivo, e in alcuni casi potrebbero risultare giustificate divergenze dirette a tener conto delle specificità dei mercati o di segmenti di essi.

**1. Il rapporto prestito/valore all'origine (LTV-O)**

1. L'LTV-O è definito come:

$$LTV-O = \frac{L}{V}$$

2. Ai fini del calcolo «L»:

- a) Include tutti i prestiti o tranches di prestiti garantiti dal mutuatario con immobili al momento della concessione (a prescindere dalla finalità del prestito), a seguito di un'aggregazione dei prestiti «per mutuatario» e «per garanzia».
- b) È rilevato sulla base degli importi erogati e non include pertanto importi non utilizzati di linee di credito. In caso di immobili ancora in costruzione, «L» corrisponde alla somma di tutte le tranches del prestito erogate fino alla data di segnalazione e l'LTV-O è calcolato alla data di erogazione di ogni nuova tranche<sup>(1)</sup>. In alternativa, se il summenzionato metodo di calcolo non è disponibile o non corrisponde alla prevalente prassi di mercato, LTV-O può essere calcolato anche sulla base dell'ammontare totale dei prestiti concessi e il valore atteso al completamento dell'RRE in costruzione.
- c) Non comprende i prestiti non garantiti dall'immobile, salvo che il finanziatore segnalante consideri i prestiti non garantiti come parte di un'operazione di finanziamento per l'edilizia residenziale, che combina prestiti garantiti e non garantiti. In tal caso, anche i prestiti non garantiti dovrebbero essere compresi in «L».
- d) Non è rettificato in considerazione di fattori di attenuazione del rischio di credito.
- e) Non include costi e commissioni connesse al prestito garantito da RRE.
- f) Non include agevolazioni sui prestiti.

3. Ai fini del calcolo «V»:

- a) È calcolato sulla base del valore dell'immobile al momento della concessione, misurato come il valore inferiore tra:
  1. il valore dell'operazione, ad es. quale registrato in un atto notarile, e
  2. il valore stimato da uno stimatore indipendente esterno o interno.
 Se solo uno dei valori è disponibile, dovrebbe essere utilizzato quello.
- b) Non tiene conto del valore dei lavori di ristrutturazione e costruzione programmati.

<sup>(1)</sup> In caso di immobile ancora in costruzione l'LTV-O a un momento dato n può essere calcolato come segue:

$$LTV-O_n = \frac{\sum_{i=1}^n L_i}{V_0 + \sum_{i=1}^n \Delta V_{i,i-1}}$$

In cui  $i = 1, \dots, n$  si riferisce alle tranches erogate fino al momento n,  $V_0$  è il valore iniziale della garanzia immobiliare (ad es. il terreno) e  $\Delta V_{i,i-1}$  rappresenta la variazione di valore dell'immobile verificatasi nel lasso di tempo intercorso fino all'erogazione dell'ultima tranche fino al momento n.

- c) In caso di immobile ancora in costruzione, «V» corrisponde al valore totale dell'immobile fino alla data di segnalazione (tenendo conto dell'aumento di valore determinato dall'avanzamento dei lavori). «V» è valutato all'erogazione di ogni nuova tranche di prestito, consentendo il calcolo di un LTV-O aggiornato.
- d) È rettificato in ragione dell'ammontare totale del prestito in essere garantito da RRE, erogato o no, con garanzie ipotecarie sull'immobile aventi rango preferenziale. In caso di garanzie sull'immobile di rango superiore, l'intero ammontare del debito da queste garantito deve essere dedotto. In caso di garanzie di pari rango, dovrebbe effettuarsi una rettifica in misura proporzionale.
- e) Non è operata alcuna rettifica in considerazione di fattori di attenuazione del rischio di credito.
- f) Non vi sono inclusi costi e commissioni connessi al prestito garantito da RRE.
- g) Non si calcola come «valore a lungo termine». Mentre l'utilizzo del valore a lungo termine potrebbe essere giustificato dalla prociclicità di «V», l'LTV-O mira a rispecchiare i criteri di concessione del credito al momento della concessione. Pertanto, se nel momento in cui il prestito garantito da RRE è concesso ed è registrato l'LTV-O, «V» non rappresentava il valore dell'attività al momento della concessione come segnalata nei registri del soggetto erogante, esso non rispecchierebbe adeguatamente l'attuale politica creditizia del soggetto erogante per ciò che concerne l'LTV-O.
4. Ove i mercati dei prestiti per l'acquisto di immobili a fini locativi e quelli per l'acquisto di immobili ad uso del proprietario siano monitorati separatamente, si applica la definizione di LTV-O, con le seguenti eccezioni:
- a) per prestiti per l'acquisto di immobili a fini locativi:
- «L» comprende esclusivamente prestiti o tranche di prestiti, garantiti dal mutuatario con l'immobile al momento della concessione, relativi a prestiti concessi per l'acquisto di immobili a fini locativi.
  - «V» comprende solo il valore dell'immobile oggetto dell'acquisto a fini locativi al momento della concessione.
- b) per i prestiti per gli immobili ad uso del proprietario:
- «L» comprende esclusivamente prestiti o tranche di prestiti, garantiti dal mutuatario con immobili al momento della concessione, relativi a prestiti per immobili ad uso del proprietario.
  - «V» comprende solo il valore dell'immobile ad uso del proprietario al momento della concessione.
5. Le autorità macroprudenziali nazionali dovrebbe prestare attenzione al fatto che i rapporti LTV sono per loro natura prociclici e dovrebbero pertanto valutarli con cautela nell'ambito di qualsiasi attività di monitoraggio dei rischi. Esse dovrebbero altresì indagare sull'utilizzo di parametri supplementari come il prestito/valore a lungo termine in cui il valore è rettificato in ragione dell'evoluzione a lungo termine di un indice di prezzo di mercato.

