

I

(Resolutsioonid, soovitused ja arvamused)

SOOVITUSED

EUROOPA SÜSTEEMSETE RISKIDE NÕUKOGU

EUROOPA SÜSTEEMSETE RISKIDE NÕUKOGU SOOVITUS,

21. märts 2019,

millega muudetakse otsust ESRN/2016/14 kinnisvaraandmete lünkade täitmise kohta

(ESRN/2019/3)

(2019/C 271/01)

EUROOPA SÜSTEEMSETE RISKIDE NÕUKOGU HALDUSNÕUKOGU,

võttes arvesse Euroopa Liidu toimimise lepingut,

võttes arvesse Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrust (EL) nr 1092/2010, 24. november 2010, finantsüsteemi makrotasandi usaldatavusjärelevalve kohta Euroopa Liidus ja Euroopa Süsteemsete Riskide Nõukogu asutamise kohta, ⁽¹⁾ eelkõige selle artikli 3 lõike 2 punkte b, d ja f ning artikleid 16 kuni 18,

võttes arvesse Euroopa Süsteemsete Riskide Nõukogu otsust ESRN/2011/1, 20. jaanuar 2011, millega võetakse vastu Euroopa Süsteemsete Riskide Nõukogu töökord, ⁽²⁾ eelkõige selle artikleid 18 kuni 20,

ning arvestades järgmist:

- (1) Raamistiku loomiseks, mis jälgiks kinnisvara sektori arengut finantsstabiilsuse eesmärgil, tuleb liidu tasandil regulaarselt koguda ja vahetada võrreldavaid andmeid riikide kohta, et paremini hinnata kinnisvaraga seotud riske liikmesriikides ja võrrelda makrotasandi usaldatavusjärelevalve poliitika instrumentide kasutamist kinnisvaraga seotud haavatavuse käsitlemise eesmärgil.
- (2) Euroopa Süsteemsete Riskide Nõukogu soovitus ESRN/2016/14 ⁽³⁾ eesmärk on elamu- ja ärikinnisvaraturgude jälgimisel kasutatavate mõistete ja näitajate harmoneerimine ning praeguste liidu elamu- ja kinnisvaraturgude andmete kättesaadavuse ja võrreldavuse lünkade käsitlemine.
- (3) Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrus (EÜ) nr 223/2009 ⁽⁴⁾ ja komisjoni otsus 2012/504/EL ⁽⁵⁾ sätestavad Euroopa statistika õigusraamistiku. Füüsilise ärikinnisvaraturu näitajate andmete kogumise lihtsustamiseks riikide makrotasandi usaldatavusjärelevalve asutuste poolt peab Euroopa Süsteemsete Riskide Nõukogu (ESRN) eriti oluliseks komisjoni (Eurostati) panust soovitus ESRN/2016/14 raamistikus, võttes arvesse komisjoni statistikaasutuse (Eurostati) kõrge kvaliteediliste andmete koostamist Euroopa jaoks eesmärgiga võimaldada ja lihtsustada riikidevahelist võrdlust. Nende andmete kättesaadavus kiirendaks riskiseireraamistiku rakendamist riikide makrotasandi usaldatavusjärelevalve asutuste poolt, et tulemuslikult jälgida ärikinnisvaraturgu ning seega lihtsustada

⁽¹⁾ ELT L 331, 15.12.2010, lk 1.

⁽²⁾ ELT C 58, 24.2.2011, lk 4.

⁽³⁾ Euroopa Süsteemsete Riskide Nõukogu soovitus ESRN/2016/14, 31. oktoober 2016, kinnisvaraandmete lünkade täitmise kohta (ELT C 31, 31.1.2017, lk 1).

⁽⁴⁾ Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrus (EÜ) nr 223/2009, 11. märts 2009, Euroopa statistika kohta ning Euroopa Parlamendi ja nõukogu määruse (EÜ, Euratom) nr 1101/2008 (konfidentsiaalsete statistiliste andmete Euroopa Ühenduste Statistikaametile edastamise kohta), nõukogu määruse (EÜ) nr 322/97 (ühenduse statistika kohta) ja nõukogu otsuse 89/382/EMÜ, Euratom (millega luuakse Euroopa ühenduste statistikaprogrammi komitee) kehtetuks tunnistamise kohta (ELT L 87, 31.3.2009, lk 164).

⁽⁵⁾ Komisjoni otsus 2012/504/EL, 17. september 2002, Eurostati kohta (ELT L 251, 18.9.2012, lk 49).

füüsilisest ärikinnisvaraturust tulenevate finantsstabiilsusriskide kindlakstegemist. Seetõttu on otsustava tähtsusega ühtse miinimumraamistiku loomine andmebaasi koostamiseks, mis on vajalik riikide makrotasandi usaldatavusjärelvalve asutuste jaoks füüsilise ärikinnisvaraturu tulemuslikuks jälgimiseks. Selle harmoneeritud raamistiku vajadus on veel ilmsem, kui võtta arvesse piiriülese ärikinnisvara rahastamise olulist mahtu. Seetõttu tuleb soovitusel ESRN/2016/14 lisada uus soovitus, mis viiks edasi asjakohaste harmoneeritud näitajate arendamise, koostamise ja levitamise ühist miinimumraamistikku. Et tagada asjaomaste statistiliste andmete kooskõla ja kvaliteet ja minimeerida aruandluskoormust, peaks ka komisjon (Eurostat) välja töötama nõutavate statistiliste andmete kogumise statistikaga seotud standardid, meetodid ja menetlused ja neid edendada.

- (4) Nõukogu määruse (EL) nr 1096/2010⁽⁶⁾ artikli 2 kohaselt peab EKP tagama ESRNi sekretariaadi, mis toetab ERSNi analüüsi, statistika, halduse ja logistika valdkonnas. Euroopa Keskpankade Süsteemi ja Euroopa Keskpanka põhikirja artikli 5.3 kohaselt aitab EKP vajaduse korral kaasa nende eeskirjade ja tavade ühtlustamisele, mis reguleerivad tema pädevuses olevates valdkondades statistiliste andmete kogumist, koostamist ja levitamist. Selles osas on oluline tagada tihe koostöö ja kohane koordineerimine Euroopa statistikasüsteemi⁽⁷⁾ ja Euroopa Keskpankade Süsteemi (EKPS) vahel. Sellel eesmärgil ja kooskõlas määruse (EÜ) nr 223/2009 artikli 6 lõikega 3 on praegused konsultatsioonid ja koostöö komisjoni (Eurostat) ja EKP vahel erilise tähtsusega vajalike statistikastandardite, meetodite ja menetluste välja töötamisel.
- (5) Äsjane statistikaga seotud töö elamu- ja ärikinnisvara rahastamisega seotud näitajate andmeallikate kohta, milles osales EKPSi statistikakomitee, keda abistas kinnisvara töökond, osutas vajadusele muuta teatavaid mõisteid, et lihtsustada riikide makrotasandi usaldatavusjärelvalve asutuste jälgimistegevust. Kuigi on selgitatud, et Euroopa Keskpanka määrus (EL) 2016/867,⁽⁸⁾ mis kehtestas AnaCrediti projekti, ei ole piisav riikide makrotasandi usaldatavusjärelvalve asutuste andmevajaduste rahuldamiseks, tuleb siiski muuta soovitusel ESRN/2016/14 äri- ja elamukinnisvara mõisteid, et viia need suuremasse kooskõlla määruses (EL) 2016/867 kasutatud laiemas mõistega, mis lihtsustaks nõutavat finantsstabiilsusanalüüsi ja võimaldaks täielikku riikide võrreldavust.
- (6) Samas ei tohiks soovitusel ESRN/2016/14 mõistete muudatused takistada riikide makrotasandi usaldatavusjärelvalve asutuste tuginemist täiendavatel kinnisvara näitajatel ja alajaotustel, mille aluseks on nende riikide makrotasandi usaldatavusjärelvalve asutuste mõisted ja meetrika, mis võtavad arvesse nende riikide elamu- ja ärikinnisvaraturgude eripära ning on asjakohased finantsstabiilsuse seisukohast. See tagaks ka riikide makrotasandi usaldatavusjärelvalve asutuste tuginemise proportsionaalsuspõhimõttele kooskõlas soovitusel ESRN/2016/14.
- (7) Soovitusel ESRN/2016/14 kohaselt peavad aadressaadid ESRNile ja nõukogule esitama aruande käesolevast soovitusel tulenevate meetmete võtmisest või esitama piisavad põhjendused nende võtmata jätmise kohta kooskõlas selles soovitusel sätestatud tähtaegadega. Selles osas on aadressaadid edasi viinud soovitusel ESRN/2016/14 rakendamist kooskõlas soovitatud tähtaegadega. Siiski on mõnede riikide makrotasandi usaldatavusjärelvalve asutuste tööd takistanud praktilised asjaolud, näiteks vajadus luua aruandestruktuurid, andmeallikate tuvastamisel ja andmete konfidentsiaalsusega seotud küsimuste käsitlemisel.
- (8) Seetõttu tuleb soovitusel ESRN/2016/14 rakendamise tagamiseks pikendada mõnesid selles sätestatud tähtaegu. Nende tähtaegade pikendamine annab riikide makrotasandi usaldatavusjärelvalve asutustele rohkem aega eespool osutatud praktilisi küsimusi lahendada. Eriti oluline probleem on ühiselt kokkulepitud määratluste puudumine teatavate füüsilise ärikinnisvaraturu näitajate osas, mis koos andmete kättesaadavuse praktilise piiratusega teeb raskeks riikide turgude riskide täpse määratlemise ja võrdlemise. Seetõttu tuleb veelgi pikendada soovitusel ESRN/2016/14 rakendamise tähtaega seoses nende näitajatega, mille osas riikide makrotasandi usaldatavusjärelvalve asutustel puudub asjakohane teave, et anda piisavalt aega vajalike määratluste ja andmete kogumise arendamiseks.

⁽⁶⁾ Nõukogu määrus (EL) nr 1096/2010, 17. november 2010, millega antakse Euroopa Kesk pangale eriülesanded seoses Euroopa Süsteemsete Riskide Nõukogu tegevusega (ELT L 331, 15.12.2010, lk 162).

⁽⁷⁾ Euroopa statistikasüsteem on partnerlus ühenduse statistikaasutuse (komisjon (Eurostat)), riiklike statistikaametite ja muude riigiasutuste vahel, kes vastutavad igas liikmesriigis Euroopa statistika arendamise, tegemise ja levitamise eest.

⁽⁸⁾ Euroopa Keskpanka määrus (EL) nr 2016/867, 18. mai 2016, granulaarsete krediidi- ja krediidiriski andmete kogumise kohta (EKP/2016/13) (ELT L 144, 1.6.2016, lk 44).

- (9) Haldusnõukogu leiab, et teatavate soovitusel ESRN/2016/14 sätestatud tähtaegade pikendamine ei ohusta finants-turgude nõuetekohast toimimist. Lisaks sellele leiab haldusnõukogu, et selle pikendusega ei kaasne võimalus, et adressaadid ei rakenda soovitusel ESRN/2016/14.
- (10) ESRN möönab, et turgude või turuosade eripära arvestamiseks, samuti andmete statistilise kvaliteedi tagamiseks, võib vajalikuks osutada täiendav tehniline suunamine ja töö vajalike mõistete ja näitajatega. Seetõttu tuleb soovitusel ESRN/2016/14 teha täiendavaid muudatusi, et käsitleda vajalike mõistete ja näitajate edasist arengut.
- (11) Seetõttu tuleb soovitusel ESRN/2016/14 muuta,

ON VASTU VÕTNUD KÄESOLEVA SOOVITUSE:

MUUDATUSED

Soovitusel ESRN/2016/14 muudetakse järgmiselt:

- 1) 1. jao soovitusel C punkt 1 asendatakse järgmisega:

„1. Riikide makrotasandi usaldatavusjärelevalve asutustel soovitatakse rakendada riigisisese ärikinnisvarasektori riskiseireraamistik. Ärikinnisvaraturu riskide tõhusa seire läbiviimiseks soovitatakse järgmiste näitajate kogumit:

füüsilise ärikinnisvaraturu näitajad:

- a) hinnaindeks;
- b) üüriindeks;
- c) üüritootluse indeks;
- d) vakantsuse määr;
- e) alustatud ehitustööd;

finantsüsteemi ärikinnisvara krediidiriskinäitajad:

- f) ärikinnisvara laenuvood (sealhulgas arendus- ja ehitusjärgus ärikinnisvara);
- g) ärikinnisvara viivislaenude vood (sealhulgas arendus- või ehitusjärgus ärikinnisvara);
- h) ärikinnisvara laenukahjumite katteks moodustatud eraldiste vood (sealhulgas arendus- või ehitusjärgus ärikinnisvara);
- i) arendus- või ehitusjärgus ärikinnisvara jaoks antud laenude kahjumite katteks moodustatud eraldiste vood (osa ärikinnisvara laenudest);
- j) ärikinnisvara laenupositsioonid (sealhulgas arendus- ja ehitusjärgus ärikinnisvara);
- k) ärikinnisvara viivislaenude positsioonid (sealhulgas arendus- või ehitusjärgus ärikinnisvara);
- l) ärikinnisvara laenukahjumite katteks moodustatud eraldiste positsioonid (sealhulgas arendus- või ehitusjärgus ärikinnisvara);
- m) arendus- või ehitusjärgus ärikinnisvara jaoks antud laenude positsioonid (osa ärikinnisvara laenudest);
- n) arendus- või ehitusjärgus ärikinnisvara jaoks antud viivislaenude positsioonid (osa ärikinnisvara laenudest);
- o) arendus- või ehitusjärgus ärikinnisvara jaoks antud laenude kahjumite katteks moodustatud eraldiste positsioonid (osa ärikinnisvara laenudest);

ärikinnisvara laenustandardite näitajad:

- p) ärikinnisvara laenudevoogude kaalutud keskmine LTV-O;

- q) ärikinnisvara laenupositsioonide kaalutud keskmine laenusumma ja tagatisvara väärtuse suhtarv hetkel (LTV-C);
- r) ärikinnisvara laenuvoogude kaalutud keskmine intressikulude kattekordaja laenu algatamisel (ICR-O) ning ärikinnisvara laenupositsioonide kaalutud keskmine intressikulude kattekordaja hetkel (IRC-C);
- s) ärikinnisvara laenuvoogude kaalutud keskmine võla teenindamise kattekordaja laenu algatamisel (DSCR-O) ning ärikinnisvara laenupositsioonide kaalutud keskmine võla teenindamise kattekordaja hetkel (DSCR-C).

