

I

(Rezoliucijos, rekomendacijos ir nuomonės)

REKOMENDACIJOS

EUROPOS SISTEMINĖS RIZIKOS VALDYBA

EUROPOS SISTEMINĖS RIZIKOS VALDYBOS REKOMENDACIJA

2019 m. kovo 21 d.

**kuria iš dalies keičiama Rekomendacija ESRV/2016/14 dėl duomenų apie nekilnojamąjį turtą
spragų užpildymo**

(ESRV/2019/3)

(2019/C 271/01)

EUROPOS SISTEMINĖS RIZIKOS VALDYBOS BENDROJI VALDYBA,

atsižvelgdama į Sutartį dėl Europos Sąjungos veikimo,

atsižvelgdama į 2010 m. lapkričio 24 d. Europos Parlamento ir Tarybos reglamentą (ES) Nr. 1092/2010 dėl Europos Sąjungos finansų sistemos makrolygio rizikos ribojimo priežiūros ir Europos sisteminės rizikos valdybos įsteigimo ⁽¹⁾, ypač į jo 3 straipsnio 2 dalies b, d ir f punktus ir 16–18 straipsnius,

atsižvelgdama į 2011 m. sausio 20 d. Europos sisteminės rizikos valdybos sprendimą ESRV/2011/1, kuriuo patvirtinamos Europos sisteminės rizikos valdybos darbo tvarkos taisyklės ⁽²⁾, ypač į jo 18–20 straipsnius,

kadangi:

- (1) įgyvendinant nekilnojamojo turto sektoriaus pokyčių stebėsenos sistemą finansinio stabilumo tikslais, Sąjungos lygiu reikia reguliariai rinkti ir paskirstyti palyginamus duomenis apie šalis tam, kad būtų galima tiksliau įvertinti su nekilnojamuoju turtu susijusias rizikas valstybėse narėse, palyginti makroprudencinės politikos priemonių naudojimą, siekiant spręsti su nekilnojamuoju turtu susijusį pažeidžiamumą;
- (2) Europos sisteminės rizikos valdybos rekomendacija ESRV/2016/14 ⁽³⁾ buvo siekiama suderinti apibrėžtis ir rodiklius, naudojamus gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto (RRE) ir komercinės paskirties nekilnojamojo turto (CRE) rinkoms stebėti ir spręsti klausimą dėl esamų spragų, susijusių su duomenų apie RRE ir CRE rinkas Sąjungoje prieinamumu ir palyginamumu;
- (3) Europos Parlamento ir Tarybos reglamentas (EB) Nr. 223/2009 ⁽⁴⁾ ir Komisijos sprendimas 2012/504/ES ⁽⁵⁾ nustato Europos statistikos teisinę sistemą. Atsižvelgiant į Bendrijos statistikos institucijos, t. y. Komisijos (Eurostatas) patirtį teikiant aukštos kokybės statistinius duomenis Europai, siekiant sudaryti sąlygas ir palengvinti palyginimus tarp šalių, Komisijos (Eurostatas) indėlių į sistemą, nustatytą Rekomendacija ESRV/2016/14, Europos sisteminės rizikos valdyba (ESRV) laiko itin svarbiu siekiant, kad nacionalinėms makrolygio rizikos ribojimo institucijoms būtų paprasčiau rinkti duomenis apie fizinės CRE rinkos rodiklius. Savo ruožtu, turėdamos tokius duomenis, nacionalinės makrolygio rizikos ribojimo institucijos galės greičiau įgyvendinti rizikos stebėsenos sistemos

⁽¹⁾ OL L 331, 2010 12 15, p. 1.

⁽²⁾ OL C 58, 2011 2 24, p. 4.

⁽³⁾ 2016 m. spalio 31 d. Europos sisteminės rizikos valdybos rekomendacija ESRV/2016/14 dėl duomenų apie nekilnojamąjį turtą spragų užpildymo (OL C 31, 2017 1 31, p. 1).

⁽⁴⁾ 2009 m. kovo 11 d. Europos Parlamento ir Tarybos reglamentas (EB) Nr. 223/2009 dėl Europos statistikos, panaikinant Europos Parlamento ir Tarybos reglamentą (EB, Euratomas) Nr. 1101/2008 dėl konfidencialių statistinių duomenų perdavimo Europos Bendrijų statistikos tarnybai, Tarybos reglamentą (EB) Nr. 322/97 dėl Bendrijos statistikos ir Tarybos sprendimą 89/382/EEB, Euratomas, įsteigiantį Europos Bendrijų statistikos programų komitetą (OL L 87, 2009 3 31, p. 164).

⁽⁵⁾ 2012 m. rugsėjo 17 d. Komisijos sprendimas 2012/504/ES dėl Eurostatas (OL L 251, 2012 9 18, p. 49).

įgyvendinimą, siekdamas veiksmingai stebėti CRE rinką ir taip sudarys sąlygas identifikuoti riziką finansiniam stabilumui, kuri kyla iš CRE rinkos. Dėl šios priežasties labai svarbu sukurti bendrą būtinąją sistemą, kuria remiantis būtų sudaroma duomenų bazė, kurios reikia nacionalinėms makrolygio rizikos ribojimo institucijoms veiksmingai stebėti fizinę CRE rinką. Tokios suderintos sistemos poreikis ypač išryškėja, atsižvelgiant į reikšmingą tarptautinio CRE finansavimo apimtį. Šiuo požiūriu Rekomendaciją ESRV/2016/14 reikia papildyti nauja rekomendacija, skirta skatinti bendrą būtinąją sistemą, skirtą atitinkamų suderintų rodiklių tobulinimui, rengimui ir sklaidai. Siekiant užtikrinti nuoseklumą ir atitinkamų statistinių duomenų kokybę, taip pat sumažinti atskaitomybės našta, Komisija (Eurostatas) taip pat turėtų kurti ir skatinti naudoti statistinius standartus, metodus ir procesus reikiamiems statistiniams duomenims rinkti;