## 2. Il rapporto prestito/valore corrente (LTV-C)

1. L'LTV-C è definito come:

$$LTV-C = \frac{LC}{VC}$$

2. Ai fini del calcolo «LC»:

- a) È conteggiato come il saldo residuo del/dei prestito/i — definiti come «L» nella sezione 1, paragrafo 2 — alla data di segnalazione, tenendo conto dei rimborsi di capitale, delle ristrutturazioni del prestito, delle nuove erogazioni in conto capitale, dell'interesse addebitato e, in caso di prestiti in valuta, delle variazioni nel tasso di cambio.
- b) È rettificato per tener conto dei risparmi accumulati in un veicolo di investimento al fine di rimborsare il capitale concesso in prestito. I risparmi accumulati possono essere dedotti da «LC» solo ove siano soddisfatte le seguenti condizioni:
- 1) i risparmi accumulati sono incondizionatamente costituiti in pegno in favore del creditore al fine espresso di rimborsare il capitale del prestito alle date contrattualmente anticipate; e
  - 2) è applicato un adeguato scarto di garanzia determinato dall'autorità macroprudenziale nazionale per rispecchiare il rischio di mercato e/o di terze parti associati agli investimenti sottostanti.



3. Ai fini del calcolo «VC»:

- a) Rispecchia le variazioni di valore di «V», come definito nella sezione 1, paragrafo 3, verificatesi dalla stima dell'immobile più recente. Il valore attuale dell'immobile dovrebbe essere stimato da uno stimatore indipendente esterno o interno. Ove tale stima non sia disponibile, il valore attuale dell'immobile può essere stimato utilizzando un indice granulare di valore dell'immobile (ad es. basato su dati relativi alle operazioni). Nel caso in cui neanche tale indice di valore dell'immobile sia disponibile, può essere utilizzato un indice granulare dei prezzi immobiliari previa applicazione di una riduzione adeguatamente scelta per tenere conto del deprezzamento dell'immobile. Qualunque valore dell'immobile o indice dei prezzi dovrebbe essere sufficientemente differenziato in ragione della localizzazione geografica dell'immobile e della tipologia di esso.
  - b) È rettificato in considerazione delle variazioni nelle garanzie ipotecarie sull'immobile aventi rango preferenziale.
  - c) È calcolato annualmente.
4. Ove i mercati dei prestiti garantiti da RRE per l'acquisto di immobili a fini locativi e quelli per l'acquisto di immobili ad uso del proprietario siano monitorati separatamente, si applica la definizione di LTV-C, con le seguenti eccezioni:
- a) per prestiti per l'acquisto di immobili a fini locativi:
    - «LC» comprende esclusivamente prestiti o tranches di prestiti, garantiti dal mutuatario con immobili al momento della concessione, relativi a prestiti concessi per l'acquisto di immobili a fini locativi;
    - «VC» si riferisce al valore attuale dell'immobile a fini locativi.
  - b) per prestiti per l'acquisto di immobili ad uso del proprietario:
    - «LC» comprende esclusivamente prestiti o tranches di prestiti, garantiti dal mutuatario con l'immobile al momento della concessione, relativi a immobili a uso del proprietario.
    - «VC» comprende solo il valore dell'immobile ad uso del proprietario al momento della concessione.

**3. Il rapporto prestito/reddito all'origine (LTI-O)**

1. L'LTI-O è definito come:

$$LTI-O = \frac{L}{I}$$

2. Ai fini del calcolo, «L» ha il medesimo significato di cui all'articolo 1, paragrafo 2.
3. Ai fini del calcolo, «I» è il reddito totale annuale disponibile del mutuatario come rilevato dal finanziatore al momento della concessione del prestito garantito da RRE.
4. Nel determinare il «reddito disponibile» del mutuatario, si incoraggiano i destinatari a attenersi per quanto possibile alla definizione (1) e come minimo alla definizione (2):

Definizione (1): «reddito disponibile» = reddito da lavoro dipendente + reddito da lavoro autonomo (ad es. utili) + reddito da trattamenti pensionistici pubblici + reddito da pensioni private e professionali + reddito da sussidi di disoccupazione + reddito da trasferimenti sociali diversi dai sussidi di disoccupazione + trasferimenti privati regolari (ad es. alimenti) + reddito lordo da locazione di immobili + reddito da investimenti finanziari + reddito da imprese private o società di persone + reddito regolare da altre fonti + agevolazioni per prestiti - imposte - assistenza sanitaria/sicurezza sociale/premi per assicurazioni mediche + sgravi fiscali.

Ai fini della presente definizione:

- a) il «reddito lordo da locazione di immobili» comprende sia il reddito da locazione di immobili di proprietà su cui non è acceso alcun prestito garantito da RRE attualmente in essere che gli immobili acquistati a fini locativi. Il reddito da locazione dovrebbe essere dedotto dalle informazioni disponibili alle banche o altrimenti reperite. Se non sono disponibili informazioni precise, l'istituzione segnalante dovrebbe indicare la migliore stima del reddito da locazione e descrivere la metodologia utilizzata;

- b) le «imposte» dovrebbero comprendere, in ordine di importanza, le imposte sui salari, crediti d'imposta, pensioni o premi assicurativi, se gravanti sul reddito lordo, imposte specifiche come imposte sugli immobili e imposte non collegate a consumi;
- c) «assistenza sanitaria/sicurezza sociale/premi per assicurazioni mediche» dovrebbe comprendere le spese obbligatorie fisse che in alcuni paesi sono versate dopo le tasse;
- d) gli «sgravi fiscali» dovrebbero comprendere i rimborsi effettuati dall'autorità fiscale collegati alla deduzione degli interessi sul prestito garantito da RRE.
- e) le «agevolazioni per prestiti» dovrebbero includere tutti gli interventi del settore pubblico volti ad allentare l'onere di rimborso del debito del mutuatario (ad esempio tassi di interesse agevolati, sovvenzioni per il rimborso).