Teavet nende näitajate kohta peaks koguma laenuandjatelt individuaalsel alusel ning need peaksid tagama riigisisese ärikinnisvaraturu piisava representatiivsuse.“;

2) 1. jao soovitus D punkt 2 asendatakse järgmisega:

„2. Riikide makrotasandi usaldatavusjärelevalve asutustel soovitatakse erinevate näitajatega seonduvate riskide seiret läbi viia järgmiste andmete põhjal, kooskõlas käesoleva soovitus III lisa vormidega A, B ja C:

- a) Hinnaindeksi, üüriindeksi, üüritootluse indeksi, vakantsuse määra ja alustatud ehitustööde osas peaksid riikide makrotasandi usaldatavusjärelevalve asutused lähtuma järgmisest jaotusest:
 - kinnisvara liik;
 - kinnisvara asukoht.
- b) ärikinnisvarainvesteeringute väärtuse korrigeerimise voogude ja positsioonide osas peaksid riikide makrotasandi usaldatavusjärelevalve asutused lähtuma järgmisest jaotusest:
 - kinnisvara liik;
 - kinnisvara asukoht;
 - investori liik;
 - investori riik.
- c) Ärikinnisvara laenuvoogude ja -positsioonide osas ning iga ärikinnisvara laenu alajaotuse osas (sh arendus- või ehitusjärgus ärikinnisvara) - st laenu vara ostmiseks omaniku kasutusse äri- vm tegevuseks, valmis või ehitusjärgus; laenu üüripindade jaoks; laenu tulutootva kinnisvara ostuks (v.a üüripinnad); laenu arendusjärgus ärikinnisvara jaoks; ja laenu sotsiaaleluruumiks kasutatava vara ostmiseks - peaksid riikide makrotasandi usaldatavusjärelevalve asutused lähtuma järgmisest jaotusest:
 - kinnisvara liik;
 - kinnisvara asukoht;
 - laenuandja liik;
 - laenuandja riik.
- d) Ärikinnisvara viivislaenu laenuvoogude ja -positsioonide osas ning ärikinnisvara viivislaenu alajaotuste osas (sh arendus- või ehitusjärgus ärikinnisvara) - st laenu vara ostmiseks omaniku kasutusse äri- vm tegevuseks, valmis või ehitusjärgus; laenu üüripindade jaoks; laenu tulutootva kinnisvara ostuks (v.a üüripinnad); laenu arendusjärgus ärikinnisvara jaoks; ja laenu sotsiaaleluruumiks kasutatava vara ostmiseks - peaksid riikide makrotasandi usaldatavusjärelevalve asutused lähtuma järgmisest jaotusest:
 - kinnisvara liik;
 - kinnisvara asukoht;
 - laenuandja liik;
 - laenuandja riik.

- e) Ärikinnisvara laenukahjumite eraldiste laenuvoogude ja -positsioonide osas ning ärikinnisvara laenukahjumite eraldiste alajaotuste osas (sh arendus- või ehitusjärgus ärikinnisvara) - st laenuvara ostmiseks omaniku kasutusse äri- vm tegevuseks, valmis või ehitusjärgus; laenuvara üüripindade jaoks; laenuvara tulutootva kinnisvara ostuks (v.a üüripinnad); laenuvara arendusjärgus ärikinnisvara jaoks; ja laenuvara sotsiaaleluruumiks kasutatava vara ostmiseks - peaksid riikide makrotasandi usaldatavusjärelevalve asutused lähtuma järgmisest jaotusest:
- kinnisvara liik;
 - kinnisvara asukoht;
 - laenuandja liik;
 - laenuandja riik.

Jaotusi punktides a kuni e eespool loetakse soovituslikuks miinimumiks. Riikide makrotasandi usaldatavusjärelevalve asutused võivad lisada muid alajaotusi, mida nad peavad vajalikuks finantsstabiilsuse eesmärgil.“;

- 3) 1. jakku lisatakse järgmine soovitus:

„Soovitus F – füüsilise ärikinnisvaraturu ühise miinimumraamistiku sätestamine

1. Komisjonil (Eurostat) soovitatakse teha ettepanek sätestada ühine miinimumraamistik näitajate välja töötamiseks, koostamiseks ja levitamiseks soovitusel C1 punktides a kuni e osutatud füüsilise ärikinnisvaraturu andmebaasis.
2. Näitajate välja töötamisel soovitusel C1 punktides a kuni e osutatud füüsilise ärikinnisvaraturu andmebaasis soovitatakse komisjonil (Eurostat) samuti välja töötada ja edendada statistikastandardeid, allikaid, meetodeid ja menetluskorda, eelkõige näitajate kogumi kvaliteedi tagamiseks ja aruandluskoormuse minimeerimiseks.“;

- 4) 2. jao punkti 1 alapunkti 1 muudetakse järgmiselt:

- a) alajaotus 3 asendatakse järgmisega:

„üürileandmise eesmärgil ostetud elamu või vara“ (*buy-to-let housing or property*) - füüsilise isiku otseses omandis olev elamukinnisvara, mille peamiseks eesmärgiks on väljauürimine üürnikele;“;

- b) alajaotus 4 asendatakse järgmisega:

„ärikinnisvara“ (*commercial real estate, CRE*) – mistahes tuluteeniv, olemasolev kinnisvara või kinnisvaraarendus, sh üüripind; omaniku kasutuses olev kinnisvara äri- vm tegevuseks, valmis või ehitusjärgus, mis ei ole elamukinnisvara; sh sotsiaaleluruumid.

Kui vara võimaldab kasutamist nii äri- kui elamukinnisvarana, tuleks kasutust käsitleda eraldi (näiteks konkreetseks otstarbeks eraldatud pind), kui selline jaotus on mõistlik; vastasel juhul tuleks vara liigitada vastavalt peamisele kasutusotstarbele;“;

- c) alajaotus 5 asendatakse järgmisega:

„ärikinnisvaralaen“ (*commercial real estate (CRE) loan*) – juriidilisele isikule antud laen, mille eesmärgiks on tuluteeniva olemasoleva või arendusjärgus ärikinnisvara (või vara kogumi, mida määratletakse tuluteeniva kinnisvarana) ostmine; omaniku kasutuses olev valmis või ehitusjärgus kinnisvara (või varade kogum) ostmine äri- vm tegevuseks; või ärikinnisvaraga (või ärikinnisvarade kogumiga) tagatud laen;“;

- d) lisatakse järgmine alajaotus 16a:

„tuluteeniv kinnisvaraarendus“ (*income-producing property under development*) - ehitusjärgus kinnisvara, mille valmimisjärgne eesmärk on teenida omanikule tulu väljauürimise või müügikasumi kaudu; ei hõlma lammutusobjekte ega võimaliku arendamise otstarbel puhastatavaid krunte;“;

- e) alajaotus 32 asendatakse järgmisega:
„omaniku kasutuses olev eluase või vara“ (*owner occupied housing or property*) – füüsilise isiku omandis olev elamukinnisvara omaniku eluaseme eesmärgil;“
- f) punkt 34 jäetakse välja;
- g) lisatakse järgmine alajaotus 36a:
„üüripind“ (*rental housing*) - juriidilise isiku omandis olev kinnisvara, mille peamine eesmärk on üürnikele väljaüürimine;“
- h) alajaotus 38 asendatakse järgmisega:
„elamukinnisvara“ (*residential real estate, RRE*) – iga olemasolev või ehitusjärgus kinnisvara, mida saab kasutada eluasemena (sh tüürileandmise eesmärgil ostetud elamu), mille on ostnud, ehitanud või renoveerinud füüsiline isik; Kui vara võimaldab kasutamist erinevatel otstarvetel, tuleks kasutust käsitleda eraldi (näiteks konkreetseks otstarbeks eraldatud pind), kui selline jaotus on mõistlik; vastasel juhul tuleks vara liigitada vastavalt peamisele kasutusotstarbele.“;
- i) alajaotus 39 asendatakse järgmisega:
„elamuskinisvaralaen“ (*RRE loan*) – füüsilisele isikule antud laen, mille tagatis on elamukinnisvara, olenemata laenu eesmärgist;“
- 5) punkti 2 alapunkt 3 asendatakse järgmisega:

„3. Edasine ajakava

Adressaadid peavad ESRN-le ja nõukogule esitama aruande käesolevast soovitusel tulenevate meetmete võtmisest või piisavast põhjendusest nende võtmata jätmise kohta kooskõlas järgmiste tähtaegadega:

1. Soovitus A

- a) Riikide makrotasandi usaldatavusjärelevalve asutused peavad ESRNile ja nõukogule esitama soovitusel A rakendamise vahearuande kättesaadavate või eelduslikult kättesaadavate andmete põhjal 31. detsembriks 2019.
- b) Riikide makrotasandi usaldatavusjärelevalve asutused peavad ESRNile ja nõukogule esitama soovitusel A rakendamise lõpparuande 31. detsembriks 2020.

2. Soovitus B

- a) Riikide makrotasandi usaldatavusjärelevalve asutused peavad ESRNile ja nõukogule esitama soovitusel B rakendamise vahearuande kättesaadavate või eelduslikult kättesaadavate andmete põhjal 31. detsembriks 2019.
- b) Riikide makrotasandi usaldatavusjärelevalve asutused peavad ESRNile ja nõukogule esitama soovitusel B rakendamise lõpparuande 31. detsembriks 2020.

3. Soovitus C

- a) Riikide makrotasandi usaldatavusjärelevalve asutused peavad ESRNile ja nõukogule esitama soovitusel C rakendamise vahearuande kättesaadavate või eelduslikult kättesaadavate andmete põhjal 31. detsembriks 2019.
- b) Riikide makrotasandi usaldatavusjärelevalve asutused peavad ESRNile ja nõukogule esitama soovitusel C rakendamise lõpparuande 31. detsembriks 2021.
- c) Juhul kui riikide makrotasandi usaldatavusjärelevalve asutustel puudub asjakohane teave soovitusel C1 punktides a kuni e osutatud näitajate kohta, peavad nad soovitusel C rakendamise lõpparuande ESRNile ja nõukogule esitama 31. detsembriks 2025.

4. Soovitus D

- a) Riikide makrotasandi usaldatavusjärelevalve asutused peavad ESRNile ja nõukogule esitama soovitusel D rakendamise vahearuande kättesaadavate või eelduslikult kättesaadavate andmete põhjal 31. detsembriks 2019.

- b) Riikide makrotasandi usaldatavusjärelevalve asutused peavad ESRNile ja nõukogule esitama soovitusel D rakendamise lõpparuande 31. detsembriks 2021.
- c) Juhul kui riikide makrotasandi usaldatavusjärelevalve asutustel puudub asjakohane teave soovitusel D2 punktis a osutatud näitajate kohta (vt käesoleva soovitusel III lisa vorm), peavad nad soovitusel D rakendamise lõpparuande nende näitajate osas ESRNile ja nõukogule esitama 31. detsembriks 2025.

5. Soovitus E

- a) Euroopa järelevalveasutused peavad kehtestama järelevalve alla kuuluvate üksuste andmete kogumise vormi iga liikmesriigi ärikinnisvaraturu kohta 31. detsembriks 2017.
- b) Euroopa järelevalveasutused peavad avaldama punktis a osutatud andmed seisuga 31. detsember 2017 30. juuniks 2018.
- c) Alates 31. märtsist 2019 peavad Euroopa järelevalveasutused avaldama igal aastal punktis a osutatud andmed eelnenud aasta 31. detsembri seisuga.

6. Soovitus F

- a) Komisjon (Eurostat) peab ESRNile ja nõukogule esitama soovitusel F rakendamise esimese hindamise vahearuande 31. detsembriks 2021.
- b) Komisjon (Eurostat) peab ESRNile ja nõukogule esitama soovitusel F rakendamise aruande 31. detsembriks 2023.“;

- 6) I lisa asendatakse käesoleva suunise I lisaga;
- 7) II lisa asendatakse käesoleva suunise II lisaga;
- 8) III lisa asendatakse käesoleva suunise III lisaga;
- 9) IV lisa asendatakse käesoleva suunise IV lisaga;
- 10) V lisa asendatakse käesoleva suunise V lisaga.

Frankfurt Maini ääres, 21. märts 2019

ESRNi haldusnõukogu nimel
ESRNi sekretariaadi juhataja
Francesco MAZZAFERRO

I LISA

Otsuse EKP/2016/14 I lisa asendatakse järgmisega:

*„I LISA***SOOVITUSTE VASTAVUSKRITEERIUMID****1. Soovitus A**

Soovitusi A1 ja A2 on järgitud, kui riikide makrotasandi usaldatavusjärelvalve asutused:

- a) hindavad, kas nende jurisdiktsiooni elamukinnisvarasektori riskiseireraamistikus on võetud arvesse või rakendatud elamukinnisvaralaenude laenuitingimuste asjakohaseid näitajaid;
- b) hindavad soovitusel A1 osutatud näitajate kasutamise edenemist riskiseire läbiviimisel;
- c) hindavad, millisel määral on asjakohaste näitajate kohta kättesaadavad või eelduslikult kättesaadavad andmete representatiivsus on piisav elamukinnisvaralaenude turu kehtivate laenuitingimuste osas;
- d) hindavad, kas üürileandmise eesmärgil ostetud elamu on riigisisese kinnisvarasektori oluline riskiallikas või moodustab olulise osa elamukinnisvaralaenude positsioonide kogumahust;
- e) hindavad soovitusel A2 sätestatud näitajate kasutamise edenemist riskiseire läbiviimisel juhtudel, kus üürileandmise eesmärgil ostetud elamu on riigisisese kinnisvarasektori oluline riskiallikas või moodustab olulise osa elamukinnisvaralaenude positsioonide või voogude kogumahust;

Soovitusi A3 ja A4 on järgitud, kui riikide makrotasandi usaldatavusjärelvalve asutused:

- a) tagavad IV lisa sätestatud meetodite rakendamise soovitusel A1 ja A2 sätestatud näitajate arvutamisel;
- b) esitavad aruande, mis sisaldab asjaomase meetodi tehnilist kirjeldust ning ülevaadet meetodi tõhususest elamukinnisvarasektori riskiseire läbiviimisel, kui lisaks IV lisa sätestatud meetoditele kasutatakse asjakohaste näitajate arvutamiseks ka muud meetodit;
- c) tagavad, et elamukinnisvarasektori riskiseirel kasutatakse vähemalt igal aastal soovitusel A1 ja A2 osutatud asjakohaseid näitajaid.