- (4) pagal Reglamento (ES) Nr. 1096/2010⁽⁶⁾ 2 straipsnį ECB turi užtikrinti ESRV sekretoriato paslaugas ir tokiu būdu teikti ESRV analitinę, statistinę, logistinę ir administracinę paramą. Be to, vadovaujantis Europos centrinių bankų sistemos ir Europos Centrinio Banko statuto 5 straipsnio 3 dalimi, ECB turi prirėkus prisidėti prie taisyklių ir praktikos, kuria vadovaujama renkant, kaupiant ir platinant statistinę informaciją jo kompetencijos srityse, suderinimo. Šiuo požiūriu svarbu užtikrinti glaudų Europos statistikos sistemos⁽⁷⁾ ir Europos centrinių bankų sistemos (ECBS) bendradarbiavimą. Tuo tikslu ir vadovaujantis Reglamento (EB) Nr. 223/2009 6 straipsnio 3 dalimi, nuolatinės Komisijos (Eurostat) ir ECB konsultacijos ir bendradarbiavimas yra itin svarbus, siekiant kurti reikiamus statistikos standartus, metodus ir procedūras;
- (5) ECBS statistikos komiteto, padedamo jo Nekilnojamojo turto darbo grupės, neseniai atliktas darbas statistikos srityje, susijusioje su duomenų apie rodiklius, susijusių su CRE ir RRE finansavimu, šaltiniais išryškino poreikį iš dalies pakeisti tam tikras apibrėžtis, palengvinant nacionalinių makrolygio rizikos ribojimo institucijų vykdomą stebėsenos veiklą. Pripažįstant, kad vien tik Europos Centrinio Banko reglamentu (ES) 2016/867⁽⁸⁾, kuriuo buvo sukurtas AnaCredit projektas, negali būti kliaujamasi atsakant į nacionalinių makrolygio rizikos ribojimo institucijų poreikius, komercinės paskirties nekilnojamojo turto ir gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto apibrėžtys Rekomendacijoje ESRV/2016/14 turėtų vis tiek būti iš dalies pakeistos tam, kad jos būtų labiau suderintos su platesnėmis apibrėžtimis, naudojamomis Reglamente (ES) 2016/867, kad būtų sudarytos sąlygos reikiamai finansinio stabilumo analizei ir visiškam palyginamumui tarp šalių;
- (6) tačiau aplinkybė, kad Rekomendacijoje ESRV/2016/14 pateiktos apibrėžtys iš dalies keičiamos, neturėtų užkirsti kelio nacionalinėms makrolygio rizikos ribojimo institucijoms naudoti papildomus nekilnojamojo turto rodiklius ir paskirstymus, kurie yra grindžiami tų nacionalinių makrolygio rizikos ribojimo institucijų apibrėžtimis ir parametrais, atsižvelgia į jų nacionalinių CRE ir RRE rinkų ypatumus ir yra svarbūs finansinio stabilumo perspektyvos požiūriu. Tai užtikrintų, kad nacionalinės makrolygio rizikos ribojimo institucijos laikosi Rekomendacijoje ESRV/2016/14 numatyto proporcingumo principo;
- (7) pagal Rekomendaciją ESRB/2016/14 adresatai turi pranešti ESRV ir Tarybai apie veiksmus, kurių buvo imtasi laikantis tos rekomendacijos, arba tinkamai pateisinti savo neveikimą, laikantis rekomendacijoje numatyto grafiko. Šiuo požiūriu adresatai padarė pažangą, įgyvendindami Rekomendaciją ESRB/2016/14 laikantis rekomenduojamo grafiko. Tačiau kelių nacionalinių makrolygio rizikos ribojimo institucijų darbas užtruko dėl praktinių priežasčių, kaip antai, poreikio sukurti atskaitomybės struktūrą, identifikuoti duomenų šaltinius ir išspręsti klausimus, susijusius su duomenų konfidencialumu;
- (8) dėl to, siekiant užtikrinti Rekomendacijos ESRB/2016/14 įgyvendinimą, reikia pratęsti kai kuriuos joje nustatytus terminus. Šių terminų pratęsimas suteiks nacionalinėms makrolygio rizikos ribojimo institucijoms daugiau laiko aukščiau minėtiems klausimams išspręsti. Dėl bendrai sutartų praktinių apibrėžčių trūkumo, kiek tai susiję su atitinkamais fizinės CRE rinkos rodikliais, taip pat dėl operacinių apribojimų nesant duomenų apie atitinkamus rodiklius, yra sunku tiksliai įvertinti ir palyginti riziką nacionalinėse rinkose. Dėl to Rekomendacijos ESRB/2016/14 įgyvendinimo terminai, susiję su tais rodikliais, apie kuriuos nacionalinės makrolygio rizikos ribojimo institucijos neturi atitinkamos informacijos, turėtų būti pratęsti, siekiant suteikti pakankamai laiko būtinoms apibrėžtims sukurti ir duomenims surinkti;

⁽⁶⁾ 2010 m. lapkričio 17 d. Tarybos reglamentas (ES) Nr. 1096/2010 kuriuo Europos Centriniam Bankui pavedami konkretūs uždaviniai, susiję su Europos sisteminės rizikos valdybos veikla (OL L 331, 2010 12 15, p. 162).

⁽⁷⁾ Europos statistikos sistema (ESS) – tai Bendrijos statistikos institucijos, Komisijos (Eurostat) ir nacionalinių statistikos institutų (NSI) bei kitų nacionalinių institucijų, kurios kiekvienoje valstybėje narėje yra atsakingos už Europos statistikos tobulinimą, rengimą ir sklaidą, partnerystė.

⁽⁸⁾ 2016 m. gegužės 18 d. Europos Centrinio Banko reglamentas (ES) 2016/867 dėl neapibendrintų kredito ir kredito rizikos duomenų rinkimo (ECB/2016/13) (OL L 144, 2016 6 1, p. 44).

- (9) Bendroji valdyba nemano, kad tam tikrų Rekomendacijoje ESRB/2016/14 numatytų terminų pratęsimas keltų pavojų sklandžiam finansinių rinkų veikimui. Be to, Bendroji valdyba nemano, kad dėl tokio pratęsimo atsirastų galimybė, jog adresatai neįgyvendins Rekomendacijos ESRB/2016/14;
- (10) ESRV taip pat pripažįsta, kad gali reikėti papildomų techninių gairių bei toliau dirbti ties tikslinėmis apibrėžtimis ir rodikliais tam, kad būtų sudarytos sąlygos atsižvelgti į rinkų ar rinkos segmentų ypatumus, taip pat užtikrinti statistinę duomenų kokybę. Rekomendaciją ESRB/2016/14 gali reikėti vėliau dar kartą iš dalies keisti, atsižvelgiant į ateities pokyčius, susijusius su šiomis tikslinėmis apibrėžtimis ir rodikliais;
- (11) todėl reikėtų atitinkamai iš dalies pakeisti Rekomendaciją ESRB/2016/14,