Definizione (2): «reddito disponibile» = reddito da lavoro dipendente + reddito da lavoro autonomo (ad es. utili) – imposte

5. Ove i mercati dei prestiti garantiti da RRE per l'acquisto di immobili a fini locativi e quelli per l'acquisto di immobili ad uso del proprietario siano monitorati separatamente, si applica la definizione di LTI-O, con le seguenti eccezioni:

- a) per prestiti per l'acquisto di immobili a fini locativi:
  - «L» comprende esclusivamente prestiti o tranches di prestiti, garantiti dal mutuatario con immobili al momento della concessione, relativi a prestiti concessi per l'acquisto di immobili a fini locativi.
- b) per prestiti per l'acquisto di immobili ad uso del proprietario:
  - «L» comprende esclusivamente prestiti o tranches di prestiti, garantiti dal mutuatario con immobili al momento della concessione, relativi a immobili a uso del proprietario.
  - Ove un mutuatario abbia accesso sia a prestiti per l'acquisto di immobili a fini locativi che per l'acquisto di immobili ad uso proprio, solo il reddito da locazione derivante dal mutuo a fini locativi al netto degli oneri per il servizio del debito relativo ai prestiti per l'acquisto a fini locativi può essere utilizzato per sostenere il pagamento dei prestiti relativi a immobili ad uso del proprietario. In questo caso la definizione preferibile di «reddito disponibile» è:

«reddito disponibile» = reddito da lavoro dipendente + reddito da lavoro autonomo ad es. utili + reddito da trattamenti pensionistici pubblici + reddito da pensioni private e professionali + reddito da sussidi di disoccupazione + reddito da trasferimenti sociali diversi dai sussidi di disoccupazione + trasferimenti privati regolari, ad es. alimenti + (reddito lordo da locazione di immobili - oneri per il servizio del debito sull'immobile locato) + reddito da investimenti finanziari + reddito da imprese private o società di persone + reddito regolare da altre fonti + agevolazioni per prestiti - imposte - assistenza sanitaria/sicurezza sociale/premi per assicurazioni mediche + sgravi fiscali.

#### 4. Il rapporto debito/reddito all'origine (DTI-O)

1. Il DTI-O è definito come:

$$DTIO = \frac{D}{I}$$

2. Ai fini del calcolo, «D» comprende il debito totale del mutuatario, garantito o no da immobili, compresi tutti i prestiti finanziari in essere, ossia i prestiti concessi dal soggetto erogante del prestito garantito da RRE o da altri mutuantici al momento della concessione del prestito garantito da RRE.

3. Ai fini del calcolo, «I» ha lo stesso significato di cui alla sezione 3, paragrafo 4.

#### 5. Il rapporto servizio del prestito/reddito all'origine (LSTI-O)

1. LSTI-O è definito come:

$$LSTIO = \frac{LS}{I}$$

2. Ai fini del calcolo, «LS» rappresenta gli oneri annuali per il servizio del debito relativo al prestito garantito da RRE definito come «L» nella sezione 1, paragrafo 2, al momento della concessione del prestito.
3. Ai fini del calcolo, «I» ha lo stesso significato di cui alla sezione 3, paragrafo 4.
4. Ove i mercati dei prestiti garantiti da RRE per l'acquisto di alloggi a fini locativi e quelli per l'acquisto di immobili ad uso del proprietario siano monitorati separatamente, si applica la definizione di LSTI-O, con le seguenti eccezioni:
  - a) per prestiti per l'acquisto di immobili a fini locativi:
    - «LS» rappresenta gli oneri annuali per il servizio del debito relativi al prestito per l'acquisto a fini locativi al momento della concessione.
  - b) per immobili ad uso del proprietario:
    - «LS» rappresenta gli oneri annuali per il servizio del debito relativi al prestito per l'acquisto di immobili ad uso del proprietario al momento della concessione.
    - La relativa definizione di «reddito disponibile» preferibile è:

«reddito disponibile» = reddito da lavoro dipendente + reddito da lavoro autonomo ad es. utili + reddito da trattamenti pensionistici pubblici + reddito da pensioni private e professionali + reddito da sussidi di disoccupazione + reddito da trasferimenti sociali diversi dai sussidi di disoccupazione + trasferimenti privati regolari, ad es. alimenti + (reddito lordo da locazione di immobili - oneri per il servizio del debito sull'immobile locato) + reddito da investimenti finanziari + reddito da imprese private e società di persone + reddito regolare da altre fonti + agevolazioni per prestiti - imposte - assistenza sanitaria/sicurezza sociale/premi per assicurazioni mediche + sgravi fiscali

## 6. Il rapporto servizio del debito/reddito all'origine (DSTI-O)

1. DSTI-O è definito come:

$$DSTIO = \frac{DS}{I}$$

2. Ai fini del calcolo, «DS» rappresenta gli oneri annuali per il servizio del debito relativo al debito totale del mutuatario definito come «D» nella sezione 4, paragrafo 2, al momento della concessione del prestito.
3. Ai fini del calcolo, «I» ha lo stesso significato di cui alla sezione 3, paragrafo 4.
4. Il DSTI-O dovrebbe essere considerato come un indicatore opzionale poiché non in tutte le giurisdizioni i soggetti eroganti possono avere accesso alle informazioni necessarie a calcolare il suo numeratore. Tuttavia, nelle giurisdizioni in cui i soggetti eroganti hanno accesso a tali informazioni (ad es. tramite centrali rischi o registri fiscali) le autorità macroprudenziali sono fortemente incoraggiate a includere questo indicatore nel proprio quadro di riferimento per il monitoraggio dei rischi.