2. Soovitus B

Soovitusi B1 ja B2 on järgitud, kui riikide makrotasandi usaldatavusjärelvalve asutused:

- a) hindavad asjakohaste näitajate ühel muutujal põhineva jaotuse ning valikuliste ühisjaotuste seire läbiviimist kooskõlas II lisa vormiga A;
- b) hindavad soovitusel B2 sätestatud andmete kasutamise edenemist riskiseire läbiviimise juhisena;

juhtudel, kus üürileandmise eesmärgil ostetud elamu on riigisisese kinnisvarasektori oluline riskiallikas või moodustab olulise osa elamukinnisvaralaenude positsioonide või voogude kogumahust on soovitusel B3 järgitud, kui riikide makrotasandi usaldatavusjärelvalve asutused:

- a) hindavad asjakohaste näitajate eraldi seiret üürileandmise eesmärgil ostetud elamu või omaniku kasutuses oleva vara osas;
- b) hindavad asjakohaste andmete seiret II lisa vormidel A ja B toodud mõõdete kaupa.

3. Soovitus C

Soovitusi C1 ja C2 on järgitud, kui riikide makrotasandi usaldatavusjärelvalve asutused:

- a) hindavad, kas nende jurisdiktsiooni ärikinnisvarasektori riskiseireraamistikus on võetud arvesse ja rakendatud riigisisese ärikinnisvara riskide asjakohaseid näitajaid;
- b) tagavad füüsilise ärikinnisvaraturu näitajate, finantsüsteemi krediidiriskinäitajate ja laenustandardite näitajate hõlmamist riskiseireraamistikus;
- c) hindavad, kas investeeringud moodustavad olulise osa riigisisese ärikinnisvara sektori rahastamisest;
- d) hindavad soovitusel C2 sätestatud täiendavate riskiseire näitajate kasutamise edenemist, juhul kui loetakse, et investeeringud moodustavad olulise osa riigisisese ärikinnisvara sektori rahastamisest;
- e) hindavad vähemalt soovitusel C1 ja kohastel juhtudel soovitusel C2 sätestatud näitajate kasutamise edenemist;
- f) hindavad, kas asjaomaste näitajate (kättesaadavate või eelduslikult kättesaadavate) andmete representatiivsus on piisav riigisisese ärikinnisvaraturu osas.

Soovitusi C3 ja C4 on järgitud, kui riikide makrotasandi usaldatavusjärelvalve asutused:

- a) tagavad V lisas, ärikinnisvara puhul kohastel juhtudel IV lisas, toodud ning soovitusel C1 sätestatud näitajate arvutamise meetodite sätestamise;
- b) esitavad aruande, mis sisaldab asjaomase meetodi tehnilist kirjeldust ning ülevaadet meetodi tõhususest ärikinnisvarasektori riskiseire läbiviimisel, kui lisaks IV ja V lisas sätestatud meetoditele kasutatakse asjakohaste näitajate arvutamiseks ka muud meetodid,
- c) tagavad, et soovitusel C1 osutatud näitajaid kasutatakse ärikinnisvarasektori arengute jälgimiseks füüsilise ärikinnisvaraturu näitajate, laenuvoogude (sh viivislaenu ja laenukahjumite eraldiste voogude) ja vastavate laenustandardite osas vähemalt kord kvartalis ning laenupositsioonide (sh viivislaenu, laenukahjumite eraldiste positsioonide) ja vastavate laenustandardite osas vähemalt kord aastas;
- d) tagavad, et soovitusel C2 toodud näitajaid kasutatakse ärikinnisvara sektori arengu jälgimiseks investeeringuvoogude osas (sh investeeringute hindamise korrigeerimine) vähemalt kord kvartalis ja investeeringute positsioonide osas (sh investeeringute hindamise korrigeerimine) vähemalt kord aastas, kui leitakse, et investeeringud moodustavad olulise osa riigisisese ärikinnisvara sektori rahastamisest.

4. Soovitus D

Soovitust D on järgitud, kui riikide makrotasandi usaldatavusjärelvalve asutused:

- a) hindavad asjakohaste näitajate seiret kooskõlas III lisa vormidega A, B ja C;
- b) hindavad soovitusel D2 sätestatud asjakohaste andmete kasutamise edenemist riskiseire juhisena kooskõlas III lisa vormidega A, B ja C;
- c) hindavad soovitusel D3 ja III lisa vormi B kasutamise edenemist riskiseire juhisena, kui investeeringute osa riigisisese ärikinnisvara sektori rahastamises loetakse oluliseks;
- d) esitavad aruande ärikinnisvarasektori arengu riskiseirel kasutatud täiendavate andmete kohta, kui kasutatakse täiendavaid näitajaid.

5. Soovitus E

Soovitust E on järgitud, kui Euroopa järelevalveasutused:

- a) kehtestavad järelevalve alla kuuluvate üksuste andmete kogumise vormi iga liikmesriigi ärikinnisvaraturu kohta;
- b) avaldavad vähemalt kord aastas kehtivate aruandlusõuete raames kogutud andmed järelevalve alla kuuluvate üksuste riskipositsioonide kohta iga liikmesriigi ärikinnisvaraturul;

6. Soovitus F

Soovitust E on järgitud, kui komisjon (Eurostat):

- a) teeb ettepaneku liidu õigusakti kohta, mis sätestab ühise miinimumraamistiku asjaomaste andmebaasi näitajate välja töötamiseks, koostamiseks ja levitamiseks eesmärgiga neid harmoneerida, võttes aluseks kohased, praegu liikmesriikides füüsilise ärikinnisvaraturu osas kasutatavate näitajate mõisted ja alajaotused;
 - b) tagab ettepanud õigusakti kooskõla järelevalve või finantsstabiilsuse eesmärgil kasutatavate näitajate ja määratlustega, et vältida andmeesitajate põhjendamatu aruandluskoormuse suurenemist;
 - c) tagab füüsilise ärikinnisvaraturu asjaomaste näitajate kvaliteedi koostades statistikastandardid, allikad, meetodid ja menetluskorra, mis on vajalikud asjaomaste näitajate andmebaasi loomiseks;
 - d) tagab, et füüsilise ärikinnisvaraturu asjaomaste näitajate andmebaasiga seotud statistikastandardite, allikate, meetodite ja menetluskorra rakendamine ei too kaasa andmeesitajate põhjendamatu aruandluskoormuse suurenemist;
 - e) edendab füüsilise ärikinnisvaraturu asjaomaste näitajate andmebaasi loomiseks välja töötatud statistikastandardite, allikate, meetodite ja menetluskorra rakendamist.“
-

Soovituse ESRN/2016/14 II lisa asendatakse järgmisega:

„II LISA

ELAMUKINNISVARASEKTORI NÄITAJATE SOOVITUSLIKUD VORMID

1. Vorm A: elamukinnisvaralaenude näitajad ja jaotused

Elamukinnisvara vormid

VOOD = uute elamukinnisvaralaenude andmine aruandlusperioodil laenuandja poolt. Riikide makrotasandi finantsjärelvalveasutused, kes saavad vahet teha tegelike uute elamukinnisvaralaenude ja muudetud tingimustega laenude vahel, võivad esitada eraldi jaotuses muudetud tingimustega laenud.
 POSITSIOONID = elamukinnisvaralaenude positsioonide andmed aruandekuupäeva (nt aasta lõpu) seisuga
 ncu = summa riigi vääringus
 # = lepingute arv
 y = aasta(d)
 Avg = asjakohase suhtarvu keskmine

sellest

ÜHEL MUUTUJAL PÕHINEV JAOTUS

Elamukinnisvara laenuportfelli ülevaade	VOOD	Laenumaksete ja sissetuleku suhtarv laenu algatamisel (LSTI-O)	VOOD
Väljastatud laenud	ncu, #	KAALUTUD KESKMINE	Avg (%)
sellest üürileandmise eesmärgil ostetud	ncu, #	sellest üürileandmise eesmärgil ostetud	Avg (%)
sellest omaniku kasutuses olev	ncu, #	sellest omaniku kasutuses olev	Avg (%)
sellest esmakordsed ostjad	ncu, #	sellest esmakordsed ostjad	Avg (%)
sellest välisvääringus laenud	ncu, #	sellest välisvääringus laenud	Avg (%)
sellest täielikult amortiseeritavad	ncu, #	sellest täielikult amortiseeritavad	Avg (%)
sellest osaliselt amortiseeritavad	ncu, #	sellest osaliselt amortiseeritavad	Avg (%)
sellest mitteamortiseeritavad (*)	ncu, #	sellest mitteamortiseeritavad (*)	Avg (%)

Elamukinnisvara laenuportfelli ülevaade
sellest konkreetsel territooriumil asuv vara (**)
sellest algne fikseeritud intressimäära periood ≤ 1a
sellest algne fikseeritud intressimäära periood]1a; 5a]
sellest algne fikseeritud intressimäära periood]1a; 5a]
sellest algne fikseeritud intressimäära periood > 10a
sellest kokkulepitud muutustega (vabatahtlik)

VOOD
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Laenusumma ja tagatisvara väärtuse suhtarv laenu algatamisel (LTV-O)
KAALUTUD KESKMINE
sellest üürileandmise eesmärgil ostetud
sellest omaniku kasutuses olev
sellest esmakordsed ostjad
sellest välisväeringus laenud
sellest täielikult amortiseeritavad
sellest osaliselt amortiseeritavad

VOOD
Avg (%)
Avg (%)
Avg (%)
Avg (%)
Avg (%)
Avg (%)
Avg (%)

Laenumaksete ja sissetuleku suhtarv laenu algatamisel (LSTI-O)
sellest konkreetsel territooriumil asuv vara (**)
sellest algne fikseeritud intressimäära periood ≤ 1a
sellest algne fikseeritud intressimäära periood]1a; 5a]
sellest algne fikseeritud intressimäära periood]1a; 5a]
sellest algne fikseeritud intressimäära periood > 10a
JAOTUS
≤10%
]10% ; 20%]
]20% ; 30%]
]30% ; 40%]
]40% ; 50%]
]50% ; 60%]
> 60%
Andmed ei ole kättesaadavad

VOOD
Avg (%)
Avg (%)
Avg (%)
Avg (%)
Avg (%)
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Laenusumma ja tagatisvara väärtuse suhtarv laenu algatamisel (LTV-O)
sellest mitteamortiseeritavad (*)
sellest konkreetsel territooriumil asuv vara (**)
JAOTUS
≤ 50%
]50% ; 60%]
]60% ; 70%]
]70% ; 80%]
]80% ; 90%]
]90% ; 100%]
]100% ; 110%]
> 110%
Andmed ei ole kättesaadavad

VOOD
Avg (%)
Avg (%)
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Laenusumma ja tagatisvara väärtuse suhtarv hetkel (LTV-C)
KAALUTUD KESKMINE
JAOTUS
≤ 50%
]50% ; 60%]

POSITSIIONID
Avg (%)
ncu, #
ncu, #

Koguvõla piirmäär laenu algatamisel (DSTI-O) (VABATAHTLIK)
KAALUTUD KESKMINE
JAOTUS
≤10%
]10% ; 20%]
]20% ; 30%]
]30% ; 40%]
]40% ; 50%]
]50% ; 60%]
> 60%
Andmed ei ole kättesaadavad

VOOD
Avg (%)
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Laenusumma ja sissetuleku suhtarv laenu algatamisel (LTI-O)
KAALUTUD KESKMINE
JAOTUS
≤3
]3 ; 3,5]

VOOD
Avg
ncu, #
ncu, #

Laenusumma ja tagatisvara väärtuse suhtarv hetkel (LTV-C)
]60% ; 70%]
]70% ; 80%]
]80% ; 90%]
]90% ; 100%]
]100% ; 110%]
> 110%
Andmed ei ole kättesaadavad

POSITSIOONID
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Laenusumma ja sissetuleku suhtarv laenu algatamisel (LTI-O)
]3,5 ; 4]
]4 ; 4,5]
]4,5 ; 5]
]5 ; 5,5]
]5,5 ; 6]
> 6
Andmed ei ole kättesaadavad

VOOD
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Tähtaeg laenu algatamisel
KAALUTUD KESKMINE
JAOTUS
≤ 5a
]5a ; 10a]
]10a ; 15a]
]15a ; 20a]
]20a ; 25a]
]25a ; 30a]
]30a ; 35a]
> 35a
Andmed ei ole kättesaadavad

VOOD
Avg (aastates)
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Võla ja sissetuleku suhtarv laenu algatamisel (DTI-O)
KAALUTUD KESKMINE
JAOTUS
≤3
]3 ; 3,5]
]3,5 ; 4]
]4 ; 4,5]
]4,5 ; 5]
]5 ; 5,5]
]5,5 ; 6]
]6,5 ; 7]
> 7
Andmed ei ole kättesaadavad

VOOD
Avg
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

ÜHISJAOTUS

VOOD	Laenumaksete ja sissetuleku suhtarv laenu algatamisel (LSTI-O)		
	≤30%]30% ; 50%]	>50%
LTV-O ≤ 80%			
Tähtaeg laenu algatamisel			
≤ 20a	ncu, #	ncu, #	ncu, #
]20a ; 25a]	ncu, #	ncu, #	ncu, #
> 25a	ncu, #	ncu, #	ncu, #
LTV-O]80%-90%]			
Tähtaeg laenu algatamisel			
≤ 20a	ncu, #	ncu, #	ncu, #
]20a ; 25a]	ncu, #	ncu, #	ncu, #
> 25a	ncu, #	ncu, #	ncu, #
LTV-O]90%-110%]			
Tähtaeg laenu algatamisel			
≤ 20a	ncu, #	ncu, #	ncu, #
]20a ; 25a]	ncu, #	ncu, #	ncu, #
> 25a	ncu, #	ncu, #	ncu, #

VOOD
Algne fikseeritud intressimäära periood
sellest ≤ 1a
sellest] 1a; 5a]
sellest] 5a; 10a]
sellest > 10y

Laenumaksete ja sissetuleku suhtarv laenu algatamisel (LSTI-O)		
≤30%]30% ; 50%]	>50%
ncu, #	ncu, #	ncu, #
ncu, #	ncu, #	ncu, #
ncu, #	ncu, #	ncu, #
ncu, #	ncu, #	ncu, #

VOOD
Laenusumma ja tagatisvara väärtuse suhtarv laenu algatamisel (LTV-O)
LTV-O ≤ 80%
LTV-O]80% ; 90%]
LTV-O]90% ; 110%]
LTV-O >110%

Võla ja sissetuleku suhtarv laenu algatamisel (DTI-O)		
≤ 4]4 ; 6]	> 6
ncu, #	ncu, #	ncu, #
ncu, #	ncu, #	ncu, #
ncu, #	ncu, #	ncu, #
ncu, #	ncu, #	ncu, #

VOOD	Laenumaksete ja sissetuleku suhtarv laenu algatamisel (LSTI-O)		
LTV-O >110%			
Tähtaeg laenu algatamisel			
≤ 20a	ncu, #	ncu, #	ncu, #
]20a ; 25a]	ncu, #	ncu, #	ncu, #
> 25a	ncu, #	ncu, #	ncu, #

(*) Asjakohastel juhtudel esitatakse eraldi mitteamortiseeritavad laenud lunastamiseks kasutatava rahastamisvahendiga.