PRIĖMĖ ŠIĄ REKOMENDACIJĄ:

PAKEITIMAI

Rekomendacija ESRB/2016/14 iš dalies keičiama taip:

1) C rekomendacijos 1 skirsnio 1 dalis pakeičiama taip:

„1. Nacionalinėms makrolygio rizikos ribojimo institucijoms rekomenduojama įgyvendinti rizikos stebėsenos sistemą jų vidaus CRE sektoriuje. Šiuo tikslu rekomenduojamas šis rodiklių rinkinys, kad būtų veiksmingai stebima iš CRE rinkos kylanti rizika:

Fizinės CRE rinkos rodikliai:

- a) kainų indeksas;
- b) nuompinigių indeksas;
- c) nuomos pelningumo indeksas;
- d) neužimto ploto normos;
- e) pradėtos statybos;

Rodikliai apie finansų sistemos CRE kreditų pozicijas:

- f) CRE skolinimo srutai (įskaitant vystomą ar statomą CRE turtą);
- g) neveiksnių CRE paskolų srutai (įskaitant vystomą ar statomą CRE turtą);
- h) CRE skolinimo atidėjinių paskolos nuostoliams padengti srutai (įskaitant CRE vystomą ar statomą turtą);
- i) skolinimo vystomam ar statomam CRE turtui atidėjinių paskolos nuostoliams padengti srutai (CRE skolinimo dalis);
- j) CRE skolinimo likučiai (įskaitant vystomą ar statomą CRE turtą);
- k) neveiksnių CRE paskolų likučiai (įskaitant vystomą ar statomą CRE turtą);
- l) CRE skolinimo atidėjinių paskolos nuostoliams padengti likučiai (įskaitant vystomą ar statomą CRE turtą);
- m) skolinimo vystomam ar statomam CRE turtui likučiai (CRE skolinimo dalis);
- n) neveiksnių paskolų vystomam ar statomam CRE turtui likučiai (CRE skolinimo dalis);
- o) skolinimo vystomam ar statomam CRE turtui atidėjinių paskolos nuostoliams padengti likučiai (CRE skolinimo dalis);

CRE skolinimo standartų rodikliai:

- p) CRE paskolų srutų LTV-O svertinis vidurkis;

- q) CRE paskolų likučių dabartinio paskolos ir turto vertės santykio (LTV-C) svartinis vidurkis;
- r) CRE paskolų srautų ir likučių palūkanų padengimo santykio sandorio sudarymo metu (ICR-O) svartinis vidurkis ir CRE paskolų srautų dabartinio palūkanų padengimo santykio (ICR-C) svartinis vidurkis;
- s) CRE paskolų srautų išskolinimo apmokėjimo padengimo santykio sandorio sudarymo metu (DSCR-O) svartinis vidurkis ir CRE paskolų likučių dabartinio išskolinimo apmokėjimo padengimo santykio (DSCR-C) svartinis vidurkis.

Šių rodiklių informacija turėtų būti teikiama individualiai apie kredito teikėjus ir turėtų pakankamai atspindėti visą vidaus CRE rinkos sektorių.“;

2) D rekomendacijos 1 skirsnio 2 dalis pakeičiama taip:

„2. Nacionalinėms makrolygio rizikos ribojimo institucijoms rekomenduojama stebėti riziką, susijusią su skirtingais rodikliais, remiantis šia informacija, kaip nurodyta šios rekomendacijos III priedo A, B ir C šablonuose:

- a) kainų indekso, nuompinigių indekso, nuomos pelningumo indekso, neužimto ploto normų ir pradėtų statybų atveju nacionalinės makrolygio rizikos ribojimo institucijos turėtų įvertinti suskirstymą pagal:
 - turto rūšį,
 - turto buvimo vietą;
- b) CRE investicijų vertinimo rezultatų koregavimo srautų ir likučių atveju nacionalinės makrolygio rizikos ribojimo institucijos turėtų įvertinti suskirstymą pagal:
 - turto rūšį,
 - turto buvimo vietą,
 - investuotojo pobūdį,
 - investuotojo pilietybę;
- c) CRE skolinimo srautų ir likučių atveju ir kiekvieno skolinimo CRE suskirstymo atveju (įskaitant vystomą arba statomą CRE turtą), t. y. skolinimo, skirto įsigyti turtą, kurį savininkai naudoja savo verslui, tikslui ar veiklai vykdyti, kuris yra pastatytas arba yra statomas; skolinimo nuomojamam būstui; skolinimo pajamas kuriančiam nekilnojamajam turtui (išskyrus nuomojamą būstą); skolinimo vystomam CRE turtui; ir skolinimo socialiniam būstui atveju nacionalinės makrolygio rizikos ribojimo institucijos turėtų įvertinti suskirstymą pagal:
 - turto rūšį,
 - turto buvimo vietą,
 - skolinintojo pobūdį,
 - skolinintojo pilietybę;
- d) neveiksnių CRE paskolų srautų ir likučių bei kiekvieno neveiksnių CRE paskolų suskirstymo (įskaitant vystomą arba statomą CRE turtą) atveju, t. y. skolinimo, skirto įsigyti turtą, kurį savininkai naudoja savo verslui, tikslui ar veiklai vykdyti, kuris yra pastatytas arba yra statomas; skolinimo nuomojamam būstui; skolinimo pajamas kuriančiam nekilnojamajam turtui (išskyrus nuomojamą būstą); skolinimo vystomam CRE turtui; ir skolinimo socialiniam būstui atveju nacionalinės makrolygio rizikos ribojimo institucijos turėtų įvertinti suskirstymą pagal:
 - turto rūšį,
 - turto buvimo vietą,
 - skolinintojo pobūdį,
 - skolinintojo pilietybę;

- e) CRE skolinimo atidėjinių paskolos nuostoliams padengti srautų ir likučių bei kiekvieno CRE skolinimo atidėjinių paskolos nuostoliams padengti suskirstymo (įskaitant vystomą arba statomą CRE turtą) atveju, t. y. skolinimo, skirto įsigyti turtą, kurį savininkai naudoja savo verslui, tikslui ar veiklai vykdyti, kuris yra pastatytas arba yra statomas; skolinimo nuomojamam būstui; skolinimo pajamas kuriančiam nekilnojamajam turtui (išskyrus nuomojamą būstą); skolinimo vystomam CRE turtui; ir skolinimo socialiniam būstui atveju nacionalinės makrolygio rizikos ribojimo institucijos turėtų įvertinti suskirstymą pagal:

- turto rūšį,
- turto buvimo vietą,
- skolinintojo pobūdį,
- skolinintojo pilietybę.