## 7. Il rapporto di copertura degli interessi (ICR)

1. ICR è definito come:

$$ICR = \frac{\text{Gross annual rental income}}{\text{Annual interest costs}}$$

2. Ai fini del calcolo:
  - a) «reddito lordo da locazione immobili» è il reddito annuale da locazione di alloggi acquistati a fini locativi, al lordo di tutte le spese di gestione per il mantenimento del valore dell'immobile e al lordo delle imposte;
  - b) «costi per interessi annuali» sono i costi per interessi annuali relativi agli alloggi acquistati a fini locativi.
3. Il rapporto può far riferimento al suo valore al momento della concessione del prestito (ICR-O) o al suo valore attuale (ICR-C).

## 8. Il rapporto prestito/canone all'origine (LTR-O)

1. LTR-O è definito come:

$$LTR-O = \frac{\text{Buy-to-let debt}}{\text{Net annual rental income or Gross annual rental income}}$$

2. Ai fini del calcolo:

- a) «*buy-to-let loan*» (prestito per l'acquisto a fini locativi) ha lo stesso significato di «L» nella sezione 1, paragrafo 2, ma è limitato ai prestiti garantiti da RRE che finanziano l'acquisto dell'immobile a fini locativi.
- b) «*net annual rental income*» (reddito annuale netto da locazione) è il reddito annuale netto derivante dall'immobile acquistato a fini locativi al netto delle spese di gestione dirette a preservarne il valore, ma al lordo di tutte le imposte;
- c) «*gross annual rental income*» (reddito annuale lordo da locazione) è il reddito annuale derivante dalla locazione dell'immobile acquistato a fini locativi, al lordo di tutte le spese di gestione per mantenere il valore dell'immobile e al lordo delle imposte.

Per il calcolo del LTR-O dovrebbe essere utilizzato il reddito annuale netto. Ove tali informazioni non siano disponibili, dovrebbe essere utilizzato, in alternativa, il reddito annuale lordo.

---

## ALLEGATO V

**LINEE GUIDA SULLE DEFINIZIONI E GLI INDICATORI RELATIVI AGLI IMMOBILI NON RESIDENZIALI**

Il presente allegato fornisce linee guida su specifiche questioni relative alla definizione di CRE, su indicatori CRE e in particolare sull'allegato III. Il suo scopo non è quello di fornire istruzioni tecniche dettagliate per compilare i modelli di cui all'allegato III coprendo ogni possibile ipotesi. Inoltre, le linee guida dovrebbero essere interpretate come intese a coprire definizioni obiettivo e metodi obiettivo, e in alcuni casi potrebbero risultare giustificate divergenze destinate a tener conto delle specificità dei mercati o di segmenti di essi.

**1. Definizioni di beni immobili non residenziali**

Attualmente non esiste una definizione di CRE valida per l'Unione che risulti sufficientemente precisa a fini macroprudenziali.

- a) Il Regolamento (UE) n. 575/2013 definisce gli RRE all'articolo 4, paragrafo 1, numero 75, ma non fornisce una definizione precisa di CRE, facendo esclusivamente riferimento, nell'articolo 126, a «uffici o locali per il commercio». Detto regolamento, per quanto riguarda i CRE, richiede anche che il valore dell'immobile non dipenda dal merito di credito del debitore o dalla performance del progetto immobiliare sottostante.
- b) L'EBA ha indicato un utile criterio supplementare: lo scopo prevalente dell'immobile «dovrebbe essere collegato a un'attività economica»<sup>(1)</sup>. Ancorché utile, tale criterio non è sufficientemente preciso a fini macroprudenziali.
- c) Un'altra possibile fonte per la definizione di CRE è il Regolamento (UE) 2016/867 della Banca centrale europea (BCE/2016/13)<sup>(2)</sup>. Tuttavia, in questa fase, il regolamento definisce i CRE come gli immobili diversi dagli RRE (come definiti nel regolamento menzionato alla lettera a). Tale definizione è troppo ampia a fini di stabilità finanziaria, concentrandosi sulla misura in cui i flussi di cassa attesi dai CRE, come i canoni di locazione, risulteranno sufficienti a rimborsare i prestiti che hanno finanziato l'acquisto dell'immobile.
- d) L'iniziativa del G20 in tema di dati incompleti (G20 Data Gaps Initiative)<sup>(3)</sup> consiste in una serie di 20 raccomandazioni in materia di rafforzamento di statistiche economiche e finanziarie avviata a seguito dello scoppio della crisi finanziaria del 2007 e 2008, al fine di migliorare disponibilità e comparabilità dei dati economici e finanziari. La raccomandazione 19 evidenzia l'esigenza di migliorare la disponibilità sia delle statistiche relative a immobili residenziali che quelle relative a immobili non residenziali. Attività volte a dar seguito a tale iniziativa, inclusa l'adozione di una definizione condivisa di CRE, sono attualmente in corso e possono fornire un utile contributo in relazione ai dati richiesti ai fini del CERS.
- e) Anche il documento di consultazione del Comitato di Basilea per la vigilanza bancaria sulle revisioni del metodo standardizzato per il rischio di credito e la revisione della misurazione del rischio operativo<sup>(4)</sup> definisce i CRE come l'opposto degli RRE. Un'esposizione relativa a RRE è definita come un'esposizione garantita da immobili che hanno natura di luoghi di abitazione e rispettano le leggi e i regolamenti applicabili che consentono il loro uso a fini abitativi, ossia gli immobili residenziali. Un'esposizione relativa a CRE è quindi definita come un'esposizione garantita da beni immobili diversi da immobili residenziali.

