



Förordning om statistik över kommersiella fastigheter

Finansdepartementet

Dokumentbeteckning

COM(2025) 100

Celexnummer 52025PC0100

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

Sammanfattning

Europeiska kommissionen presenterade den 11 mars 2025 ett förslag till en förordning om icke-finansiell statistik över kommersiella fastigheter. Förslaget innebär att produktion av statistik över kommersiella fastigheter regleras i syfte att fylla de informationsbehov som finns av jämförbar statistik. Statistik över den kommersiella fastighetsmarknaden är viktig för makrotillsynen och för att bedöma potentiella risker för den finansiella stabiliteten. Att producera statistiken är även viktigt eftersom efterfrågan av relevanta indikatorer för att bättre kunna följa utvecklingen inom sektorn har funnits länge. Ämnesområdet är komplext och utveckling av kvalitativ statistik är tidskrävande. Genom detta förslag vill kommissionen ombesörja de mest akuta informationsbehoven.

Regeringen stödjer i huvudsak förslaget.

1. Förslaget

1.1 Ärendets bakgrund

Utvecklingen på den kommersiella fastighetsmarknaden kan ha stora konsekvenser för den ekonomiska utvecklingen och särskilt den finansiella stabiliteten. Europeiska systemrisknämnden, som ansvarar för makrotillsynen av EU:s finansiella system, har länge efterfrågat jämförbar statistik över den

kommersiella fastighetsmarknaden för att bättre kunna identifiera möjliga makroekonomiska risker i medlemsstaterna.

Rådet för ekonomiska och finansiella frågor (Ekofin) har i sina årliga slutsatser om europeisk statistik påpekat behovet av statistik inom detta område och upprepade gånger uppmuntrat det europeiska statistiksystemet att utveckla relevant statistik.

Det har samtidigt varit utmanande att utveckla den efterfrågade statistiken, främst på grund av att tillgången till data är begränsad och att de kommersiella fastighetsmarknaderna är heterogena. Kommissionen har sedan 2016 arbetat med kartläggning av behoven, och 2017 startades en första arbetsgrupp med medlemsstaternas statistikbyråer för att utveckla relevant metodik.

Utvecklingsarbetet har emellertid präglats av metodologiska svårigheter. Eftersom alla efterfrågade indikatorer ännu inte är tillräckligt utvecklade för att börja produceras valde kommissionen att presentera ett förslag med endast de variabler som kommit längre i utvecklingen, och lämnade andra indikatorer utanför regleringen.

Kommissionen presenterade sitt förslag den 11 mars 2025.

1.2 Förslagets innehåll

Syftet med förordningen är att upprätta ett ramverk för statistik över den fysiska (icke-finansiella) marknaden för kommersiella fastigheter. Den finansiella statistiken avseende den kommersiella fastighetsmarknaden (det finansiella systemets exponering för krediter till kommersiella fastigheter) tillhör den Europeiska centralbankens behörighet och ingår inte i detta förslag.

Förslaget innehåller bestämmelser om definitioner av centrala begrepp, vilka uppgiftskällor och metoder som kan användas för framtagandet av statistiken, datakrav samt om kvalitetskrav och kvalitetsrapportering till kommissionen.

I bilagan anges de variabler som ingår i statistiken; antal bygglov, påbörjad och färdigställd nybyggnation, pris- och hyresindex samt transaktionsvärde. Variablerna för hyresavkastningsindex och vakansgrad, som också har utretts, behöver fortsatt utvecklas och har därför lämnats utanför regleringen.

Listan över de obligatoriska variablerna kan ändras av kommissionen genom delegerade akter. Kommissionen kan även föreslå genomförandeakter för nödvändiga, ytterligare tekniska specifikationer för variablerna.

Medlemsstaterna har möjlighet att begära tidsbegränsade undantag från kraven på dataleveranser. Medlemsstaterna har även möjlighet att få bidrag från kommissionen för utvecklingsarbete och pilotstudier som kan genomföras om betydande nya datakrav eller förbättringsbehov identifieras.

1.3 Gällande svenska regler och förslagets effekt på dessa

Svenska regler för statistikområdet finns i lagen (2001:99) om den officiella statistiken och förordningen (2001:100) om den officiella statistiken. Förslaget förväntas inte innebära någon förändring i det svenska regelverket.

1.4 Budgetära konsekvenser och konsekvensanalys

Enligt regeringens bedömning leder förslaget till kostnader för berörda myndigheter, främst Statistiska centralbyrån (SCB). Reglering av statistiken över kommersiella fastigheter innebär att ny statistik kommer att behöva produceras. Sverige saknar i dag helt officiell statistik på detta område. SCB uppskattar de inledande kostnaderna till 1,6 miljoner kronor och kostnaderna därefter till ca 1 miljon kronor årligen.

Kostnader som förslaget kan leda till för den nationella budgeten ska finansieras i linje med de principer om neutralitet för statens budget som riksdagen beslutat om (prop. 1994/95:40, bet. 1994/95:FiU5, rskr. 1994/95:67). Ökade kostnader för den nationella budgeten finansieras genom omprioriteringar inom beslutade och beräknade ekonomiska ramar inom berört utgiftsområde.