Suskirstymai, nurodyti a–e punktuose laikytini rekomenduojamu minimumu. Nacionalinės makrolygio rizikos ribojimo institucijos gali pridėti papildomus suskirstymus, jei mano, kad tai būtina finansinio stabilumo tikslais“;

- 3) 1 skyriuje pridedama ši rekomendacija:

„F rekomendacija – fizinės komercinės paskirties nekilnojamojo turto rinkos bendros būtinios sistemos sukūrimas

1. Rekomenduojama, kad Komisija (Eurostatas) parengtų Sąjungos teisės aktų pasiūlymus, pagal kuriuos būtų sukurta bendra būtinoji sistema fizinės CRE rinkos rodiklių, nurodytų C rekomendacijos 1 dalies a–e punktuose, duomenų bazei tobulinti, rengti ir skleisti.
2. Taip pat rekomenduojama, kad Komisija (Eurostatas) tobulintų ir skatintų naudoti statistinius standartus, šaltinius, metodus ir procedūras, skirtas tobulinti fizinės CRE rinkos rodiklių, nurodytų C rekomendacijos 1 dalies a–e punktuose, duomenų bazę, ypač siekiant užtikrinti šio rodiklių rinkinio kokybę ir sumažinti atskaitomybės našumą“;

- 4) 2 skirsnio 1 dalies 1 punktas pakeičiamas taip:

- a) 3 punktas pakeičiamas taip:

„nuomos tikslais pirktas būstas arba turtas – visas RRE, nuosavybės teise tiesiogiai priklausantis fiziniam asmeniui ir visų pirma skirtas nuomoti nuomininkams“;

- b) 4 punktas pakeičiamas taip:

„komercinės paskirties nekilnojamas turtas (CRE) – pajamas kuriantis nekilnojamas turtas, kuris yra pastatytas arba yra vystomas, įskaitant nuomojamą būstą; arba nekilnojamas turtas, kurį turto savininkai naudoja savo verslui, tikslui arba veiklai vykdyti, kuris yra pastatytas arba yra statomas; kuris nepriskiriamas RRE ir apima socialinį būstą.

Jei turtas yra mišrios CRE ir RRE paskirties, jis turėtų būti laikomas skirtingais turto vienetais (pavyzdžiui, atsižvelgiant į tai, kiek ploto yra skiriama kiekvienai paskirčiai), kai yra įmanoma atlikti tokį suskirstymą, kitais atvejais turto rūšis nustatoma pagal dominuojančią paskirtį“;

- c) 5 punktas pakeičiamas taip:

„komercinės paskirties nekilnojamojo turto (CRE) paskola – paskola, suteikta juridiniam asmeniui, kuria siekiama įsigyti pajamas kuriantį nekilnojamąjį turtą (ar pajamas kuriančio nekilnojamojo turto rinkinį), kuris yra pastatytas arba yra vystomas; ar įsigyti nekilnojamąjį turtą, kurį savininkai naudoja savo verslui, tikslui arba veiklai vykdyti (ar tokio turto rinkinį), kuris yra pastatytas arba yra statomas; arba yra užtikrinta komercinės paskirties nekilnojamuoju turtu (ar komercinės paskirties nekilnojamojo turto rinkiniu)“;

- d) įterpiamas šis (16a) punktas:

„vystomas pajamas kuriantis turtas – visas turtas, kuris yra statomas ir kuris, pasibaigus statyboms, yra skirtas teikti pajamas jo savininkui, kai pajamos gaunamos iš nuomos arba iš pelno, gauto pardavus nekilnojamąjį turtą, tačiau neapima griaunamų pastatų arba teritorijų, kurios atlaisvinamos galimoms statyboms ateityje“;

- e) 32 punktą pakeičiamas taip:
„būstas ar turtas, kuriame gyvena savininkas – bet koks gyvenamosios paskirties nekilnojamasis turtas, priklausantis fiziniam asmeniui, kuriame savininkas galėtų apsigyventi;“;
- f) 34 punktą išbraukiamas;
- g) įterpiamas šis 36a punktą:
„nuomojamas būstas – visas nekilnojamasis turtas, juridiniams asmenims ir visų pirma skirtas nuomoti nuomininkams;“;
- h) 38 punktą pakeičiamas taip:
„gyvenamosios paskirties nekilnojamasis turtas (RRE) – bet koks nekilnojamasis turtas, tinkamas gyventi, kuris yra pastatytas arba yra statomas, išsigytas, pastatytas arba atnaujintas fizinio asmens, įskaitant būstą, pirktą nuomos tikslais. Jei turtas yra mišrios paskirties, jis turėtų būti laikomas skirtingais turto vienetais (pavyzdžiui, atsižvelgiant į tai, kiek ploto yra skiriama kiekvienai paskirčiai), kai yra įmanoma atlikti tokį suskirstymą, kitais atvejais turto rūšis nustatoma pagal dominuojančią paskirtį;“;
- i) 39 punktą pakeičiamas taip:
„gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto (RRE) paskola – paskola fiziniam asmeniui, užtikrinta gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto, nepriklausomai nuo paskolos paskirties;“;
- 5) 2 skirsnio 3 dalis pakeičiama taip:

„3. Tolesnių veiksmų grafikas

Adresatai turi pranešti ESRV ir Tarybai apie veiksmus, kurių buvo imtasi laikantis šios rekomendacijos, arba tinkamai pateisinti savo neveikimą, laikantis šio grafiko.

1. A rekomendacija

- a) Iki 2019 m. gruodžio 31 d. nacionalinės makrolygio rizikos ribojimo institucijos turi pateikti ESRV ir Tarybai tarpinę ataskaitą apie A rekomendacijai įgyvendinti būtiną turimą informaciją arba informaciją, kurią tikimasi gauti.
- b) Iki 2020 m. gruodžio 31 d. nacionalinės makrolygio rizikos ribojimo institucijos turi pateikti ESRV ir Tarybai galutinę ataskaitą apie A rekomendacijos įgyvendinimą.