Alla luce dei limiti delle definizioni sopra indicate, la presente raccomandazione fornisce una definizione operativa di CRE specificamente a fini macroprudenziali. I CRE sono definiti come qualsiasi immobile produttivo di reddito, esclusa l'edilizia sovvenzionata, gli immobili detenuti dagli utilizzatori finali e gli alloggi acquistati a fini locativi.

È discusso se gli immobili in fase di sviluppo debbano essere considerati CRE. Al riguardo le prassi nazionali variano. Tuttavia, l'esperienza in diversi Stati membri durante la recente crisi finanziaria ha dimostrato l'importanza, ai fini della stabilità finanziaria, del monitoraggio degli investimenti in tale attività economica e del suo finanziamento. Inoltre, può presumersi che i nuovi immobili in fase di sviluppo aumentino, una volta completati la futura disponibilità di CRE. Pertanto, ai fini della presente raccomandazione, gli immobili in fase di sviluppo sono considerati come una sottocategoria di CRE.

<sup>(1)</sup> Cfr: EBA domanda ID 2014\_1214 del 21 novembre 2014.

<sup>(2)</sup> Regolamento (UE) 2016/867 della Banca centrale europea, del 18 maggio 2016, sulla raccolta di dati granulari sul credito e sul rischio di credito (BCE/2016/13) (GU L 144 dell'1.6.2016, pag. 44).

<sup>(3)</sup> Consiglio per la stabilità finanziaria e Fondo monetario internazionale, *The financial crisis and information gaps – report to the G-20 finance ministers and central bank governors*, 29 ottobre 2009.

<sup>(4)</sup> Comitato di Basilea per la vigilanza bancaria *Revisions to the Standardised Approach to credit risk – second consultative document*, dicembre 2015.

L'edilizia sovvenzionata è un segmento complesso del mercato immobiliare, poiché può assumere forme diverse nei vari paesi e al loro interno. Essa dovrebbe essere esclusa dalla definizione di CRE quando il valore negoziale degli immobili o il canone applicato ai locatari di tali immobili è influenzato direttamente da un ente pubblico, ciò da cui derivano canoni di locazione inferiori a quelli rilevati sul mercato. Le autorità nazionali dovrebbero tracciare il confine tra l'edilizia sovvenzionata e il comparto della locazione privata nei rispettivi paesi secondo questo criterio.

La nozione di alloggi acquistati a fini locativi fa riferimento a immobili direttamente di proprietà di famiglie<sup>(1)</sup>, principalmente allo scopo di essere concessi in locazione. Al momento, quest'attività è significativa solo in alcuni Stati membri. Anche gli alloggi acquistati a fini locativi sono un settore al confine tra RRE e CRE. Tuttavia, poiché quest'attività è tipicamente esercitata da locatori non professionali, part-time, con un piccolo portafoglio immobiliare, essa può essere interpretata, a fini di stabilità finanziaria, come appartenente più al settore RRE che a quello CRE. Ciò nonostante, in ragione delle sue caratteristiche peculiari, si raccomanda alle autorità macroprudenziali nazionali di monitorare gli sviluppi di questo sottomercato, mediante l'utilizzo di specifici indicatori supplementari, ove quest'attività costituisca una fonte di rischi significativi o rappresenti una quota significativa delle consistenze o dei flussi dei prestiti garantiti da RRE totali.

## 2. Fonti di dati sugli immobili non residenziali

### 2.1. Indicatori relativi al mercato CRE fisico

Gli indicatori CRE sul mercato fisico possono essere ottenuti mediante:

- a) fonti pubbliche, ad es. istituti nazionali di statistica o registri immobiliari; o
- b) fornitori di dati dal settore privato che coprono una parte sostanziale del mercato dei CRE.

Il rapporto del CERS sugli immobili non residenziali e la stabilità finanziaria nell'UE fornisce una sintesi degli indici dei prezzi disponibili e delle possibili fonti di dati<sup>(2)</sup>.

### 2.2. Indicatori sull'esposizione CRE del sistema finanziario

Le esposizioni degli operatori di mercato, almeno di quelli del settore finanziario, possono essere ricavate dalle segnalazioni di vigilanza. Alcuni dati sono già raccolti dalla BCE e dall'EIOPA a livello nazionale. Tuttavia, essi non sono molto dettagliati. I nuovi modelli segnaletici a fini di vigilanza per le banche, ossia la rendicontazione finanziaria (Financial Reporting, FINREP) e l'informativa comune (Common Reporting, COREP), quelli per gli assicuratori ai sensi della Direttiva 2009/138/CE del Parlamento europeo e del Consiglio<sup>(3)</sup> e quelli per i fondi di investimento ai sensi della Direttiva 2011/61/UE del Parlamento europeo e del Consiglio<sup>(4)</sup> possono fornire una rappresentazione più granulare delle esposizioni delle istituzioni finanziarie ai CRE.