(**) Elamukinnisvaralaenud, mis on antud liikmesriigi finantsüsteemis võivad olla tagatud muul territooriumil asuva elamukinnisvaraga. Iga välismaa territooriumi kohta, mida loetakse finantsstabiilsuse seisukohast oluliseks, tuleb lisada eraldi rida.

2. Vorm B: üürileandmise eesmärgil ostetud ja omaniku kasutuses oleva elamukinnisvara laenude näitajad ja jaotused

Lisavormid üürileandmise eesmärgil ostetud varaga seotud olulise riski või turuga riikidele

<p>VOOD = uute elamukinnisvaralaenude andmine aruandlusperioodil laenuandja poolt. Riikide makrotasandi finantsjärelevalveasutused, kes saavad vahet teha tegelike uute elamukinnisvaralaenude ja muudetud tingimustega laenude vahel, võivad esitada eraldi jaotuses muudetud tingimustega laenud.</p> <p>POSITSIOONID = elamukinnisvaralaenude positsioonide andmed aruandekuupäeva (nt aasta lõpu) seisuga</p> <p>ncu = summa riigi vääringus</p> <p># = lepingute arv</p> <p>y = aasta(d)</p> <p>Avg = asjakohase suhtarvu keskmine</p> <p>sellest</p>
--

ÜÜRILEANDMISE EESMÄRGIL OSTETUD VARAGA SEOTUD LAENUD

Ülevaade üürileandmise eesmärgil ostetud varaga seotud laenudest	VOOD	Intressikulude kattekordaja laenu algatamisel (ICR-O)	VOOD
Väljastatud laenud	ncu, #	KAALUTUD KESKMINE	Avg
sellest esmakordsed ostjad	ncu, #	JAOTUS	
sellest välisvääringus laenud	ncu, #	≤ 100%	ncu, #
sellest täielikult amortiseeritavad	ncu, #] 100% ; 125%]	ncu, #

Ülevaade üürileandmise eesmärgil ostetud varaga seotud laenudest
sellest osaliselt amortiseeritavad
sellest mitteamortiseeritavad (*)
sellest konkreetsel territooriumil asuv vara (**)
sellest algne fikseeritud intressimäära periood ≤ 1a
sellest algne fikseeritud intressimäära periood]1a; 5a]
sellest algne fikseeritud intressimäära periood]1a; 5a]
sellest algne fikseeritud intressimäära periood > 10a

VOOD
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Laenusumma ja tagatisvara väärtuse suhtarv laenu algatamisel (LTV-O)
KAALUTUD KESKMINE
JAOTUS
≤ 50%
]50% ; 60%]
]60% ; 70%]
]70% ; 80%]
]80% ; 90%]
]90% ; 100%]
]100% ; 110%]
> 110%
Andmed ei ole kättesaadavad

VOOD
Avg (%)
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Intressikulude kattekordaja laenu algatamisel (ICR-O)
] 125% ; 150%]
] 150% ; 175%]
] 175% ; 200%]
> 200%

VOOD
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Laenusumma ja üüritulu suhtarv laenu algatamisel (LTR-O)
KAALUTUD KESKMINE
JAOTUS
≤ 5
]5 ; 10]
]10 ; 15]
]15 ; 20]
> 20

VOOD
Avg
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

OMANIKU KASUTUSES OLEVA VARAGA SEOTUD LAENUD

Ülevaade omaniku kasutuses oleva varaga seotud laenudest
Väljastatud laenud
sellest esmakordsed ostjad
sellest välisväeringus laenud
sellest täielikult amortiseeritavad
sellest osaliselt amortiseeritavad
sellest mitteamortiseeritavad (*)
sellest konkreetsel territooriumil asuv vara (**)
sellest algne fikseeritud intressimäära periood ≤ 1a
sellest algne fikseeritud intressimäära periood]1a; 5a]
sellest algne fikseeritud intressimäära periood]1a; 5a]
sellest algne fikseeritud intressimäära periood > 10a

VOOD
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Laenusumma ja tagatisvara väärtuse suhtarv hetkel (LTV-C)
KAALUTUD KESKMINE
sellest esmakordsed ostjad

VOOD
Avg (%)
Avg (%)

Laenumaksete ja sissetuleku suhtarv laenu algatamisel (LSTI-O)
KAALUTUD KESKMINE
sellest esmakordsed ostjad
sellest välisväeringus laenud
sellest täielikult amortiseeritavad
sellest osaliselt amortiseeritavad
sellest mitteamortiseeritavad (*)
sellest konkreetsel territooriumil asuv vara (**)
sellest algne fikseeritud intressimäära periood ≤ 1a
sellest algne fikseeritud intressimäära periood]1a; 5a]
sellest algne fikseeritud intressimäära periood]1a; 5a]
sellest algne fikseeritud intressimäära periood > 10a
JAOTUS
≤10%
]10% ; 20%]
]20% ; 30%]

VOOD
Avg (%)
Avg (%)
Avg (%)
Avg (%)
Avg (%)
Avg (%)
Avg (%)
Avg (%)
Avg (%)
Avg (%)
Avg (%)
Avg (%)
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Laenusumma ja tagatisvara väärtuse suhtarv hetkel (LTV-C)
sellest välisväeringus laenud
sellest täielikult amortiseeritavad
sellest osaliselt amortiseeritavad
sellest mitteamortiseeritavad (*)
sellest konkreetsel territooriumil asuv vara (**)
JAOTUS
≤ 50%
]50% ; 60%]
]60% ; 70%]
]70% ; 80%]
]80% ; 90%]
]90% ; 100%]
]100% ; 110%]
> 110%
Andmed ei ole kättesaadavad

VOOD
Avg (%)
Avg (%)
Avg (%)
Avg (%)
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Laenumaksete ja sissetuleku suhtarv laenu algatamisel (LSTI-O)
]30% ; 40%]
]40% ; 50%]
]50% ; 60%]
> 60%
Andmed ei ole kättesaadavad

VOOD
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Laenusumma ja sissetuleku suhtarv laenu algatamisel (LTI-O)
KAALUTUD KESKMINE
JAOTUS
≤ 3
]3 ; 3,5]
]3,5 ; 4]
]4 ; 4,5]
]4,5 ; 5]
]5 ; 5,5]
]5,5 ; 6]
> 6
Andmed ei ole kättesaadavad

VOOD
Avg
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Laenusumma ja tagatisvara väärtuse suhtarv hetkel (LTV-C)
KAALUTUD KESKMINE
JAOTUS
≤ 50%
]50% ; 60%]
]60% ; 70%]
]70% ; 80%]
]80% ; 90%]
]90% ; 100%]
]100% ; 110%]
> 110%
Andmed ei ole kättesaadavad

POSITSIOONID
Avg (%)
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Tähtaeg laenu algatamisel (aastates)
KAALUTUD KESKMINE
JAOTUS
≤ 5a
]5a ; 10a]
]10a ; 15a]
]15a ; 20a]
]20a ; 25a]
]25a ; 30a]
]30a ; 35a]
> 35a
Andmed ei ole kättesaadavad

VOOD
Avg (aastates)
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

(*) Asjakohastel juhtudel esitatakse eraldi mitteamortiseeritavad laenud lunastamiseks kasutatava rahastamisvahendiga.

(**) Elamukinnisvaralaenu, mis on antud liikmesriigi finantssüsteemis võivad olla tagatud muul territooriumil asuva elamukinnisvaraga. Iga välismaa territooriumi kohta, mida loetakse finantsstabiilsuse seisukohast oluliseks, tuleb lisada eraldi rida.“

Soovituse ESRN/2016/14 III lisa asendatakse järgmisega:

„III LISA

ÄRIKINNISVARASEKTORI NÄITAJATE SOOVITUSLIKUD VORMID

1. Vorm A: füüsilise turu näitajad

Füüsilise turu näitajad

	Näitaja	Sagedus	Jaotus	
			Kinnisvara liik ⁽¹⁾	Kinnisvara asukoht ⁽²⁾
Füüsiline turg	Ärikinnisvara hinnaindeks	Kvartaalne	I	I
	Üüriindeks	Kvartaalne	I	I
	Üüritootluse indeks	Kvartaalne	I	I
	Vakantsuse määr	Kvartaalne	R	R
	Alustatud ehitustööd	Kvartaalne	#	#

⁽¹⁾ Vara liigitatakse järgmiselt: bürood, jaemüük, tööstus, elamuvarad ja muud varad (riigisisene turg).

⁽²⁾ Vara asukoht liigitatakse järgmiselt: kõrghinnatud riigisisene ja mitte-kõrghinnatud riigisisene vara.

I = indeks

R = suhtarv

= ruutmeetrid

2. Vorm B: finantssüsteemi riskipositsioonide näitajad

Riskipositsioonide näitajad

	Näitaja	Sagedus	Jaotus				Kokku	
			Kinnisvara liik ⁽¹⁾	Kinnisvara asukoht ⁽²⁾	Investori liik ⁽³⁾ ⁽⁸⁾	Laenuandja liik ⁽⁴⁾		Investori ⁽⁸⁾ /laenuandja riik ⁽⁵⁾
Vood ⁽⁶⁾	Ärikinnisvarainvesteeringud ⁽⁸⁾	Kvartaalne	nc	nc	nc		nc	nc
	— sellest otsesed ärikinnisvaraosalused	Kvartaalne	nc	nc	nc		nc	nc

	Näitaja	Sagedus	Jaotus				Kokku	
			Kinnisvara liik ⁽¹⁾	Kinnisvara asukoht ⁽²⁾	Investori liik ⁽³⁾ ⁽⁸⁾	Laenuandja liik ⁽⁴⁾		Investori ⁽⁸⁾ /laenuandja riik ⁽⁵⁾
	— sellest kaudsed ärikinnisvaraosalused	Kvartaalne			nc		nc	nc
	ärikinnisvarainvesteeringute hindamise korrigeerimine	Kvartaalne	nc	nc	nc		nc	nc
	ärikinnisvaralaenud (sh arendus- või ehitusjärgus)	Kvartaalne	nc	nc		nc	nc	nc
	— sellest laenud vara ostmiseks omaniku kasutusse äri- vm tegevuseks, valmis või ehitusjärgus	Kvartaalne	nc	nc		nc	nc	nc
	— sellest laenud üüripindade ostuks	Kvartaalne	nc	nc		nc	nc	nc
	— sellest laenud tulutootva kinnisvara ostuks (v.a üüripinnad)	Kvartaalne	nc	nc		nc	nc	nc
	— sellest laenud arendusjärgus oleva ärikinnisvara ostmiseks	Kvartaalne	nc	nc		nc	nc	nc
	— sellest laenud sotsiaaleluruumiks kasutatava vara ostmiseks	Kvartaalne	nc	nc		nc	nc	nc
	ärikinnisvara viivislaenud (sealhulgas arendus- või ehitusjärgus ärikinnisvara)	Kvartaalne	nc	nc		nc	nc	nc
	— sellest laenud vara ostmiseks omaniku kasutusse äri- vm tegevuseks, valmis või ehitusjärgus	Kvartaalne	nc	nc		nc	nc	nc

	Näitaja	Sagedus	Jaotus					Kokku
			Kinnisvara liik ⁽¹⁾	Kinnisvara asukoht ⁽²⁾	Investori liik ⁽³⁾ ⁽⁸⁾	Laenuandja liik ⁽⁴⁾	Investori ⁽⁸⁾ /laenuandja riik ⁽⁵⁾	
	— sellest laenu üüripindade ostuks	Kvartaalne	nc	nc		nc	nc	nc
	— sellest laenu tulutootva kinnisvara ostuks (v.a üüripinnad)	Kvartaalne	nc	nc		nc	nc	nc
	— sellest laenu arendusjärgus oleva ärikinnisvara ostmiseks	Kvartaalne	nc	nc		nc	nc	nc
	— sellest laenu sotsiaaleluruumiks kasutatava vara ostmiseks	Kvartaalne	nc	nc		nc	nc	nc
	ärikinnisvara laenu kahjumieraldised (sealhulgas arendus- või ehitusjärgus ärikinnisvara)	Kvartaalne	nc	nc		nc	nc	nc
	— sellest laenu vara ostmiseks omaniku kasutusse äri-vm tegevuseks, valmis või ehitusjärgus	Kvartaalne	nc	nc		nc	nc	nc
	— sellest laenu üüripindade ostuks	Kvartaalne	nc	nc		nc	nc	nc
	— sellest laenu tulutootva kinnisvara ostuks (v.a üüripinnad)	Kvartaalne	nc	nc		nc	nc	nc
	— sellest laenu arendusjärgus oleva ärikinnisvara ostmiseks	Kvartaalne	nc	nc		nc	nc	nc
	— sellest laenu sotsiaaleluruumiks kasutatava vara ostmiseks	Kvartaalne	nc	nc		nc	nc	nc

