

Finansdepartementet
Avdelningen för offentlig förvaltning
103 33 Stockholm



SVERIGES RIKSBANK
SE-103 37 Stockholm
(Brunkebergstorg 11)

Tel +46 8 787 00 00
Fax +46 8 21 05 31
registratorn@riksbank.se
www.riksbank.se

DNR 2025-00599

ER REF Fi2025/00665

2025-04-28

Remissvar angående Förslag till Europaparlamentets och rådets förordning om icke-finansiell statistik över kommersiella fastigheter

Riksbanken tillstyrker Europaparlamentets och rådets förslag till förordning om icke-finansiell statistik över kommersiella fastigheter. Det är centralt med pålitlig statistik för att kunna identifiera och följa risker som kan hota den finansiella stabiliteten. Åtgärder som stärker förmågan att genomföra detta är av stor betydelse. Det gäller särskilt statistik över den stora och kapitalintensiva kommersiella fastighetssektorn som ofta spelat en betydande roll i större finansiella kriser. Riksbanken, och andra stabilitetsvårdande myndigheter, har länge uppmärksammat stabilitetsriskerna kopplade till denna sektor, och att transparensen behöver förbättras. Riksbanken vill dock framhålla att vissa aspekter kring den föreslagna statistikens utformning behöver justeras, eller förtydligas.

Förslaget har sin grund i en ESRB-rekommendation och Riksbanken har under lång tid stöttat ESRBs arbete med att förbättra såväl förståelsen som riskanalysen av den europeiska kommersiella fastighetsmarknaden. Statistik för denna sektor är begränsad, särskilt statistik över hela det befintliga beståndet av kommersiella fastigheter, något som förslaget syftar till att förbättra. I dagsläget förlitar sig Riksbanken i stor utsträckning på statistik från flera privata aktörer. Riksbanken bedömer att förslaget avsevärt kommer att förbättra möjligheterna för Riksbanken, och för andra stabilitetsvårdande myndigheter i Sverige och inom EU, att identifiera, följa och analysera stabilitetsrisker kopplade till den kommersiella fastighetssektorn. Därtill bedöms förslaget ge Riksbanken ökade möjligheter att bredda sitt penningpolitiska beslutsunderlag, främst gällande produktion av nya fastigheter.

Förslaget specificerar dock inte alla tekniska detaljer med koppling till insamlingen av den föreslagna statistiken, hur dessa utformas har betydelse för statistikens tillförlitlighet och användbarhet. Riksbanken ser följande aspekter som centrala i sammanhanget, och förordar att dessa regleras antingen i förordningen eller via genomförandeakter:

- För att statistiken ska vara användbar, och öka nuvarande analytiska förmåga, är det centralt att den redovisas åtminstone med kvartalsvis frekvens och är nedbrytbar på både fastighetstyp och större städer. Den kommersiella fastighetsmarknaden kan

skilja sig avsevärt beroende på geografiskt läge och typ av fastighet. Sådana aspekter är av vikt vid bedömning av riskuppbyggnad, konsekvenser av ekonomiska störningar och enskilda långgivares kreditrisk.

- I en riskanalys är indikatorer för hyresavkastning (s.k. direktavkastning) och vakansgrad av vikt, vilka bör inkluderas i statistiken. Enligt förslaget utelämnas dessa uppgifter till följd av begränsad datatillgång. Riksbanken är av uppfattningen att uppgifterna bör kunna inhämtas från samma datakällor som priser respektive hyror.
- Det behövs tydliga riktlinjer för vilken täckningsgrad som är nödvändig för att statistiken ska vara tillförlitlig. Statistiken syftar till att beskriva den kommersiella fastighetsmarknaden, det vill säga hela beståndet och inte enbart de fastigheter som är föremål för en transaktion. Ett totalurval av hela marknaden kan vara en betydande utmaning, vilket riskerar att leda till att täckningsgraden i olika länder skiljer sig åt markant. I Sveriges fall är uppgifter från offentliga register inte tillräckliga för att uppnå en god täckning och tillförlitlighet, och det kommer därför att vara nödvändigt att kompletterande uppgifter hämtas in från privata leverantörer. Så som nuvarande förslag är utformat möjliggörs detta och Riksbanken vill särskilt understryka att det är viktigt att denna del av förslaget består.
- Riksbanken noterar även att definitionen av en kommersiell fastighet i den föreslagna förordningen är bredare än den som Riksbanken normalt följer. Exempelvis följer Riksbanken inte fastigheter som ägs och används av företag för att bedriva sin egen verksamhet, eftersom de inte är förknippade med samma stabilitetsrisker som fastigheter i de företag som enbart uppför och förvaltar inkomstgenererande fastigheter via uthyrning till hushåll eller företag. För att denna statistik också ska vara användbar för redan implementerad nationell reglering och eventuell framtida reglering, samt för övrig analys av stabilitetsrisker, förordar Riksbanken att statistiken görs nedbrytbar på inkomstproducerande fastigheter och fastigheter som innehas för att bedriva egen verksamhet. Därtill vore det värdefullt om statistiken också kan delas upp på befintliga fastigheter och fastigheter under uppförande då hyres- och prisuppgifter för fastigheter under uppförande kan skilja sig avsevärt från färdigställda fastigheter.

Beslut i detta ärende har fattats av riksbankschef Erik Thedéen efter föredragning av rådgivaren Maria Eriksson och seniora ekonomen Niclas Olsén Ingefäldt.

Erik Thedéen

Maria Eriksson