Le classificazioni fornite nella classificazione statistica delle attività economiche nella Comunità europea (NACE Rev. 2) possono risultare utili per ricavare le esposizioni delle istituzioni finanziarie ai CRE, essendo ampiamente condivise dalle istituzioni dell'Unione e utilizzate nei modelli segnaletici regolamentari per banche e imprese assicurative. Due sezioni appaiono rilevanti al riguardo:

- a) Sezione F: costruzioni, esclusa ingegneria civile
- b) Sezione L: attività immobiliari escluse agenzie di mediazione immobiliare.

<sup>(1)</sup> Secondo il punto 2.118 del capitolo 2 dell'allegato A al Regolamento (UE) n. 549/2013 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 21 maggio 2013, relativo al Sistema europeo dei conti nazionali e regionali nell'Unione europea (GU L 174 del 26.6.2013, pag. 1) 2010 «il settore delle famiglie [...] è costituito da individui o da gruppi di individui, nella loro funzione di consumatori e di imprenditori, che producono beni e servizi finanziari e non finanziari destinabili alla vendita (produttori di beni e servizi destinabili alla vendita) purché la produzione di beni e servizi non sia operata da entità distinte trattate come quasi-società. Esso comprende anche individui o gruppi di individui che producono beni e servizi non finanziari esclusivamente per proprio uso finale».

<sup>(2)</sup> CERS, «Report on Commercial Real Estate and Financial Stability in the EU», dicembre 2015, in particolare allegato II, sezione 2.2.

<sup>(3)</sup> Direttiva 2009/138/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 25 novembre 2009, in materia di accesso ed esercizio delle attività di assicurazione e di riassicurazione (Solvibilità II) (GU L 335 del 17.12.2009, pag. 1).

<sup>(4)</sup> Direttiva 2011/61/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, dell'8 giugno 2011, sui gestori di fondi di investimento alternativi, che modifica le direttive 2003/41/CE e 2009/65/CE e i regolamenti (CE) n. 1060/2009 e (UE) n. 1095/2010 (GU L 174 del 1.7.2011, pag.1).

Il maggior inconveniente legato all'utilizzo delle classificazioni NACE è che esso ha riguardo ai settori economici obiettivo e non ai prestiti. Per esempio un prestito concesso a una società immobiliare per l'acquisto di un parco auto sarà segnalata sotto la sezione L, anche se non si tratta di un prestito CRE.

### 2.3. Utilizzo di dati del settore privato

Ove le autorità macroprudenziali nazionali utilizzino dati di fornitori di dati dal settore privato per compilare gli indicatori CRE, ci si attende che individuino le differenze inerenti all'ambito e alle definizioni in rapporto a quelle richieste nella presente raccomandazione. Esse dovrebbero essere in grado di fornire informazioni dettagliate relative alla metodologia sottostante utilizzata dal fornitore e alla copertura del campione. I dati di fornitori del settore privato dovrebbero essere rappresentativi del mercato nel suo insieme e delle pertinenti disaggregazioni di cui alla Raccomandazione D:

- a) tipologia degli immobili;
- b) localizzazione degli immobili;
- c) tipologia e nazionalità degli investitori;
- d) tipologia e nazionalità dei soggetti eroganti.

### 3. Disaggregazioni degli indicatori

In relazione alle disaggregazioni di cui alla Raccomandazione D, le autorità macroprudenziali nazionali dovrebbero essere in grado di fornire una valutazione della loro rilevanza per i rispettivi mercati CRE quando ne fanno uso a fini di monitoraggio, anche tenendo conto del principio di proporzionalità.

«Tipologia di immobili» si riferisce all'uso principale di immobili non residenziali. Per gli indicatori CRE, tale disaggregazione dovrebbe comprendere le seguenti categorie:

- a) residenziale, ad es. condomini plurifamiliari;
- b) esercizio al dettaglio, ad es. hotel, ristoranti, centri commerciali;
- c) ufficio, ad es. immobili usati principalmente per attività professionali o imprenditoriali;
- d) industriale, ad es. immobili utilizzati a fini di produzione, distribuzione e logistica;
- e) altre tipologie di immobili non residenziali.

Ove un immobile abbia un uso promiscuo, dovrebbe essere trattato come una pluralità di immobili distinti (sulla base ad es. della superficie delle aree dedicate a ciascun uso), quando sia possibile effettuare tale distinzione; altrimenti l'immobile può essere classificato in base all'uso prevalente.

«Localizzazione degli immobili» fa riferimento alla disaggregazione geografica (ad esempio per regioni) o ai sottomercati immobiliari, che dovrebbe comprendere anche localizzazioni primarie e non-primarie. Una localizzazione primaria è generalmente considerata la migliore in uno specifico mercato, ciò che si rispecchia anche nel rendimento da locazione (tipicamente il più basso del mercato). Per edifici adibiti a uffici potrebbe essere una posizione centrale in una città importante. Per edifici destinati ad ospitare esercizi al dettaglio può far riferimento al centro cittadino con molti pedoni o a un centro commerciale in posizione centrale. Per edifici adibiti ad attività logistiche può riferirsi a una localizzazione in cui sono presenti le infrastrutture e i servizi necessari, con accesso ottimale alla rete dei trasporti.

«Tipologia degli investitori» si riferisce ad ampie categorie di investitori come:

- a) banche;
- b) imprese di assicurazione;
- c) fondi pensione;
- d) fondi di investimento;
- e) società immobiliari;
- f) altro.

È probabile che siano disponibili solo i dati relativi al mutuatario registrato o all'investitore. Tuttavia le autorità macroprudenziali nazionali dovrebbero essere consapevoli del fatto che il mutuatario o l'investitore registrato possono differire dal mutuatario o dall'investitore finale, da cui dipende il rischio finale. Pertanto, si incoraggiano le autorità a monitorare anche le informazioni sul mutuatario o l'investitore finale quando possibile, ad es. mediante informazioni raccolte dagli operatori del mercato, al fine di avere una migliore comprensione del comportamento dei rischi e degli operatori del mercato.