2. B rekomendacija

- a) Iki 2019 m. gruodžio 31 d. nacionalinės makrolygio rizikos ribojimo institucijos turi pateikti ESRV ir Tarybai tarpinę ataskaitą apie B rekomendacijai įgyvendinti būtiną turimą informaciją arba informaciją, kurią tikimasi gauti.
- b) Iki 2020 m. gruodžio 31 d. nacionalinės makrolygio rizikos ribojimo institucijos turi pateikti ESRV ir Tarybai galutinę ataskaitą apie B rekomendacijos įgyvendinimą.

3. C rekomendacija

- a) Iki 2019 m. gruodžio 31 d. nacionalinės makrolygio rizikos ribojimo institucijos turi pateikti ESRV ir Tarybai tarpinę ataskaitą apie C rekomendacijai įgyvendinti būtiną turimą informaciją arba informaciją, kurią tikimasi gauti.
- b) Iki 2021 m. gruodžio 31 d. nacionalinės makrolygio rizikos ribojimo institucijos turi pateikti ESRV ir Tarybai galutinę ataskaitą apie C rekomendacijos įgyvendinimą.
- c) Tais atvejais, kai nacionalinės makrolygio rizikos ribojimo institucijos neturi reikiamos informacijos apie C rekomendacijos 1 dalies a-e punktuose nurodytus rodiklius, šios institucijos turi pateikti ESRV ir Tarybai galutinę ataskaitą apie C rekomendacijos įgyvendinimą šių rodiklių atžvilgiu ne vėliau kaip iki 2025 m. gruodžio 31 d.

4. D rekomendacija

- a) Iki 2019 m. gruodžio 31 d. nacionalinės makrolygio rizikos ribojimo institucijos turi pateikti ESRV ir Tarybai tarpinę ataskaitą apie D rekomendacijai įgyvendinti būtiną turimą informaciją arba informaciją, kurią tikimasi gauti.

- b) Iki 2021 m. gruodžio 31 d. nacionalinės makrolygio rizikos ribojimo institucijos turi pateikti ESRV ir Tarybai galutinę ataskaitą apie D rekomendacijos įgyvendinimą.
- c) Tais atvejais, kai nacionalinės makrolygio rizikos ribojimo institucijos neturi reikiamos informacijos apie D rekomendacijos 2 dalies a punkte nurodytus rodiklius, kaip sukonkretinta šios rekomendacijos III priedo A šablone, šios institucijos turi pateikti ESRV ir Tarybai galutinę ataskaitą apie D rekomendacijos įgyvendinimą šių rodiklių atžvilgiu ne vėliau kaip iki 2025 m. gruodžio 31 d.

5. *E rekomendacija*

- a) Iki 2017 m. gruodžio 31 d. EPI turi parengti šabloną, kuriame būtų skelbiamos subjektų, patenkančių į jų priežiūros sritį, pozicijos kiekvienoje iš Sąjungos nacionalinių CRE rinkų.
- b) Iki 2018 m. birželio 30 d. EPI turi paskelbti a punkte nurodytus duomenis, gautus iki 2017 m. gruodžio 31 d.
- c) Nuo 2019 m. kovo 31 d. EPI turi kasmet skelbti a punkte nurodytus duomenis, gautus iki praėjusių metų gruodžio 31 d.

6. *F rekomendacija*

- a) Iki 2021 m. gruodžio 31 d. Komisija (Eurostatas) turi pateikti ESRV ir Tarybai galutinę ataskaitą, kurioje pateikiamas pirmasis F rekomendacijos įgyvendinimo vertinimas.
- b) Iki 2023 m. gruodžio 31 d. Komisija (Eurostatas) turi pateikti ESRV ir Tarybai galutinę ataskaitą apie F rekomendacijos įgyvendinimą.“;

- 6) I priedas pakeičiamas šios rekomendacijos I priedu;
- 7) II priedas pakeičiamas šios rekomendacijos II priedu;
- 8) III priedas pakeičiamas šios rekomendacijos III priedu;
- 9) IV priedas pakeičiamas šios rekomendacijos IV priedu;
- 10) V priedas pakeičiamas šios rekomendacijos V priedu.

Priimta Frankfurte prie Maino 2019 m. kovo 21 d.

ESRV bendrosios valdybos vardu
ESRV sekretoriato vadovas
Francesco MAZZAFERRO

I PRIEDAS

Rekomendacijos ESRV/2016/14 I priedas pakeičiamas taip:

„I PRIEDAS

REKOMENDACIJŲ ATTIKTIES KRITERIJAI**1. A rekomendacija**

Laikoma, kad nacionalinės makrolygio rizikos ribojimo institucijos laikosi A rekomendacijos 1 ir 2 dalių, kai jos:

- a) įvertina, ar susiję gyvenamosios paskirties RRE paskolų skolinimo standartų rodikliai jų jurisdikcijoje svarstomi arba įgyvendinti RRE sektoriaus rizikos stebėsenos sistemoje;
- b) įvertina pažangą dėl A rekomendacijos 1 dalyje nurodytų rodiklių tokiai stebėsenai naudojimo;
- c) įvertina apimtį, kuria informacija apie susijusius rodiklius jau yra prieinama arba tikimasi, kad bus prieinama, pakankamai atspindi dabartinius jų RRE paskolų rinkos skolinimo standartus;
- d) įvertina, ar būstas, pirktas nuomos tikslais, yra reikšmingas rizikos, kylančios iš vidaus nekilnojamojo turto sektoriaus, šaltinis arba visų RRE paskolų likučių arba srautų reikšminga dalis;
- e) tais atvejais, kai laikoma, kad būstas, pirktas nuomos tikslais, yra reikšmingas rizikos, kylančios iš vidaus nekilnojamojo turto sektoriaus, šaltinis arba visų RRE paskolų reikšminga dalis, įvertina pažangą dėl A rekomendacijos 2 dalyje nurodytų rodiklių tokiai rizikos stebėsenai naudojimo;

Laikoma, kad nacionalinės makrolygio rizikos ribojimo institucijos laikosi A rekomendacijos 3 ir 4 dalių, kai jos:

- a) užtikrina, kad bus priimti IV priede nurodyti metodai A rekomendacijos 1 ir 2 dalyse nurodytiems rodikliams apskaičiuoti;
- b) tais atvejais, kai atitinkamiems rodikliams apskaičiuoti naudojamas kitas metodas šalia nurodyto IV priede, teikia duomenis apie metodo technines savybes ir jo veiksmingumą stebint iš RRE sektoriaus kylančią riziką;
- c) užtikrina, kad A rekomendacijos 1 ir 2 dalyse išvardinti atitinkami rodikliai naudojami stebėti riziką RRE sektoriuje bent jau kasmet.