	Näitaja	Sagedus	Jaotus					Kokku
			Kinnisvara liik ⁽¹⁾	Kinnisvara asukoht ⁽²⁾	Investori liik ⁽³⁾ ⁽⁸⁾	Laenuandja liik ⁽⁴⁾	Investori ⁽⁸⁾ /laenuandja riik ⁽⁵⁾	
Positsioonid ⁽⁷⁾	Ärikinnisvarainvesteeringud ⁽⁸⁾	Aastane	nc	nc	nc		nc	nc
	— sellest otsesed ärikinnisvaraosalused	Aastane	nc	nc	nc		nc	nc
	— sellest kaudsed ärikinnisvaraosalused	Aastane			nc		nc	nc
	ärikinnisvarainvesteeringute hindamise korrigeerimine	Aastane	nc	nc	nc		nc	nc
	ärikinnisvaralaenud (sealhulgas arendus- või ehitusjärgus ärikinnisvara)	Aastane	nc	nc		nc	nc	nc
	— sellest ärikinnisvara viivislaenud	Aastane	nc	nc		nc	nc	nc
	— sellest laenud vara ostmiseks omaniku kasutusse äri-vm tegevuseks, valmis või ehitusjärgus	Aastane	nc	nc		nc	nc	nc
	— sellest laenud üüripindade ostuks	Aastane	nc	nc		nc	nc	nc
	— sellest laenud tulutootva kinnisvara ostuks (v.a üüripinnad)	Aastane	nc	nc		nc	nc	nc
	— sellest laenud sotsiaaleluruumiks kasutatava vara ostmiseks	Aastane	nc	nc		nc	nc	nc

	Näitaja	Jaotus						Kokku
		Sagedus	Kinnisvara liik ⁽¹⁾	Kinnisvara asukoht ⁽²⁾	Investori liik ⁽³⁾ ⁽⁸⁾	Laenuandja liik ⁽⁴⁾	Investori ⁽⁸⁾ /laenuandja riik ⁽⁵⁾	
	Ärikinnisvara laenukahjude eraldised	Aastane	nc	nc		nc	nc	nc
	— sellest ärikinnisvara viivislaenud	Aastane	nc	nc		nc	nc	nc
	— sellest laenud vara ostmiseks omaniku kasutusse äri-vm tegevuseks, valmis või ehitusjärgus	Aastane	nc	nc		nc	nc	nc
	— sellest laenud üüripindade ostuks	Aastane	nc	nc		nc	nc	nc
	— sellest laenud tulutootva kinnisvara ostuks (v.a üüripinnad)	Aastane	nc	nc		nc	nc	nc
	— sellest laenud sotsiaaleluruumiks kasutatava vara ostmiseks	Aastane	nc	nc		nc	nc	nc
	arendusjärgus ärikinnisvara laenud (ärikinnisvaralaenu osa)	Aastane	nc	nc		nc	nc	nc
	— sellest viivislaenud	Aastane	nc	nc		nc	nc	nc

	Näitaja	Jaotus					Kokku	
		Sagedus	Kinnisvara liik ⁽¹⁾	Kinnisvara asukoht ⁽²⁾	Investori liik ⁽³⁾ ⁽⁸⁾	Laenuandja liik ⁽⁴⁾		Investori ⁽⁸⁾ /laenuandja riik ⁽⁵⁾
	arendusjärgus ärikinnisvara laenude kahjumieraldised	Aastane	nc	nc		nc	nc	nc

⁽¹⁾ Varade liigitus: bürood, jaemüük, tööstus, elamuvarad ja muud varad, kui see on näitaja osas kohane.

⁽²⁾ Vara asukoha liigitus: kõrgelthinnatud riigisisene ja mitte-kõrgelthinnatud riigisisene vara.

⁽³⁾ Investori liigitus: pangad, kindlustusseltsid, pensionifondid, investeerimisfondid, varahaldusettevõtted ja muud.

⁽⁴⁾ Laenuandjate liigitus: pangad, kindlustusseltsid, pensionifondid, investeerimisfondid, varahaldusettevõtted ja muud.

⁽⁵⁾ Riikide liigitus: riigisisene, Euroopa Majanduspiirkond ja välismaailm.

⁽⁶⁾ Investeeringute, laenude ja viivislaenude vood esitatakse brutosummas (vaid uute laenude/investeeringute puhul ei võeta arvesse tagasimakseid või summade vähenemist).

Investeeringute hindamise korrigeerimise ja laenukahjumite eraldiste vood esitatakse netosummas.

⁽⁷⁾ Ärikinnisvara investeeringute, ärikinnisvara investeeringute hindamise korrigeerimise, ärikinnisvaraga seotud (viivis)laenude ja ärikinnisvara laenukahjumite eraldiste vood esitatakse aruandekuupäeva seisuga.

⁽⁸⁾ Ainult juhul, kui investeeringud moodustavad olulise osa ärikinnisvara rahastamisest.

nc = summa riigi vääringus

3. Vorm C: laenustandardite näitajad

Laenustandardite näitajad ⁽¹⁾

	Näitaja	Sagedus	Kaalutud keskmine suhtarv
Vood ⁽²⁾	Laenusumma ja tagatisvara väärtuse suhtarv laenu algatamisel (LTV-O)	Kvartaalne	R
	— laenud vara ostmiseks omaniku kasutusse äri- vm tegevuseks, valmis või ehitusjärgus	Kvartaalne	R
	— laenud üüripindade ostuks	Kvartaalne	R
	— laenud tulutootva kinnisvara ostuks (v.a üüripinnad)	Kvartaalne	R
	— laenud arendusjärgus oleva ärikinnisvara ostmiseks	Kvartaalne	R
	— laenud sotsiaaleluruumiks kasutatava vara ostmiseks	Kvartaalne	R

	Näitaja	Sagedus	Kaalitud keskmine suhtarv
	Intressikulude kattekordaja laenu algatamisel (ICR-O)	Kvartaalne	R
	— laenu ostmiseks omaniku kasutusse äri- vm tegevuseks, valmis või ehitusjärgus	Kvartaalne	R
	— laenu üüripindade ostuks	Kvartaalne	R
	— laenu tulutootva kinnisvara ostuks (v.a üüripinnad)	Kvartaalne	R
	— laenu arendusjärgus oleva ärikinnisvara ostmiseks	Kvartaalne	R
	— laenu sotsiaaleluruumiks kasutatava vara ostmiseks	Kvartaalne	R
	Võla teenindamise kattekordaja (DSCR-O)	Kvartaalne	R
	— laenu ostmiseks omaniku kasutusse äri- vm tegevuseks, valmis või ehitusjärgus	Kvartaalne	R
	— laenu üüripindade ostuks	Kvartaalne	R
	— laenu tulutootva kinnisvara ostuks (v.a üüripinnad)	Kvartaalne	R
	— laenu arendusjärgus oleva ärikinnisvara ostmiseks	Kvartaalne	R
	— laenu sotsiaaleluruumiks kasutatava vara ostmiseks	Kvartaalne	R

	Näitaja	Sagedus	Kaalitud keskmine suhtarv
Positsioonid ⁽³⁾	Laenusumma ja tagatisvara väärtuse suhtarv hetkel (LTV-C)	Aastane	R
	— laenuvad vara ostmiseks omaniku kasutusse äri- vm tegevuseks, valmis või ehitusjärgus	Aastane	R
	— laenuvad üüripindade ostuks	Aastane	R
	— laenuvad tulutootva kinnisvara ostuks (v.a üüripinnad)	Aastane	R
	— laenuvad arendusjärgus oleva ärikinnisvara ostmiseks	Aastane	R
	— laenuvad sotsiaaleluruumiks kasutatava vara ostmiseks	Aastane	R
	Intressikulude kattekordaja hetkel (ICR)	Aastane	R
	— laenuvad vara ostmiseks omaniku kasutusse äri- vm tegevuseks, valmis või ehitusjärgus	Aastane	R
	— laenuvad üüripindade ostuks	Aastane	R
	— laenuvad tulutootva kinnisvara ostuks (v.a üüripinnad)	Aastane	R
	— laenuvad arendusjärgus oleva ärikinnisvara ostmiseks	Aastane	R
	— laenuvad sotsiaaleluruumiks kasutatava vara ostmiseks	Aastane	R

	Näitaja	Sagedus	Kaalitud keskmine suhtarv
	Võla teenindamise kattekordaja hetkel (DSCR-C)	Aastane	R
	— laenuvara ostmiseks omaniku kasutusse äri- vm tegevuseks, valmis või ehitusjärgus	Aastane	R
	— laenu üüripindade ostuks	Aastane	R
	— laenu tulutootva kinnisvara ostuks (v.a üüripinnad)	Aastane	R
	— laenu arendusjärgus oleva ärikinnisvara ostmiseks	Aastane	R
	— laenu sotsiaaleluruumiks kasutatava vara ostmiseks	Aastane	R

(¹) V.a arendusjärgus vara, mida jälgitakse laenusumma ja kulude suhtarvu (LTC) kaudu.

(²) Uute ärikinnisvaralaenuvõtte aruandlusperioodil.

(³) Ärikinnisvaralaenuvõtte positsioonid aruandekuupäeva seisuga.

R = suhtarv“.

IV LISA

Soovituse ESRN/2016/14 IV lisa asendatakse järgmisega:

„IV LISA

JUHISED NÄITAJATE MÕÕTMISE JA ARVUTAMISE MEETODITE KOHTA

Käesolevas lisas on toodud üldised juhised II lisa ning kohastel juhtudel III lisa vormidel kasutatud näitajate arvutamise meetodite kohta. Eesmärgiks ei ole anda täpseid tehnilisi juhiseid vormide täitmise kohta kõikvõimalikel juhtudel. Määratluste ja meetodite kohta antakse juhiseid, millest võib teatud juhtudel võib turgude või turusegmentide eripärade arvesse võtmiseks kõrvale kalduda.

1. Laenusumma ja tagatisvara väärtuse suhtarv laenu algatamisel (LTV-O)

1. LTV-O määratletakse järgmiselt:

$$LTVO = \frac{L}{V}$$

2. L arvutamisel:

- a) L hõlmab kõik laenuvõtja poolt kinnisvaraga tagatud laenud ja laenuosad laenu algatamise hetkel (sõltumata laenu otstarbest), pärast laenude agregeerimist „laenuvõtja“ ja „tagatise“ lõikes.
- b) L mõõdetakse väljastatud summa põhjal ega hõlma seega krediidiinide kasutamata limiiti. Ehitusjärgus kinnisvara puhul tähistab L kõikide aruandekuupäevani väljastatud laenuosade summat ning LTV-O arvutatakse uue laenuosa väljastamise kuupäeval⁽¹⁾. Muul juhul, kui eespool osutatud arvutusmeetod ei ole kasutatav või ei ühti üldise turutavaga, võib LTV-O arvutada antud laenu kogusumma alusel ja ehitusjärgus oleva elamukinnisvara valmimisel kehtiva väärtuse alusel.
- c) L ei hõlma varaga tagamata laenusid, v.a juhul kui aruandev laenuandja käsitleb tagamata laene eluasemelaenu finantseerimistehingu osana, mis hõlmab nii tagatud kui tagamata laenud. Sellise juhul peaks L hõlmama ka tagamata laenud.
- d) L ei korrigeerita muude krediidiriski leevendajatega.
- e) L ei hõlma elamukinnisvaralaenuga seotud kulusid ja tasusid.
- f) L ei hõlma laenuotetusi.

3. V arvutamisel:

- a) V arvutatakse vara väärtuse põhjal laenu algatamisel ning mõõdetakse vastavalt sellele, kumb on madalam:
 1. kas tehingu väärtus, näiteks notari poolt registreeritud väärtus, või
 2. sõltumatu välis- või sisehindaja poolt hinnatud väärtus.
 Kui kättesaadav on vaid üks väärtus, tuleks kasutada seda väärtust.

⁽¹⁾ Ehitusjärgus kinnisvara puhul arvutatakse LTV-O konkreetsel ajahetkel n järgmiselt:

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

Kui $i = 1, \dots, n$ osutab laenuosadele, mis on väljastatud kuni ajahetkeni n , siis V_0 on kinnisvaratagatise (näiteks maa) algne väärtus ning $\Delta V_{i,i-1}$ osutab muutusele vara väärtuses n laenumakse väljastamiseni.

- b) V ei võta arvesse kavandatavate renoveerimis- ja ehitustööde väärtust.
- c) Ehitusjärgus kinnisvara puhul hõlmab V vara koguväärtust kuni aruandekuupäevani (võttes arvesse ehitustööde edenemisest tulenevat väärtuse kasvu). V arvutatakse pärast uue laenuosa väljastamist ning võimaldab arvutada ajakohase LTV-O.
- d) V ei korrigeerita muude krediidiriski leevendajatega.
- e) V ei hõlma elamukinnisvaralaenuga seotud kulusid ja tasusid.
- f) Pikaajalist V väärtust ei arvutata. Kuigi „V“ protsüklilisuse tõttu võib pikaajalise väärtuse kasutamine olla õigustatud, on LTV-O eesmärk koguda laenustandardite andmeid laenu algatamise seisuga. Seega, kui elamukinnisvaralaenu andmise ja LTV-O registreerimise hetkel ei kajasta V laenuandja dokumentide kohaselt vara väärtust laenu algatamisel, ei anna see adekvaatset ülevaadet laenuandja tegeliku krediitpoliitika kohta LTV-O osas.
4. Lisaks LTV-O arvutamisele kooskõlas punktides 2 ja 3 kirjeldatud meetoditega võivad riikide makrotasandi usaldatavusjärelvalve asutused arvutada LTV-O, kui nad peavad seda vajalikuks oma riigi turgude eripära arvestamiseks, lahutades lõikes 3 kirjeldatud V-st elamukinnisvaralaenude jääkide kogusumma (väljastatud või mitte), mis on tagatud vara suhtes seotud kõrgema järgu kinnipidamisõigusega, ning mitte lisada neid laene lõikes 2 kirjeldatud L arvutamisse.
5. Kui üürileandmise eesmärgil ostetud ja omaniku kasutuses oleva vara laenuturge seiratakse eraldi, kohaldatakse LTV-O määratlust järgmistega:
- a) üürileandmise eesmärgil ostetud varaga seotud laenu puhul:
- L hõlmab üksnes laenuvõtja poolt laenu algatamisel kinnisvaraga tagatud laene ja laenuosasisid, mis on seotud üürileandmise eesmärgil ostetud varaga.
 - V hõlmab üksnes üürileandmise eesmärgil ostetud vara väärtust laenu algatamisel.
- b) omaniku kasutuses oleva varaga seotud laenu puhul:
- L hõlmab üksnes laenuvõtja poolt laenu algatamisel kinnisvaraga tagatud laene ja laenuosasisid, mis on seotud omaniku kasutuses oleva varaga seotud laenudega.
 - V hõlmab üksnes omaniku kasutuses oleva vara väärtust laenu algatamisel.
6. Riikide makrotasandi usaldatavusjärelvalve asutused peaksid pöörama tähelepanu asjaolule, et LTV suhtarvud on protsüklilised, ning arvestama nende suhtarvudega oma riskiseireraamistikus. Samuti võiksid asutused kaaluda lisamõõdikute kasutamist, näiteks laenu ja pikaajalise väärtuse suhtarvu kasutamist, kus väärtust korrigeeritakse vastavalt turuhinnaindeksi pikaajalistele muutustele.