«Tipologia dei soggetti eroganti» si riferisce ad ampie categorie di soggetti eroganti come:

- a) banche comprese «bad bank»;
- b) imprese di assicurazione;
- c) fondi pensione.

Le autorità macroprudenziali nazionali possono avere la necessità di adattare l'elenco delle tipologie di investitori e soggetti eroganti per rispecchiare le caratteristiche del settore CRE locale.

«Nazionalità» si riferisce al paese in cui ha sede il partecipante al mercato. La nazionalità degli investitori e dei soggetti eroganti dovrebbe essere disaggregata almeno nelle tre seguenti categorie geografiche:

- a) nazionali;
- b) resto dello Spazio economico europeo;
- c) resto del mondo.

Le autorità macroprudenziali nazionali dovrebbero essere consapevoli del fatto che la nazionalità dell'investitore o del soggetto erogante registrato può differire da quella dell'investitore o del soggetto erogante finale da cui dipende il rischio finale. Pertanto, si incoraggiano le autorità a monitorare anche le informazioni sulla nazionalità del soggetto erogante o dell'investitore finale, ad es. mediante informazioni raccolte dai partecipanti al mercato.

#### **4. Metodi per il calcolo degli indicatori del mercato fisico**

Il prezzo del CRE si riferisce a un numerario di qualità costante ossia al valore di mercato dell'immobile depurato dalle variazioni qualitative come il deprezzamento (e obsolescenza) o l'apprezzamento (ad es. restauri) mediante un adeguamento di tipo qualitativo.

Le linee guida del lavoro iniziato da Eurostat consigliano di raccogliere i dati relativi ai prezzi da operazioni effettive. Ove tali dati non siano disponibili e/o non siano pienamente rappresentativi, essi possono essere approssimati con dati di stima o di valutazione purché questi rispecchino il prezzo di mercato attuale e non approcci valutativi fondati sul prezzo sostenibile.

#### **5. Valutazione dell'esposizione del sistema finanziario verso gli immobili non residenziali**

L'esposizione del sistema finanziario ai CRE consiste tanto nei finanziamenti, spesso erogati da parte di banche e talvolta da imprese di assicurazione, che negli investimenti, spesso effettuati da imprese assicurative, fondi pensione e fondi di investimento. Gli investimenti possono consistere sia nella detenzione diretta di CRE, ad esempio nella titolarità di immobili CRE, che in quella indiretta, ad esempio mediante titoli e fondi di investimento. Nel caso in cui un soggetto erogante o un investitore utilizzi una società veicolo (SV) quale tecnica di finanziamento CRE dedicata, tali prestiti o investimenti dovrebbero essere considerati quali detenzioni o prestiti CRE diretti (approccio «look-through»).

Nel valutare le esposizioni del sistema nel suo insieme, le autorità macroprudenziali nazionali dovrebbero essere consapevoli dei rischi di duplicazioni nel computo. Gli investitori possono investire sia direttamente che indirettamente in CRE. Ad esempio i fondi pensione e le imprese di assicurazione compiono spesso investimenti indiretti in CRE.

Può risultare ancora più difficile rappresentare le esposizioni dei partecipanti esteri al mercato che possono costituire una parte significativa di esso <sup>(1)</sup>. Poiché tali partecipanti al mercato sono importanti per il funzionamento del mercato CRE, è consigliabile monitorarne l'attività.

Poiché le perdite da attività CRE sono spesso concentrate nei finanziamenti per CRE erogati da banche, si incoraggiano le autorità macroprudenziali nazionali a prestare particolare attenzione, nella loro attività di monitoraggio, a tale attività.

<sup>(1)</sup> CERS, *Report on Commercial Real Estate and Financial Stability in the EU*, dicembre 2015, in particolare sezione 2.3 e riquadro 1.



## 6. Metodi per il calcolo dell'LTV

L'allegato IV stabilisce i metodi di calcolo dell'LTV-O e dell'LTV-C. Tuttavia, quando tali rapporti sono calcolati per i CRE, è necessario tenere conto di alcune specificità.

Nel caso di un prestito sindacato, l'LTV-O dovrebbe essere calcolato il rapporto tra l'importo iniziale di tutti i prestiti concessi al mutuatario e il valore dell'immobile al momento della concessione. Ove il prestito riguardi diversi immobili, l'LTV-O dovrebbe essere calcolato come il rapporto tra l'importo iniziale del/i prestito/i e il valore complessivo degli immobili in questione.

Poiché il numero degli immobili è di gran lunga inferiore e gli immobili sono maggiormente eterogenei nel settore CRE che nel settore RRE, è più appropriato calcolare l'LTV-C effettuando una valutazione dei singoli immobili che utilizzando un indice dei prezzi o di valore.

Infine, è necessario che le autorità macroprudenziali nazionali effettuino il monitoraggio della distribuzione dell'LTV concentrandosi sui prestiti più rischiosi, ossia quelli con LTV più elevato, poiché frequentemente le perdite derivano da tali rischi di coda.

## 7. Metodi per il calcolo del rapporto di copertura degli interessi (ICR) del rapporto di copertura del servizio del debito (DSCR)

Il rapporto di copertura dell'interesse (ICR) e il rapporto di copertura del servizio del debito (debt service coverage ratio, DSCR) si riferiscono al reddito da locazione generato da un immobile o da una serie di immobili CRE, al netto delle imposte e delle spese di gestione in cui il mutuatario incorre al fine di mantenere il valore dell'immobile.