2. B rekomendacija

Laikoma, kad nacionalinės makrolygio rizikos ribojimo institucijos laikosi B rekomendacijos 1 ir 2 dalių, kai jos:

- a) įvertina pažangą dėl atitinkamų rodiklių pasiskirstymo pagal vieną požymį ir pasirinktus bendrus pasiskirstymus, kaip nurodyta II priedo A šablone;
- b) įvertina pažangą dėl B rekomendacijos 2 dalyje ir II priedo A šablone nurodytos informacijos, kaip atitinkamų rizikos stebėsenos gairių, naudojimo.

Tais atvejais, kai traktuojama, kad būstas, pirktas nuomos tikslais, yra reikšmingas rizikos, kylančios iš vidaus nekilnojamojo turto sektoriaus, šaltinis arba visų RRE paskolų likučio arba srautų reikšminga dalis, laikoma, kad nacionalinės makrolygio rizikos ribojimo institucijos laikosi B rekomendacijos 3 dalies, kai jos:

- a) įvertina pažangą dėl atskirai stebimų atitinkamų būsto, piršto nuomos tikslais, ir būsto, kuriame gyvena savininkai, rodiklių;
- b) įvertina pagal kriterijus suskirstytų atitinkamų duomenų, kaip nurodyta II priedo A ir B šablonuose, stebėsenos pažangą.

3. C rekomendacija

Laikoma, kad nacionalinės makrolygio rizikos ribojimo institucijos laikosi C rekomendacijos 1 ir 2 dalių, kai jos:

- a) įvertina, ar susiję vidaus CRE pozicijų rodikliai jų jurisdikcijoje svarstomi arba įgyvendinti rizikos stebėsenos sistemoje CRE sektoriuje;
- b) užtikrina fizinės rinkos rodiklių, finansų sistemos kredito pozicijų rodiklių ir skolinimo standartų rodiklių įtraukimą į rizikos stebėsenos sistemą;
- c) įvertina, ar investicijos laikomos svarbiu vidaus CRE sektoriaus finansavimo šaltiniu;
- d) jei investicijos laikomos svarbiu vidaus CRE sektoriaus finansavimo šaltiniu, įvertina pažangą dėl C rekomendacijos 2 dalyje nurodytų papildomų rizikos stebėjimo rodiklių naudojimo;
- e) įvertina pažangą, naudojant bent jau C rekomendacijos 1 dalyje, ir, jei taikoma, C rekomendacijos 2 dalyje, nurodytus rodiklius;
- f) įvertina, ar informacija apie šiuos rodiklius (jau prieinama arba tikimasi, kad bus prieinama) pakankamai atspindi vidaus CRE rinką.

Laikoma, kad nacionalinės makrolygio rizikos ribojimo institucijos laikosi C rekomendacijos 3 ir 4 dalių, kai jos:

- a) užtikrina C rekomendacijos 1 ir 2 dalyse išvardintų rodiklių apskaičiavimo metodų, kaip nustatyta V priede, ir kai taikytina CRE, IV priede, priėmimą;
- b) tais atvejais, kai atitinkamiems rodikliams apskaičiuoti naudojamas kitas metodas šalia nurodyto IV priede ir V priede, teikia duomenis apie metodo technines savybes ir jo veiksmingumą stebėdamas iš CRE sektoriaus kylančią riziką;
- c) užtikrina, kad C rekomendacijos 1 dalyje išvardinti rodikliai naudojami stebėti bent kas ketvirtį fizinės CRE rinkos rodiklių, skolinimo srautų (įskaitant neveiksnių paskolų ir atidėjinių paskolos nuostoliams padengti srautus) bei atitinkamų skolinimo standartų ir bent kasmet paskolų likučių (įskaitant neveiksnių paskolų ir atidėjinių paskolos nuostoliams padengti likučius) ir atitinkamų skolinimo standartų CRE sektoriaus pokyčius;
- d) jei investicijos laikomos svarbiu vidaus CRE sektoriaus finansavimo šaltiniu, užtikrina, kad C rekomendacijos 2 dalyje išvardyti rodikliai naudojami investicijų srautų pokyčiams CRE sektoriuje stebėti, ne rečiau kaip kartą per ketvirtį (įskaitant investicijų vertinimo rezultatų koregavimą) ir ne rečiau kaip kartą per metus – investicijų likučių atveju (įskaitant investicijų vertinimo rezultatų koregavimą).

4. D rekomendacija

Laikoma, kad nacionalinės makrolygio rizikos ribojimo institucijos laikosi D rekomendacijos, kai jos:

- a) įvertina atitinkamų rodiklių, kaip nurodyta III priedo A, B ir C šablonuose, stebėsenos pažangą;
- b) įvertina pažangą dėl D rekomendacijos 2 dalyje ir III priedo A, B ir C šablonuose nurodytos informacijos, kaip atitinkamos rizikos stebėsenos gairių, naudojimo;
- c) jei investicijos laikomos svarbiu vidaus CRE sektoriaus finansavimo šaltiniu, įvertina atitinkamos informacijos, nurodytos D rekomendacijos 3 dalyje ir III priedo B šablone, panaudojimo pažangą kaip rekomendaciją stebint atitinkamą riziką;
- d) atvejais, kai naudojami papildomi rodikliai stebėti pokyčius CRE sektoriuje, teikia duomenis apie rizikai stebėti naudojamą papildomą informaciją.

5. E rekomendacija

Laikoma, kad EPI laikosi E rekomendacijos, kai jos:

- a) parengia šabloną, kuriame skelbiamos subjektų, patenkančių į jų priežiūros sritį, pozicijos kiekvienoje iš Sąjungos nacionalinių CRE rinkų;
- b) bent kasmet skelbia pagal esamus atskaitomybės reikalavimus surinktus suvestinius duomenis apie subjektų, patenkančių į jų priežiūros sritį, pozicijas kiekvienoje iš Sąjungos nacionalinių CRE rinkų.