2. Laenusumma ja tagatisvara väärtuse suhtarv hetkel (LTV-C)

1. LTV-C määratletakse järgmiselt:

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

2. LC arvutamisel:

- a) LC on laenu(de) jääk (L punkti 1 alapunktis 2) aruandekuupäeval, võttes arvesse kapitali tagasimakseid, laenu reststruktureerimisi, uue kapitali kaasamist, kogunenud intressi ning välisvaluutas vääringustatud laenude puhul vahetuskurssi.
- b) LC korrigeeritakse investeerimisvahendisse kogunenud säästudega, mis on mõeldud laenu põhiosa tagasimaksimiseks. Kogunenud säästud võib LC-st maha arvestada vaid juhul, kui on täidetud järgmised tingimused:
- 1) kogunenud säästud panditakse tingimusteta laenuandjale kindla eesmärgiga tasuda laenu põhiosa maksed lepingus sätestatud kuupäevadel, ja

- 2) alusinvesteeringutega seotud tururiskide ja/või kolmanda osapoole riskide arvesse võtmiseks kohaldatakse riigi makrotasandi usaldatavusjärelvalve asutuse määratletud kohast turuväärtuse allahindlust.

3. VC arvutamisel:

- a) VC kajastab punkti 1 alapunktis 3 määratletud V väärtuse muutusi pärast vara viimast hindamist. Vara hetkeväärtust peaks hindama sõltumata välis- või sisehindaja. Kui asjaomane hinnang ei ole kättesaadav võib vara hetkeväärtust hinnata granulaarse kinnisvaraväärtuse indeksi (näiteks tehinguinfo) põhjal. Kui ka kinnisvaraväärtuse indeks ei ole kättesaadav, võib kasutada granulaarset kinnisvarahinna indeksit pärast vara amortisatsioonipõhise turuväärtuse arvestuse kohaldamist. Mistahes kinnisvaraväärtuse või -hinna indekseid tuleks piisavalt eristada vara geograafilise asukoha ja liigi kaupa.
- b) VC korrigeeritakse seoses muutustega vara kinnipidamisõigustes.
- c) VC arvutatakse kord aastas.
4. Kui üürileandmise eesmärgil ostetud vara ja omaniku kasutuses oleva vara elamukinnisvaralaenu turge seiratakse eraldi, kohaldatakse LTV-C määratlust järgmistega:
- a) üürileandmise eesmärgil ostetud varaga seotud laenu puhul:
- LC hõlmab üksnes laenuvõtja poolt laenu algatamisel kinnisvaraga tagatud laene ja laenuosasid, mis on seotud üürileandmise eesmärgil ostetud varaga.
 - VC osutab üürileandmise eesmärgil ostetud vara hetkeväärtusele.
- b) omaniku kasutuses oleva varaga seotud laenu puhul:
- LC hõlmab üksnes laenuvõtja poolt laenu algatamisel kinnisvaraga tagatud laene ja laenuosasid, mis on seotud omaniku kasutuses oleva varaga seotud laenudega.
 - VC hõlmab üksnes omaniku kasutuses oleva vara hetkeväärtust.

3. Laenusumma ja tulude suhtarv laenu algatamisel (LTI-O)

1. LTI-O määratletakse järgmiselt:

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

2. Arvutamisel kasutatakse punkti 1 punktis 2 määratletud L-i.
3. Arvutamise eesmärgil hõlmab I laenuandja poolt registreeritud laenuvõtja kasutatavat aastatulu elamukinnisvaralaenu algatamise hetkel.
4. Laenuvõtja kasutatava tulu arvutamisel palutakse adressaatidel järgida võimalikult suurel määral määratlust 1 ning vähemalt määratlust 2:

Määratlus 1: „kasutatav tulu“ = töötasu + füüsilisest isikust ettevõtja tulu (näiteks kasum) + riiklikud pensionid + erapensionid ja kutsealased pensionid + töötü abiraha + sotsiaaltoetused (v.a töötü abiraha) + regulaarsed eraõiguslikud ülekanded (nt alimendid) + kinnisvara brutoüüritud tulu + tulu finantsinvesteeringutelt + tulu eraettevõttest + regulaarne tulu muudest allikatest + laenusubsiidiumid – maksud – tervishoiu-/sotsiaalkindlustus-/tervisekindlustusmaksed + maksutagastused.

Selle määratluse puhul:

- a) „kinnisvara brutoüüritud tulu“ hõlmab üüritud tulu omataval varalt ilma elamukinnisvaralaenu jäägita ja üürileandmise eesmärgil ostetud varalt. Üüritud tulu tuleks määratleda pankadele kättesaadavate või muul viisil kogutud andmete põhjal. Kui täpsed andmed ei ole kättesaadavad, peaks andmeid esitav asutus esitama parima hinnangu üüritud tulu kohta, kirjeldades andmete kogumise meetodeid;

- b) „maksud“ peaksid tähtsuse järjekorras hõlmama järgmist: tööjõumaksud, maksukrediidid, brutosissetulekult tasutavad pensioni- või kindlustusmaksed, erimaksud, näiteks kinnisvaramaks jm tarbimisega mitteseotud maksud;
- c) „tervishoiu-/sotsiaalkindlustus-/tervisekindlustusmaksed“ peaksid hõlmama mõnes riigis maksude maksmise järgselt kohustuslikult tasutavaid fikseeritud kulusid;
- d) „maksutagastused“ peaksid hõlmama maksuameti poolt tagastatud summasid, mis on seotud elamukinnisvaralaenu intressi mahaarvamiselega;
- e) „laenu subsiidiumid“ peaksid hõlmama kõik avaliku sektori sekkumised, mille eesmärgiks on laenuvõtja võlteenindamise koormuse vähendamine (näiteks subsideeritud intressimäärad, tagasimakse subsiidium).

Määratlus 2: „kasutatav sissetulek“ = töötasu + füüsilisest isikust ettevõtja tulu (näiteks kasum) – maksud.

5. Kui üürileandmise eesmärgil ostetud ja omaniku kasutuses oleva vara elamukinnisvaralaenu turge seiratakse eraldi, kohaldatakse LTI-O määratlust järgmiste eranditega:

- a) üürileandmise eesmärgil ostetud varaga seotud laenude puhul:
- L hõlmab üksnes laenuvõtja poolt laenu algatamisel kinnisvaraga tagatud laene ja laenuosasid, mis on seotud üürileandmise eesmärgil ostetud varaga.
- b) omaniku kasutuses oleva varaga seotud laenude puhul:
- L hõlmab üksnes laenuvõtja poolt laenu algatamisel kinnisvaraga tagatud laene ja laenuosasid, mis on seotud omaniku kasutuses oleva varaga.
 - Kui laenuvõtjal on nii omaniku kasutuses oleva kui üürileandmise eesmärgil ostetud varaga seotud laenud, võib omaniku kasutuses oleva varaga seotud laenu tasumiseks kasutada üksnes üürileandmise eesmärgil ostetud vara üüritulu, millest on maha arvestatud üürileandmise eesmärgil ostetud vara laenu teenindamise kulud. Sellisel juhul on kasutatava sissetuleku parim võimalik määratlus järgmine:

„kasutatav tulu“ = töötasu + füüsilisest isikust ettevõtja tulu (näiteks kasum) + riiklikud pensionid + erapensionid ja kutsealased pensionid + töötasu abiraha + sotsiaaltoetused (v.a töötasu abiraha) + regulaarsed eraõiguslikud ülekanded (nt alimendid) + (kinnisvara brutoüüritulu - üürikinnisvara võla teenindamise kulud) + tulu finantsinvesteeringutelt + tulu eraettevõtluselt + regulaarne tulu muudest allikatest + laenu subsiidiumid – maksud – tervishoiu-/sotsiaalkindlustus-/tervisekindlustusmaksed + maksutagastused.

4. Võla ja sissetuleku suhtarv laenu väljastamisel (DTI-O)

1. DTI-O määratletakse järgmiselt:

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

2. Arvutamise eesmärgil hõlmab D laenuvõtja koguvõla, sõltumata sellest, kas see on tagatud kinnisvaraga, sealhulgas kõik finantslaenuvõlgnevused, st elamukinnisvara laenu algatamisel elamukinnisvaralaenu väljastaja või muude laenuandjate poolt antud laenud.
3. Arvutamisel kattub I punkti 3 alapunktis 4 määratlutega.

5. Laenumaksete ja sissetuleku suhtarv laenu algatamisel (LSTI-O)

1. LSTI-O määratletakse järgmiselt:

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

2. Arvutamise eesmärgil hõlmab LS elamukinnisvaralaenu teenindamise aastakulu, mis on laenu algatamisel määratletud kui L punkti 1 alapunktis 2.

3. Arvutamisel kattub I punkti 3 alapunktis 4 määratletuga.
4. Kui üürileandmise eesmärgil ostetud ja omaniku kasutuses oleva vara elamukinnisvaralaenu turge seiratakse eraldi, kohaldatakse LSTI-O määratlust järgmiste eranditega:
 - a) üürileandmise eesmärgil ostetud varaga seotud laenude puhul:
 - LS hõlmab üürileandmise eesmärgil ostetud varaga seotud laenu teenindamise aastakulud laenu algatamisel.
 - b) omaniku kasutuses oleva varaga seotud laenude puhul:
 - LS hõlmab omaniku kasutuses oleva varaga seotud laenu teenindamise aastakulud laenu algatamisel.
 - „Kasutatava sissetuleku“ parim võimalik määratlus on järgmine:

„kasutatav tulu“ = töötasu + füüsilisest isikust ettevõtja tulu (näiteks kasum) + riiklikud pensionid + erapensionid ja kutsealased pensionid + töötu abiraha + sotsiaaltoetused (v.a töötu abiraha) + regulaarsed eraõiguslikud ülekanded (nt alimendid) + (kinnisvara brutoüüritulu - üürikinnisvara võla teenindamise kulud) + tulu finantseeringutelt + tulu eraettevõtluselt + regulaarne tulu muudest allikatest + laenu subsiidiumid – maksud – tervishoiu-/sotsiaalkindlustus-/tervisekindlustusmaksed + maksutagastused.

6. Koguvõla piirmäär laenu algatamisel (DSTI-O)

1. DSTI-O määratletakse järgmiselt:

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

2. Arvutamise eesmärgil hõlmab DS laenuvõtja koguvõla teenindamise aastakulusid laenu algatamisel, mis on laenu algatamisel määratletud kui D punkti 4 alapunktis 2.
3. Arvutamisel kattub I punkti 3 alapunktis 4 määratletuga.
4. DSTI-O suhtarvu tuleks käsitleda vabatahtliku näitajana, kuna kõikides jurisdiktsioonides ei ole laenuandjatel juurdepääsu lugeja arvutamiseks vajalikele andmetele. Jurisdiktsioonides, kus laenuandjatel on (krediidiregistrite või maksudokumentide kaudu) asjaomastele andmetele juurdepääs, soovitatakse makrotasandi usaldatavusjärelvalve asutustel tungivalt lisada asjaomane näitaja ka riskiseireraamistikku.

7. Intressikulude kattekordaja (ICR)

1. ICR määratletakse järgmiselt:

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

2. Arvutamise eesmärgil:
 - a) „brutoüüritulu aastas“ on üürileandmise eesmärgil ostetud elamult aastas teenitav üüritulu, enne vara väärtuse säilitamiseks kantud kulude ja maksude mahaarvamist;
 - b) „intressikulud aastas“ on üürileandmise eesmärgil ostetud elamuga seonduvad intressikulud aastas.
3. Suhtarv arvutatakse laenu algatamise seisuga (ICR-O) või hetkeväärtuses (ICR-C).

8. Laenusumma ja üüritulu suhtarv laenu algatamisel (LTR-O)

1. LTR-O määratletakse järgmiselt:

$$LTRO = \frac{\text{Buy-to-let loan}}{\text{Net annual rental income or Gross annual rental income}}$$

2. Arvutamise eesmärgil:
 - a) „üürileandmise eesmärgil ostetud varaga seotud laen“ kattub L määratlusega punkti 1 alapunktis 2, kuid on piiratud üürileandmise eesmärgil ostetud vara finantseerimiseks kasutatud elamukinnisvaralaenudega;

- b) „netoüüritulu aastas“ on üürileandmise eesmärgil ostetud varalt aastas teenitav üüritulu, millest on maha arvatud vara väärtuse säilitamiseks kantud kulud enne maksude maha arvamist;
- c) „brutoüüritulu aastas“ on üürileandmise eesmärgil ostetud vara üürnikele väljaüürimisest aastas teenitav üüritulu, enne vara väärtuse säilitamiseks kantud kulude ja maksude mahaarvamist;

LTR-O arvutamiseks peaks kasutama netoüüritulu aastas. Juhul kui see teave ei ole kättesaadav, võib alternatiivina kasutada brutoüüritulu aastas.“

V LISA

Soovituse ESRN/2016/14 V lisa asendatakse järgmisega:

„V LISA

JUHISED MÄÄRATLUSTE JA NÄITAJATE KOHTA

Käesolevas lisas on toodud juhised näitajate ning eelkõige III lisa toodud määratlustega seonduvate küsimuste lahendamiseks. Eesmärgiks ei ole anda täpseid tehnilisi juhiseid III lisa vormide täitmise kohta kõikvõimalikel juhtudel. Määratluste ja meetodite kohta antakse juhiseid, millest võib teatud juhtudel võib turgude või turusegmentide eripärade arvesse võtmiseks kõrvale kalduda.

1. Ärikinnisvara määratlused

Praegu puudub liiduülene ärikinnisvara määratlus, mis oleks makrotasandi usaldatavusjärelvalve jaoks piisavalt täpne.