ICR è definito come:

$$ICR = \frac{\text{Net annual rental income}}{\text{Annual interest cost}}$$

Ai fini del calcolo dell'ICR:

- a) «*net annual rental income*» (reddito annuale netto da locazione) è il reddito annuale da locazione derivante dalla concessione in locazione del CRE al netto delle imposte e delle spese di gestione dirette a preservarne il valore.
- b) «*annual interest cost*» (costi per interessi annuali) sono i costi per interessi annuali associati al prestito garantito dall'immobile o da una serie di immobili CRE.

Lo scopo dell'ICR è di rilevare la misura un cui il reddito generato da un immobile è sufficiente al rimborso degli interessi posti a carico di un mutuatario per l'acquisto dell'immobile. L'ICR, pertanto, dovrebbe essere analizzato a livello di immobile.

Il DSCR è definito come:

$$DSCR = \frac{\text{Net annual rental income}}{\text{Annual debt service}}$$

Ai fini del calcolo del DSCR:

- a) «*net annual rental income*» (reddito annuale netto da locazione) è il reddito annuale derivante dalla locazione del CRE al netto delle imposte e delle spese di gestione dirette a preservarne il valore.
- b) «*annual debt service*» (servizio annuale del debito) è il servizio annuale del debito associato al prestito garantito dall'immobile o da una serie di immobili CRE.

Lo scopo del DSCR è di verificare l'entità dell'onere debitorio complessivo inerente all'immobile posto a carico del mutuatario. Pertanto, il denominatore non comprende solo le spese per interessi, ma anche l'ammortamento del prestito, ossia i rimborsi in conto capitale. Il problema principale relativo a tale indicatore è quello di stabilire se esso debba essere calcolato a livello di immobile o a livello di mutuatario. Il finanziamento per CRE è tipicamente fornito su base «non-recourse» ossia il soggetto erogante ha diritto ad essere rimborsato con i proventi dell'immobile e non con altri redditi o attività del mutuatario. Pertanto è più realistico e adeguato calcolare il DSCR a livello di immobile. Inoltre, concentrare l'attenzione sul reddito complessivo del mutuatario creerebbe seri problemi di consolidamento che renderebbero più ardua la definizione di un parametro che risulti comparabile nei diversi Stati membri.

## 8. Indicatori rilevanti supplementari per gli immobili in fase di sviluppo

Per gli immobili CRE in fase di sviluppo, in luogo dell'LTV all'origine, le autorità macroprudenziali nazionali possono monitorare invece il rapporto prestito/costo (loan-to-cost ration, LTC). L'LTC rappresenta il rapporto tra l'importo iniziale di tutti i prestiti concessi e i costi associati alla costruzione dell'immobile CRE fino al completamento.

Inoltre, le autorità macroprudenziali nazionali dovrebbero concentrare il proprio monitoraggio sui progetti di sviluppo più rischiosi, ad esempio quelli con coefficienti pre-locazione e pre-vendita assai bassi. Per ciascun edificio ancora in costruzione, il rapporto pre-locazione è il rapporto tra la superficie già locata dal promotore immobiliare al momento della concessione del prestito e la superficie totale disponibile una volta che l'immobile sia stato completato; analogamente, il coefficiente pre-vendita è il rapporto tra la superficie già venduta dal promotore immobiliare al tempo della concessione del prestito e la superficie disponibile una volta che l'immobile sia stato completato.

## 9. Pubblicazione annua delle esposizioni degli immobili non residenziali da parte delle AEV

Attingendo alle informazioni rese disponibili dai modelli segnaletici regolamentari, si raccomanda alle AEV di divulgare almeno annualmente le informazioni aggregate sulle esposizioni verso i diversi mercati CRE nazionali nell'UE per soggetti che rientrano nel loro ambito di vigilanza e su base individuale. Ci si aspetta che tale divulgazione rafforzi la conoscenza da parte delle autorità macroprudenziali nazionali dell'attività dei soggetti di altri Stati membri nel loro mercato nazionale CRE. Nel caso in cui vi siano preoccupazioni in merito all'ambito o alla qualità dei dati pubblicati, tale pubblicazione dovrebbe essere accompagnata da adeguati commenti.

Di norma, le AEV dovrebbero consentire a tutte le autorità macroprudenziali dell'Unione di verificare le esposizioni di tutte le istituzioni finanziarie dell'Unione verso i rispettivi mercati nazionali. Ciò implica che i dati raccolti per tutte le istituzioni finanziarie dell'Unione dovrebbero essere aggregati a livello nazionale.

Nella divulgazione di tali informazioni aggregate, le AEV dovrebbero utilizzare informazioni contenute in schemi segnaletici regolamentari che forniscano una disaggregazione geografica delle esposizioni creditizie e/o degli investimenti (diretti o indiretti). Ove gli schemi segnaletici forniscono una disaggregazione per codici NACE<sup>(1)</sup>, i CRE potrebbero essere indicati sia nella sezione «F» che in quella «L», sebbene, a rigore, alcune sottocategorie dovrebbero essere escluse in conseguenza della definizione di CRE adottata nella presente raccomandazione.

---

<sup>(1)</sup> Regolamento (CE) n. 1893/2006 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 20 dicembre 2006, che definisce la classificazione statistica delle attività economiche NACE Revisione 2 e modifica il Regolamento (CEE) n. 3037/90 del Consiglio nonché alcuni regolamenti (CE) relativi a settori statistici specifici (GU L 393 del 30.12.2006, pag. 1).