Förslaget bedöms få måttlig påverkan på kommunernas rapportering av påbörjade och färdigställda nybyggnationer av lokaler. Förslaget bedöms ha liten eller ingen påverkan på företagen eller individer, eftersom de nödvändiga uppgifterna bedöms till stor del kunna hämtas från administrativa datakällor.

Enligt kommissionen har förslaget konsekvenser för EU:s budget. Konsekvenserna under den återstående delen (2026 och 2027) av den nuvarande fleråriga budgetramen beräknas uppgå till 3,6 miljoner euro, vilket

kommer att täckas med befintliga programanslag (programmet för den inre marknaden). Därefter kommer finansieringen att vara beroende av de överenskommelser som uppnås för nästa fleråriga budgetram. Ökade kostnader för EU-budgeten finansieras genom omprioriteringar inom beslutade ekonomiska ramar inom berört utgiftsområde.

Kommissionen har inte ansett det nödvändigt att ta fram en fullständig konsekvensbedömning.

2. Ståndpunkter

2.1 Preliminär svensk ståndpunkt

Regeringen ser ett behov av att det kommer att finnas jämförbar statistik på detta område och stöder i huvudsak förslaget. Regeringen är angelägen om att förslagets kostnadsdrivande påverkan begränsas så mycket som möjligt, bl.a. genom att det fortsatta utvecklingsarbetet sker på frivillig basis utanför regleringen.

Regeringen avser att verka för att regleringen inte leder till ökad börda för kommuner, företag eller individer då regelförenklingar och konkurrenskraft är ett prioriterat område för regeringens EU-arbete.

Omfattningen av regleringens kostnadsdrivande påverkan kommer att kunna bedömas i sin helhet först när kommissionen föreslår nödvändiga genomförandeakter, som kommer att fastställa bl.a. omfattningen och frekvensen av rapporteringen till kommissionen. Regeringen anser att det kan vara aktuellt att begränsa omfattningen av delegeringen till kommissionen för att genomförandeakterna inte ska bli mer kostnadsdrivande än nödvändigt.

Kommissionens möjlighet att ändra datakraven (variabellistan) genom delegerade akter är förknippad med potentiellt stor kostnadspåverkan. Regeringen anser därför att kommissionens möjlighet att anta delegerade akter kan behöva begränsas i tid och omfattning.

2.2 Medlemsstaternas ståndpunkter

Kommissionen har under beredningsprocessen vid flera tillfällen diskuterat utkast till förslaget med medlemsstaternas statistikbyråer inom ramen för

samarbetet i det europeiska statistiksystemet. Kommissionen har bearbetat förslaget under processens gång och bl.a. tagit hänsyn till medlemsstaternas reservationer avseende kvaliteten i de föreslagna indikatorerna genom att några av de mest komplexa indikatorerna kommer att fortsätta utvecklas utanför förslaget.

2.3 Institutionernas ståndpunkter

Europaparlamentet, Europeiska ekonomiska och sociala kommittén samt Europeiska regionkommittén har ännu inte tagit ställning till förslaget.

2.4 Remissinstansernas och andra intressenters ståndpunkter

Förslaget har remitterats till berörda myndigheter. Remisstiden går ut den 30 april 2025.

3. Förslagets förutsättningar

3.1 Rättslig grund och beslutsförfarande

Den rättsliga grunden för förslaget är artikel 338.1 i EUF-fördraget. Europaparlamentet och rådet fattar beslut i enlighet med det ordinarie lagstiftningsförfarandet. För beslut i rådet krävs kvalificerad majoritet.

3.2 Subsidiaritets- och proportionalitetsprinciperna

Subsidiaritetsprincipen är tillämplig eftersom förslaget inte omfattas av EU:s exklusiva befogenheter.

Kommissionen bedömer att målet för den föreslagna åtgärden – statistik som är jämförbar mellan medlemsstaterna – inte i tillräcklig utsträckning kan uppnås av de enskilda medlemsstaterna. Jämförbarheten kräver bl.a. samordnade metoder, definitioner och datakällor, och det är därför mer ändamålsenligt att åtgärden vidtas på EU-nivå.

Kommissionen bedömer också att förslaget är förenligt med proportionalitetsprincipen, eftersom förslaget inte går utöver vad som är nödvändigt för att uppnå målet med förordningen.

Regeringen bedömer att den föreslagna förordningen, av de skäl som kommissionen anført, är förenlig med både subsidiaritets- och proportionalitetsprincipen, att åtgärder på EU-nivå är motiverade och att en förordning är den lämpligaste formen av rättsakt med tanke på förslagets syfte.

4. Övrigt

4.1 Fortsatt behandling av ärendet

Förslaget kommer att behandlas i rådets arbetsgrupp för statistik. Det polska ordförandeskapet har aviserat att behandlingen påbörjas under våren 2025. Beslut väntas mot slutet av 2025 eller i början av 2026.

4.2 Fackuttryck och termer

-