- a) Määrus (EL) nr 575/2013 määratleb artikli 4 lõike 1 punktis 75 küll elamukinnisvara, kuid ärikinnisvara täpne määratlus piirdub büroode ja muude äripindade kirjeldusega artiklis 126. Samuti sätestab määrus, et vara väärtus ei tohiks sõltuda laenuvõtja krediitkvaliteedist ega tagatiseks olevast ärikinnisvara projekti tootlusest.
- b) Euroopa Pangandusjärelvalve on määratlenud kasuliku täiendava kriteeriumi: vara peamine kasutusotstarve „peab olema seotud majandustegevusega“⁽¹⁾. Kuigi asjaomane täiendav kriteerium on kasulik, ei ole see makrotasandi usaldatavusjärelvalve perspektiivist siiski piisavalt täpne.
- c) Võimalikuks ärikinnisvara määratluse allikaks on ka Euroopa Keskpannga määrus (EL) 2016/867 (EKP/2016/13)⁽²⁾. Kuigi selle soovitusel vastu võtmise ajal oli põhjendatud täpsemate määratluste vajadus finantsstabiilsuse jaoks, on äsjane areng osutanud vajadusele kooskõlastada ärikinnisvara määratlus määrusega (EL) 2016/867, mis lihtsustaks riikide makrotasandi usaldatavusjärelvalve asutuste jälgimistegevust ja finantsanalüüsi ning võimaldaks täielikku riikide võrreldavust.
- d) G20 andmelünkade algatus⁽³⁾ koosneb kahekümnest majandus- ja finantsstatistika edendamise soovitusel, mis algatati eesmärgiga parandada majandus- ja finantsandmete kättesaadavust ja võrreldavust pärast 2007-2008 finantskriisi. G20 andmelünkade algatuse teise etapi soovitusel (DGI-2) II.17 ja II.18⁽⁴⁾ rõhutati vajadust parandada nii elamu- kui ka ärikinnisvara statistika kättesaadavust. Pärast seda algatust koostas komisjon (Eurostat) 2017. aastal aruande „Commercial property price indicators: sources, methods and issues“,⁽⁵⁾ mis käsitleb ärikinnisvara indeksitega seotud andmeallikaid ja meetodikat eesmärgiga paremini teavitada statistika koostajaid ja kasutajaid alternatiivsetest andmeallikatest, mõõtmise meetoditest ja olulistest küsimustest.
- e) Ärikinnisvara eristab elamukinnisvarast ka Baseli pangajärelvalve komitee konsulteerimisdokument krediidiriski standardmeetodi läbivaatamise kohta⁽⁶⁾. Elamukinnisvara riskipositsioon on määratletud kui positsioon, mis on tagatud kinnisvaraga, mida saab kasutada eluasemena ning mis vastab kõikidele kohalduvatele õigusaktidele kinnisvara kasutamiseks elamuasemena, st. elamukinnisvarana. Ärikinnisvara riskipositsioon on määratletud kui positsioon, mis on tagatud kinnisvaraga, mis ei ole elamukinnisvara.

⁽¹⁾ Vt: EBA küsimus ID, 2014, 1214, 21. november 2014.

⁽²⁾ Euroopa Keskpangamäärus (EL) nr 2016/867, 18. mai 2016, granulaarsete krediidiriski- ja krediidiriski andmete kogumise kohta (EKP/2016/13) (ELT L 144, 1.6.2016, lk 44).

⁽³⁾ Finantsstabiilsuse nõukogu ja Rahvusvaheline Valuutafond, *The financial crisis and information gaps – report to the G-20 finance ministers and central bank governors*, 29. oktoober 2009.

⁽⁴⁾ Finantsstabiilsuse nõukogu ja Rahvusvaheline Valuutafond, *Sixth Progress Report on the Implementation of the G-20 Data Gaps Initiative*, September 2015.

⁽⁵⁾ 'Commercial property price indicators: sources, methods and issues', *Statistical Reports 2017*. aasta väljaanne, Eurostat, Euroopa Liidu Väljaannete Talitus, 2017.

⁽⁶⁾ Baseli pangajärelvalve komitee, *Revisions to the Standardised Approach to credit risk – second consultative document*, detsember 2015.

Arvestades eespool osutatud määratluste piiratust, annab käesolev soovitus ärikinnisvara määratluse eelkõige makrotasandi usaldatavusjärelvalve eesmärgil. Ärikinnisvara (*commercial real estate*, CRE) määratletakse kui tulu teeniv, olemasolev või arendusjärgus kinnisvara (sh üüripind); või omaniku kasutuses olev valmis või ehitusjärgus kinnisvara äri- vm tegevuseks, mis ei ole liigitatud elamukinnisvaraks; sh sotsiaaleluruumid.

Kas ärikinnisvara mõiste peaks hõlmama ka kinnisvaraarendused, on vaieldav. Riikide praktika on siin erinev. Mitme liikmesriigi kogemus hiljutises finantskriisis näitas, kui oluline on finantsstabiilsuse jaoks jälgida majandustegevusega seotud investeeringuid ja rahastust.

Tuluteeniv kinnisvara määratletakse kui kogu kinnisvara, mis teenib tulu väljüürimise või kasumit müügi arvelt. Seetõttu on üürileandmise eesmärgil ostetud elamu ja üüripinnad mõlemad tuluteeniva kinnisvara alaliigid.

Üürileandmise eesmärgil ostetud elamu on füüsiliste isikute poolt omatav mistahes kinnisvara, mille peamine eesmärk on üürnikele väljüürimine. Üürileandmise eesmärgil ostetud elamu on elamu- ja ärikinnisvara vahepeal. Kuna selles osalevad enamasti osalise koormusega mitteprofessionaalsed üürileandjad, kelle kinnisvaraportfell on väike, tuleks seda finantsstabiilsuse seisukohast käsitleda pigem elamukinnisvara kui ärikinnisvarasektorina. Seetõttu liigitatakse üürileandmise eesmärgil ostetud elamu elamukinnisvaraks ja jääb seega ärikinnisvara mõistest välja, kuigi seda siiski loetakse tuluteenivaks kinnisvaraks. Selgete riskitunnuste tõttu soovitatakse riikide makrotasandi usaldatavusjärelvalve asutustel seirata selle turu alaliigi arengut eraldi alajaotusena, kui see tegevus on olulise riski allikaks või moodustab olulise osa riigi elamukinnisvara kogulaenude positsioonidest või voogudest. Sel põhjusel lisatakse elamukinnisvaralaenudele jaotused üürileandmise eesmärgiga ostetud vara laenude ja omanikukasutuses vara laenude jaoks. Elamukinnisvaraks loetakse ka üürileandmise eesmärgil ostetud elamu, mis on ehitusjärgus. Samuti loetakse elamukinnisvaraks eluasemed, mis on ehitatud eluasemena kasutamise eesmärgil omanike poolt.

Üüripinnad on kinnisvara, mis on juriidiliste isikute (näiteks elukutseliste investorite) omandis ja mille eesmärk on väljüürimine üürnikele. Ka seda vara loetakse tuluteenivaks kinnisvaraks ja liigitatakse ärikinnisvaraks. Lisaks sellele liigitatakse ärikinnisvaraks, eelkõige tuluteenivaks arendusjärgus kinnisvaraks, ehitusjärgus olevad üüripinnad. Finantsstabiilsuse eesmärkidel võib asjakohane olla ka üüripindade rahastamise seire. Selleks on nendele laenu liikidele ette nähtud eraldi alajaotused.

Ärikinnisvara, nii olemasolev kui ehitusjärgus, mõiste hõlmab tuluteeniva kinnisvara, v.a üürileandmise eesmärgil ostetud elamu ja üüripinnad. Selline tuluteeniv kinnisvara on näiteks väljüüritud büroopinnad ja äripinnad. Sellist liiki ehitusjärgus olevat tuluteenivat kinnisvara loetakse tuluteenivaks arendusjärgus kinnisvaraks ja liigitatakse ärikinnisvaraks.

Omaniku kasutuses olev kinnisvara, mida kasutatakse oma äri- vm tegevuseks, hõlmab äripinnad või eriotstarbelise kinnisvara, näiteks kirikud, ülikoolid, muuseumid, jne. See on vaieldav, kas omaniku kasutuses olev kinnisvara, mida kasutatakse oma äri- vm tegevuseks, tuleks liigitada ärikinnisvaraks või muud liiki kinnisvaraks. Riigi praktikad on selles osas erinevad, kuna mõnes liikmesriigis eristatakse selle kinnisvaraga seotud riske muudest ärikinnisvaraga seotud riskidest. Kuigi need riskid võivad liikmesriikides olla erinevad, on siiski tähtis neid finantsstabiilsuse eesmärkidel jälgida. Seetõttu on omaniku kasutuses olev kinnisvara, mida kasutatakse oma äri- vm tegevuseks, hõlmatud ärikinnisvara mõistes. Lisaks sellele on liikmesriikide kinnisvaraturgude rahastamise eripära arvessevõtmiseks lisatud alajaotused, et jälgida neid rahastamise liikidega seotud riske eraldi. Omaniku kasutuses olev kinnisvara, mida kasutatakse oma äri- vm tegevuseks, tuleks lugeda ärikinnisvaraks nii ehitusjärgus kui ka lõpetatuna.

Sotsiaaleluruumid on kinnisvaraturu kompleksne segment ning võib erinevates riikides avalduda erinevates vormides. Kuna sotsiaaleluruumid üldjuhul ei ehitata, omanda ega renoveeri füüsilised isikud, liigitatakse see ärikinnisvaraks, mitte elamukinnisvaraks. Samas on mõnes liikmesriigis finantsstabiilsuse kaalutlustel oluline jälgida seda liiki varast tulenevaid riske eraldi alajaotuses. Selleks on nendele laenu liikidele ette nähtud eraldi alajaotused. Lisaks loetakse riigi omandis

olevate sotsiaaleluruumide eesmärgiks valitsemissektori eesmärgi täitmist ja seega liigitatakse see ärikinnisvaraks. Ehitusjärgus olevad sotsiaaleluruumid loetakse samuti ärikinnisvaraks, kuna see loetakse tuluteenivaks arendusjärgus kinnisvaraks.

Muu ehitusjärgus kinnisvara loetakse elamu- või ärikinnisvaraks vastavalt mõistetele punktis 4 ja 38 2. jao punkti 1 alapunktis 1.

2. Ärikinnisvara andmeallikad

2.1. Füüsilise ärikinnisvaraturu näitajad

Füüsilise ärikinnisvaraturu näitajaid on võimalik koguda:

- a) avalikest allikatest, näiteks riigi statistikaametist või kinnistusregistrist; või
- b) erasektori andmeesitajatelt, kelle andmed katavad olulise osa ärikinnisvaraturust.

Ülevaate kättesaadavatest hinnaindeksitest ja võimalikest andmeallikatest on antud ESRNi aruandes ELi ärikinnisvara ja finantsstabiilsuse kohta (⁷).

2.2. Finantssüsteemi ärikinnisvara riskipositsioonide näitajad

Andmeid turuosaliste (vähemalt finantssektori turuosaliste) riskipositsioonide kohta on võimalik koguda järelevalvearuandluse raames. Teatavaid andmeid koguvad riikide tasandil juba praegu ka EKP ja EIOPA. Samas ei ole need andmed väga täpsed. Uued järelevalvearuandluse vormid pankadele (st finantsaruandlus (FINREP) ja ühtne aruandlus (COREP) kindlustusseltsidele (Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2009/138/EÜ) (⁸) ja investeerimisfondidele (Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2011/61/EL) (⁹) annavad täpsema ülevaate finantseerimisasutuste ärikinnisvaraga seotud riskidest.

Euroopa Ühenduse majanduse tegevusalade statistilises klassifikaatoris (NACE rev 2.0) toodud klassifikatsioone võib kasutada finantseerimisasutuste ärikinnisvaraga seotud riskide liigitamiseks, sest need on liidu institutsioonide poolt laiapõhjaliselt kokku lepitud ning neid kasutatakse pankade ja kindlustusseltside regulaarse aruandluse vormidel. Siin on asjakohased kaks valdkonda:

- a) jaotis F: ehitus, v.a tsiviilehitus, ja
- b) jaotis L: kinnisvaraga seotud tegevus, v.a kinnisvarabürood.

NACE klassifikaatorite kasutamise peamiseks miinuseks on asjaolu, et nimetatud klassifikaatorid käsitlevad majandussektoreid, mitte laene. Näiteks kinnisvaraettevõttele antud laen masinapargi täiendamiseks esitatakse jaotise L all, kuigi tegemist ei ole ärikinnisvaraga seotud laenuga.

2.3. Erasektori andmete kasutamine

Kui riikide makrotasandi usaldatavusjärelvalve asutused kasutavad ärikinnisvara näitajate kogumiseks erasektori andmeesitajate andmeid, peaksid nad välja tooma erinevused kohaldamisala ja määratluste osas, võrreldes käesoleva soovitussega. Samuti peaksid nad täpsustama andmeesitaja poolt kasutatud peamisi meetodeid ja valimi koosseisu. Erasektori andmeesitaja andmed peavad olema representatiivsed üldise turu ja soovitusese D sätestatud asjakohaste jaotuste osas:

- a) kinnisvara liik;
- b) kinnisvara asukoht;
- c) investori liik ja riik;
- d) laenuandja liik ja riik;

(⁷) ESRN, Aruanne „Report on Commercial Real Estate and Financial Stability in the EU“, detsember 2015, eelkõige II lisa punkt 2.2.

(⁸) Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2009/138/EÜ, 25. november 2009, kindlustus- ja edasikindlustustegevuse alustamise ja jätkamise kohta (Solvantsus II) (ELT L 335, 17.12.2009, lk 1).

(⁹) Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2011/61/EL, 8. juuni 2011, alternatiivsete investeerimisfondide valitsejate kohta, millega muudetakse direktiive 2003/41/EÜ ja 2009/65/EÜ ning määruseid (EÜ) nr 1060/2009 ja (EL) nr 1095/2010 (ELT L 174, 1.7.2011, lk 1).

3. Näitajate asjakohased jaotused

Soovituses D sätestatud asjakohaste jaotuste osas peaksid riikide makrotasandi usaldatavusjärelevalve asutused olema võimelised andma hinnangu jaotuste asjakohasuse kohta riigi ärikinnisvaraturul, kui neid kasutatakse järelevalve eesmärgil, võttes muu hulgas arvesse proportsionaalsuse põhimõtet.

„Kinnisvara liik“ osutab ärikinnisvara peamisele kasutusotstarbele. Ärikinnisvara näitajate puhul peaks see jaotus hõlmama järgmised kategooriad:

- a) elamud, sh mitmepereelamud;
- b) jaemüük, näiteks hotellid, restoranid, kaubanduskeskused;
- c) bürood, näiteks peamiselt töö- või ärikontoritena kasutatav vara;
- d) tööstus, näiteks tootmise, turustamise ja logistika otstarbel kasutatav vara;
- e) muud liiki ärikinnisvara.