6. F rekomendacija

Laikoma, kad Komisija (Eurostatas) laikosi E rekomendacijos, kai:

- a) remdamasi atitinkamų fizinės CRE rinkos rodiklių, kurie dabar naudojami valstybėse narėse, apibrėžčių ir suskirstymų tinkamumu, teikia Sąjungos teisės aktų pasiūlymus, pagal kuriuos sukuriama bendra būtinoji sistema tokių rodiklių duomenų bazei tobulinti, rengti ir skleisti, siekiant suderinti šiuos rodiklius;
 - b) užtikrina, kad pasiūlyti teisės aktai yra suderinti su rodikliais ir jų apibrėžtimis, kurie naudojami priežiūros ar finansinio stabilumo tikslais, kad būtų išvengta nepagrįsto atskaitingųjų subjektų atskaitomybės naštos padidėjimo;
 - c) užtikrina atitinkamų fizinės CRE rinkos rodiklių kokybę, tobulindama statistikos standartus, šaltinius, metodus ir procedūras, naudojamas atitinkamų rodiklių duomenų bazei tobulinti;
 - d) užtikrina, kad įgyvendinant patobulintus statistikos standartus, šaltinius, metodus ir procedūras, susijusius su atitinkamų fizinės CRE rinkos rodiklių duomenų baze, nebūtų nepagrįstai padidinta atskaitingųjų subjektų atskaitomybės našta;
 - e) skatina statistikos standartų, šaltinių, metodų ir procedūrų, skirtų atitinkamų fizinės CRE rinkos rodiklių duomenų bazei parengti, įgyvendinimą.“
-

Rekomendacijos ESRV/2016/14 II priedas pakeičiamas taip:

„II PRIEDAS

**GYVENAMOSIOS PASKIRTIES NEKILNOJAMOJO TURTO SEKTORIAUS RODIKLIŲ
INFORMACINIAI ŠABLONAI**

1. A šablonas: RRE paskolų rodikliai ir susiję suskirstymai

Šablonai gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui

SRAUTAI = naujos RRE paskolos skolintojo nuožiūra ataskaitiniu laikotarpiu. Nacionalinėms makrolygio rizikos ribojimo institucijoms, kurios sugeba atskirti iš tiesų naujas RRE paskolas nuo persvarstytų paskolų, suteikiama galimybė išskirti persvarstytas paskolas pagal atskirą paskirstymą.
 LIKUČIAI = duomenys apie RRE paskolų likučius ataskaitinę dieną (pvz., metų pabaigoje)
 ncu = suma nacionaline valiuta
 # = sutarčių skaičius
 y = metai
 Avg = atitinkamo rodiklio vidurkis
 iš jų:

PASISKIRSTYMAS PAGAL VIENĄ POŽYMĮ

RRE paskolų portfelio apžvalga	SRAUTAI	Paskolos apmokėjimo ir pajamų santykis sandorio sudarymo metu (LSTI-O)	SRAUTAI
Išmokėtos paskolos	ncu,#	SVERTINIS VIDURKIS	Avg (%)
iš jų: pirkimo nuomos tikslais	ncu,#	iš jų: pirkimo nuomos tikslais	Avg (%)
iš jų: nekilnojamajam turtui, kuriame gyvena savininkai	ncu,#	iš jų: nekilnojamajam turtui, kuriame gyvena savininkai	Avg (%)
iš jų: pirmą kartą perkantiems pirkėjams	ncu,#	iš jų: pirmą kartą perkantiems pirkėjams	Avg (%)
iš jų: paskolos užsienio valiuta	ncu,#	iš jų: paskolos užsienio valiuta	Avg (%)
iš jų: visiškai amortizuotos	ncu,#	iš jų: visiškai amortizuotos	Avg (%)
iš jų: iš dalies amortizuotos	ncu,#	iš jų: iš dalies amortizuotos	Avg (%)
iš jų: neamortizuotos (*)	ncu,#	iš jų: neamortizuotos (*)	Avg (%)

RRE paskolų portfelio apžvalga
iš jų: atskirose teritorijose (**)
iš jų: ≤ 1y pradinės palūkanų normos fiksavimo laikotarpis
iš jų: 1y; 5y] pradinės palūkanų normos fiksavimo laikotarpis
iš jų: 5y; 10y] pradinės palūkanų normos fiksavimo laikotarpis
iš jų: > 10y pradinės palūkanų normos fiksavimo laikotarpis
iš jų: persvarstytos (neprivaloma)

SRAUTAI
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#

Paskolos ir turto vertės santykis sandorio sudarymo metu (LTV-O)
SVERTINIS VIDURKIS
iš jų: pirkimo nuomos tikslais
iš jų: nekilnojamajam turtui, kuriame gyvena savininkai
iš jų: pirmą kartą perkantiems pirkėjams
iš jų: paskolos užsienio valiuta
iš jų: visiškai amortizuotos
iš jų: iš dalies amortizuotos

SRAUTAI
Avg (%)
Avg (%)
Avg (%)
Avg (%)
Avg (%)
Avg (%)
Avg (%)

Paskolos apmokėjimo ir pajamų santykis sandorio sudarymo metu (LSTI-O)
iš jų: atskirose teritorijose (**)
iš jų: ≤ 1y pradinės palūkanų normos fiksavimo laikotarpis
iš jų: 1y; 5y] pradinės palūkanų normos fiksavimo laikotarpis
iš jų: 5y; 10y] pradinės palūkanų normos fiksavimo laikotarpis
iš jų: > 10y pradinės palūkanų normos fiksavimo laikotarpis
PASISKIRSTYMAS
≤10%
]10% ; 20%]
]20% ; 30%]
]30% ; 40%]
]40% ; 50%]
]50% ; 60%]
> 60%
Nėra

SRAUTAI
Avg (%)
Avg (%)
Avg (%)
Avg (%)
Avg (%)
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#

Paskolos ir turto vertės santykis sandorio sudarymo metu (LTV-O)
iš jų: neamortizuotos (*)
iš jų: atskirose teritorijose (**)
PASISKIRSTYMAS
≤ 50%
]50% ; 60%]
]60% ; 70%]
]70% ; 80%]
]80% ; 90%]
]90% ; 100%]
]100% ; 110%]
> 110%
Nėra

SRAUTAI
Avg (%)
Avg (%)
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#

Įsiskolinimo apmokėjimo ir pajamų santykis sandorio sudarymo metu (DSTI-O) (PASIRINKTINA)
SVERTINIS VIDURKIS
PASISKIRSTYMAS
≤10%
]10% ; 20%]
]20% ; 30%]
]30% ; 40%]
]40% ; 50%]
]50% ; 60%]
> 60%
Nėra

SRAUTAI
Avg (%)
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#

Dabartinis paskolos ir turto vertės santykis (LTV-C)
SVERTINIS VIDURKIS
PASISKIRSTYMAS
≤ 50%
]50% ; 60%]