Kui vara võimaldab kasutamist erinevatel otstarvetel, tuleks kasutust käsitleda eraldi (näiteks konkreetseks otstarbeks eraldatud pind), kui selline jaotus on mõistlik; vastasel juhul tuleks vara liigitada vastavalt peamisele kasutusotstarbele.

„Kinnisvara asukoht“ osutab kinnisvaraturu geograafilisele jaotusele (näiteks regioonide kaupa) või allurgude kohta, sh kõrgelthinnatud (*prime*) ja teisejärgulised (*non-prime*) asukohad. Kõrgelthinnatud asukohaks peetakse tavaliselt asjaomase turu parimat asukohta, mis väljendub ka üüritootluses (mis on üldjuhul turu madalaim). Kontorihoonete puhul võib selleks olla suurlinna keskus. Jaemüügipindade puhul võib selleks olla linna keskus, kus liigub palju jalakäijaid, või keskse asukohaga kaubanduskeskus. Logistikahoonete puhul võib selleks olla vajaliku infrastruktuuri ja teenustega koht, millel on väga hea juurdepääs transpordivõrgustikule.

„Vara jurisdiktsioon“ osutab territooriumile liikmesriigi kodumaises finantsüsteemis, kus vara on antud laenuagatiseks. Siia kuuluvad järgmised alajaotused:

- a) riigisisene territoorium;
- b) riigiväline territoorium, mille osas antakse jaotused konkreetsete riikide kohta, mida riigi makrotasandi usaldatavusjärelevalve asutus peab finantsstabiilsuse eesmärgil vajalikuks.

„Investori liik“ osutab laiale investorite kategooriale, näiteks:

- a) pangad;
- b) kindlustusseltsid;
- c) pensionifondid;
- d) investeerimisfondid;
- e) varahaldusettevõtted;
- f) muud.

Tõenäoliselt on kättesaadavad üksnes registreeritud laenuvõtjate ja investorite andmed. Riikide makrotasandi usaldatavusjärelevalve asutused peaksid olema teadlikud asjaolust, et registreeritud laenuvõtja või investor võib erineda lõplikust laenuvõtjast või investorist, kelle juures asub lõplik finantsrisk. Seetõttu soovitatakse asutustel võimaluse korral seirata teavet lõpliku laenuvõtja või investori kohta, kasutades näiteks turuosalistelt kogutud andmeid, et paremini mõista turuosaliste käitumist ja riske.

„Laenuandja liik“ osutab laiale laenuandjate kategooriale, näiteks:

- a) pangad, sealhulgas „halbvad pangad“;
- b) kindlustusseltsid;
- c) pensionifondid.

Riikide makrotasandi usaldatavusjärelevalve asutused võivad kohaliku ärikinnisvarasektori omapära arvesse võtmiseks investorite ja laenuandjate liikide nimekirja korrigeerida.

„Riik“ osutab riigile, kus turuosaline on asutatud. Investorite ja laenuandjate riigid tuleks jagada vähemalt kolme geograafilisse kategooriasse:

- a) riigisisene;
- b) muu Euroopa Majanduspiirkond;
- c) välismaailm.

Riikide makrotasandi usaldatavusjärelevalve asutused peaksid olema teadlikud asjaolust, et registreeritud investori või laenuandja riik võib erineda lõpliku investori või laenuandja riigist, kus asub lõplik risk. Seetõttu peaksid asutused seirama ka teavet lõpliku laenuandja või investori kohta, näiteks turuosalistelt kogutud andmeid kasutades.

Jaotusi soovitus D2 loetakse soovituslikuks miinimumiks. Samas ei ole riikide makrotasandi usaldatavusjärelevalve asutustel keelatud kasutada mis tahes täiendavaid jaotusi, mida nad peavad finantsstabiilsuse eesmärgil vajalikuks oma määratluste ja näitajate alusel ning võttes arvesse oma riigi ärikinnisvaraturu eripära. Täiendavate jaotuste osas võivad riikide makrotasandi usaldatavusjärelevalve asutused jälgida ja liigitada neid turusegmente vastavalt oma riigi ärikinnisvaraturu vajadusele. Kui teatavaid ärikinnisvara või elamukinnisvara alaliike ei peeta finantsstabiilsuse eesmärgil asjakohasteks, võivad riikide makrotasandi usaldatavusjärelevalve asutused mitte jälgida riske, mis tulenevad nendest varaliikidest ja/või nende rahastamisest. Sellistel juhtudel loetakse riikide makrotasandi usaldatavusjärelevalve asutuste tegevusetus põhjendatuks, kui selle kohta on antud piisav selgitus.

4. Füüsilise turu näitajate arvutamise meetodid

Ärikinnisvara hind osutab konstantse kvaliteediga väärtusele, st kinnisvara turuväärtusele, millest on kvaliteedi korrigeerimise teel maha arvestatud kvaliteedimuutused, näiteks amortiseerumine (ja vananemine) või väärtuse kasv (näiteks renoveerimine).

Eurostat on alustatud töö tulemusena välja andnud juhised, mille kohaselt tuleks hinnainfot koguda tegelike tehingute põhjal. Juhul kui asjaomased andmed ei ole kättesaadavad ja/või täielikult representatiivsed, võib andmeid hinnata ligikaudselt hindamisandmete põhjal, eeldusel et asjaomased andmed peegeldavad hetke turuväärtust, mitte jätkusuutliku hinna arvutamise meetodit.

5. Finantssüsteemi ärikinnisvaraga seotud riskipositsioonide hindamine

Finantssüsteemi ärikinnisvaraga seotud riskipositsioonid hõlmavad pankade ning vahel ka kindlustusseltside laene ning kindlustusseltside, pensionifondide ja investeerimisfondide investeeringuid. Investeeringud võivad hõlmata nii otseselt (näiteks ärikinnisvara omand) kui kaudselt (väärtpaberite ja investeerimisfondide kaudu) omatavat ärikinnisvara. Juhul kui laenuandja või investor kasutab ärikinnisvara finantseerimise meetodina eriotstarbelist rahastamisvahendit, tuleb see laen või investeering lugeda otseseks ärikinnisvaralaenuks või -omandiks (asukoha meetod).

Asjaomaste riskide hindamisel tervikuna peaksid riikide makrotasandi usaldatavusjärelevalve asutused võtma arvesse topeltarvestuse riski. Ärikinnisvarasse saab investeerida nii otseselt kui kaudselt. Näiteks pensionifondid ja kindlustusseltsid investeerivad ärikinnisvarasse sageli kaudselt.

Riskipositsioone võib olla keeruline hinnata välismaiste turuosaliste puhul, kes võivad moodustada turu olulise osa⁽¹⁰⁾. Kuivõrd asjaomased turuosalistes on ärikinnisvaraturu toimimise seisukohast olulised, on soovitatav nende tegevust seirata.

Kuna ärikinnisvaraga seotud tegevusest tulenev kahju koondub pankade ärikinnisvaralaenusesse, peaksid riikide makrotasandi usaldatavusjärelevalve asutused pöörama sellele erilist tähelepanu.

6. LTV arvutamise meetodid

LTV-O ja LTV-C arvutamise meetodid on toodud IV isas. Suhtarvude arvutamisel ärikinnisvara osas tuleks aga arvesse võtta mitmeid erisusi.

⁽¹⁰⁾ ESRN, *Report on residential real estate and financial stability in the EU*, detsember 2015, eelkõige punkt 2.3 ja taustinfo 1.

Sündikaatlaenu puhul tuleks LTV-O arvutada kõikide laenuvõtjale antud laenude algsummas, võrreldes kinnisvara väärtusega laenu algatamisel. Mitme kinnisvara puhul tuleks LTV-O arvutada laenu(de) algsumma ja kinnisvarade koguväärtuse suhtarvuna.

Kuna ärikinnisvarasektori varasid on vähem ja nad on heterogeensemad kui elamukinnisvara sektoris, on kohasem arvutada LTV-C üksikute varade väärtushinnangu põhjal, mitte väärtuse- või hinnaindeksi põhjal.

Riikide makrotasandi usaldatavusjärelvalve asutused peavad ka jälgima LTV jaotust, pöörates eritähelpanu kõige riskantsematele laenudele, st kõrgeima LTVga laenudele, sest kahjum tuleneb sageli riskiskaala äärtest.

7. Intressikulude kattekordaja (ICR) ja võla teenindamise kattekordaja (DSCR) arvutamise meetodid

Intressikulude kattekordaja (ICR) ja võla teenindamise kattekordaja (DSCR) osutavad tuluteenivalt varalt või varade kogumilt saadavale üüritulule, või vara(de) omaniku äri- vm tegevusest tekkinud rahavoole, millest on maha arvestatud maksud ja laenuvõtja poolt vara väärtuse säilitamiseks kantud kulud ja - rahavoo puhul - muude vara kasutamise otseselt seotud kulude ja tulude korrigeerimine.

ICR määratletakse järgmiselt:

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

ICRi arvutamise eesmärgil:

- a) „aasta netotulu“ hõlmab aasta üüritulu üürnikele üüritavalt varalt või vara omaniku äri- vm tegevusest tekkinud aasta rahavoo, millest on maha arvatud maksud ja vara väärtuse säilitamiseks kantud kulud ja - rahavoo puhul - muude vara kasutamise otseselt seotud kulude ja tulude korrigeerimine.
- b) „intressikulud aastas“ on ärikinnisvara või -varade kogumiga tagatud laenuga seotud intressikulud aastas.

ICRi eesmärk on mõõta, kas varalt teenitav tulu on piisav laenuvõtja vara ostmisest tulenevate intressikulude katmiseks. Seetõttu tuleks ICRi analüüsida vara tasandil.

DSCR määratletakse järgmiselt:

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

DSCRi arvutamise eesmärgil:

- a) „aasta netotulu“ hõlmab aasta üüritulu üürnikele üüritavalt varalt või vara omaniku äri- vm tegevusest tekkinud aasta rahavoo, millest on maha arvatud maksud ja vara väärtuse säilitamiseks kantud kulud ja - rahavoo puhul - muude vara kasutamise otseselt seotud kulude ja tulude korrigeerimine.
- b) „võla teenindamine aastas“ on ärikinnisvara või -varade kogumiga tagatud laenuga seotud võla teenindamine aastas.

DSCRi eesmärk on hinnata kinnisvarast laenuvõtjale tuleneva koguvõlakooormuse osakaalu. Seega hõlmab määratlus mitte ainult intressikulud vaid ka laenu amortisatsiooni, st põhisumma tagasimaksud. Antud näitaja puhul on peamiseks küsimuseks, kas see tuleks arvutada vara tasandil või laenuvõtja tasandil. Tavaliselt antakse ärikinnisvaralaenu regressiõigusega, st laenuandjal on õigus nõuda tagasimakseid üksnes varalt teenitava tulu, mitte aga laenuvõtja muude sissetulekute või varade arvelt. Seetõttu on realistlikum ja kohasem arvutada DSCRi vara tasandil. Laenuvõtja muudele sissetulekutele keskendumine tekitab probleeme konsolideerimisega, mis teeksid liikmesriikideülese võrreldava mõõdiku määramise veel keerulisemaks.

8. Tuluteeniva kinnisvaraarenduse täiendavad näitajad

Tuluteeniva arendusjärgus vara osas võivad riikide makrotasandi usaldatavusjärelevalve asutused seirata laenusumma ja kulude suhtarvu (LTC) ja mitte suhtarvu „LTV algatamisel“. LTC on kõikide väljastatud laenude algsumma seoses vara valmishitamise kuludega.

Lisaks peaksid riikide makrotasandi usaldatavusjärelevalve asutused seire läbiviimisel keskenduma kõige riskantsematele arengutele, näiteks juhtumitele, kus väljaüürimiseelsed või müügieelsed suhtarvud on väga madalad. Ehitusjärgus hoone puhul on väljaüürimiseelne suhtarv võrdne pinnaga, mis on laenu väljastamise hetkel kinnisvaraarendaja poolt juba üürile antud, võrreldes rajatud kogupinnaga pärast ehituse lõpetamist. Müügieelne suhtarv on omakorda võrdne pinnaga, mis on laenu väljastamise hetkel kinnisvaraarendaja poolt müüdüd, võrreldes rajatud kogupinnaga pärast ehituse lõpetamist.

9. Ärikinnisvaraga seotud riskipositsioonide iga-aastane avaldamine Euroopa järelevalveasutuste poolt

Euroopa järelevalveasutustel soovitatakse regulaarse aruandluse vormide kaudu kogutavate andmete põhjal vähemalt kord aastas avaldada agregeeritud teave ning individuaalsed andmed nende järelevalve alla kuuluvate üksuste riskipositsioonide kohta erinevate kiidu riikide ärikinnisvara turgudel. Eeldatakse, et see avaldamine annab riikide makrotasandi usaldatavusjärelevalve asutustele parema arusaama teiste liikmesriikide üksuste tegevuse kohta nende riigisisel ärikinnisvaraturul. Kui avaldatud andmete ulatuse ja kvaliteedi osas on kahtlusi, tuleks avaldamisel lisada vastav märkus.

Reeglina peaksid Euroopa järelevalveasutused võimaldama liidu riikide makrotasandi usaldatavusjärelevalve asutustel hinnata kõikide liidu finantseerimisasutuste riskipositsioone selle riigi turul. See tähendab, et finantseerimisasutuste poolt liidus kogutud andmed tuleks riigi tasandil koondada.

Asjaomase agregeeritud teabe avaldamisel peaksid Euroopa järelevalveasutused kasutama teavet kehtestatud aruandluse vormidel, mis näitavad krediidiriskide positsioonide ja/või (otsete ja kaudsete) investeringute geograafilist jaotust. Kui aruandevormidel on toodud jaotus NACE koodide ⁽¹⁾ kaupa, võiks ärikinnisvara olla hõlmatud nii jaotises F kui L, kuigi rangelt võttes tuleks mõned alaliigid käesolevas soovitusel sätestatud ärikinnisvara määratluse kohaselt välja jätta.

⁽¹⁾ Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrus (EÜ) nr 1893/2006, 20. detsember 2006, millega kehtestatakse majanduse tegevusalade statistiline klassifikaator NACE Revision 2 ning muudetakse nõukogu määrust (EMÜ) nr 3037/90 ja teatavaid EÜ määrusi, mis käsitlevad konkreetseid statistikavaldkondi (ELT L 393, 30.12.2006, lk 1).“