LIKUČIAI
Avg (%)
ncu,#
ncu,#

Paskolos ir pajamų santykis sandorio sudarymo metu (LTI-O)
SVERTINIS VIDURKIS
PASISKIRSTYMAS
≤ 3
]3 ; 3,5]

SRAUTAI
Avg
ncu,#
ncu,#

Dabartinis paskolos ir turto vertės santykis (LTV-C)
]60% ; 70%]
]70% ; 80%]
]80% ; 90%]
]90% ; 100%]
]100% ; 110%]
> 110%
Nėra

LIKUČIAI
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#

Paskolos ir pajamų santykis sandorio sudarymo metu (LTI-O)
]3,5 ; 4]
]4 ; 4,5]
]4,5 ; 5]
]5 ; 5,5]
]5,5 ; 6]
> 6
Nėra

SRAUTAI
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#

Terminai sandorio sudarymo metu
SVERTINIS VIDURKIS
PASISKIRSTYMAS
≤ 5y
]5y ; 10y]
]10y ; 15y]
]15y ; 20y]
]20y ; 25y]
]25y ; 30y]
]30y ; 35y]
> 35y
Nėra

SRAUTAI
Avg (metai)
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#

Įsiskolinimo ir pajamų santykis sandorio sudarymo metu (DTI-O)
SVERTINIS VIDURKIS
PASISKIRSTYMAS
≤ 3
]3 ; 3,5]
]3,5 ; 4]
]4 ; 4,5]
]4,5 ; 5]
]5 ; 5,5]
]5,5 ; 6]
]6,5 ; 7]
> 7
Nėra

SRAUTAI
Avg
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#

BENDRAS PASKIRSTYMAS

SRAUTAI	Paskolos apmokėjimo ir pajamų santykis sandorio sudarymo metu (LSTI-O)		
	≤ 30%]30% ; 50%]	>50%
LTV-O ≤ 80%			
Terminai sandorio sudarymo metu iš jų			
≤ 20y	ncu,#	ncu,#	ncu,#
]20y ; 25y]	ncu,#	ncu,#	ncu,#
> 25y	ncu,#	ncu,#	ncu,#
LTV-O]80%-90%]			
Terminai sandorio sudarymo metu			
≤ 20y	ncu,#	ncu,#	ncu,#
]20y ; 25y]	ncu,#	ncu,#	ncu,#
> 25y	ncu,#	ncu,#	ncu,#
LTV-O]90%-110%]			
Terminai sandorio sudarymo metu			
≤ 20y	ncu,#	ncu,#	ncu,#
]20y ; 25y]	ncu,#	ncu,#	ncu,#
> 25y	ncu,#	ncu,#	ncu,#

SRAUTAI
Pradinės palūkanų normos fiksavimo laikotarpis
iš jų: ≤ 1y
iš jų:] 1y; 5y]
iš jų:] 5y; 10y]
iš jų: > 10y

Paskolos apmokėjimo ir pajamų santykis sandorio sudarymo metu (LSTI-O)		
≤ 30%]30% ; 50%]	>50%
ncu,#	ncu,#	ncu,#
ncu,#	ncu,#	ncu,#
ncu,#	ncu,#	ncu,#
ncu,#	ncu,#	ncu,#

SRAUTAI
Paskolos ir turto vertės santykis sandorio sudarymo metu (LTV-O)
LTV-O ≤ 80%
LTV-O]80%90%]
LTV-O]90%110%]
LTV-O > 110%

Įsiskolinimo ir pajamų santykis sandorio sudarymo metu (DTI-O)		
≤ 4]4 ; 6]	> 6
ncu,#	ncu,#	ncu,#
ncu,#	ncu,#	ncu,#
ncu,#	ncu,#	ncu,#
ncu,#	ncu,#	ncu,#

SRAUTAI	Paskolos apmokėjimo ir pajamų santykis sandorio sudarymo metu (LSTI-O)		
LTV-O > 110%			
Terminai sandorio sudarymo metu			
≤ 20y	ncu,#	ncu,#	ncu,#
]20y ; 25y]	ncu,#	ncu,#	ncu,#
> 25y	ncu,#	ncu,#	ncu,#

(*) Jei reikalinga, neamortizuotos paskolos, kurioms taikomos išpirkimo priemonės, turėtų būti išskiriamos atskirai.

(**) Bet kurios valstybės narės vidaus finansų sistemoje suteiktos RRE paskolos gali būti užtikrintos RRE turtu, esančiu užsienio teritorijose. Kiekvienai tokiai užsienio teritorijai turėtų būti pridėdama eilutė, jei ši teritorija laikoma svarbia finansinio stabilumo tikslais.

2. B šablonas: būsto, pirkto nuomos tikslais, ir būsto, kuriame gyvena savininkai, RRE paskolų rodikliai ir susiję suskirstymai

Papildomi šablonai šalims, kuriose yra didelė pirkimo nuomos tikslais rizika ar rinka

SRAUTAI = naujos RRE paskolos skolintojo nuožiūra atskaitiniu laikotarpiu. Nacionalinėms makrolygio rizikos ribojimo institucijoms, kurios sugeba atskirti iš tiesų naujas RRE paskolas nuo persvarstytų paskolų, suteikiama galimybė išskirti persvarstytas paskolas pagal atskirą paskirstymą.

LIKUČIAI = duomenys apie RRE paskolų likučius atskaitinę dieną (pvz., metų pabaigoje)

ncu = suma nacionaline valiuta

= sutarčių skaičius

y = metai

Avg = atitinkamo rodiklio vidurkis

iš jų:

PASKOLOS NEKILNOJAMAJAM TURTUI, PERKAMAM NUOMOS TIKSLAIS

Paskolų nekilnojamajam turtui, perkamam nuomos tikslais, apžvalga	SRAUTAI	Paskolos palūkanų padengimo rodiklis sandorio sudarymo metu (ICR-O)	SRAUTAI
Išmokėtos paskolos	ncu,#	SVERTINIS VIDURKIS	Avg
iš jų: pirmą kartą perkantiems pirkėjams	ncu,#	PASISKIRSTYMAS	
iš jų: paskolos užsienio valiuta	ncu,#	≤ 100 %	ncu,#
iš jų: visiškai amortizuotos	ncu,#] 100 % ; 125 %]	ncu,#

Paskolų nekilnojamajam turtui, perkamam nuomos tikslais, apžvalga
iš jų: iš dalies amortizuotos
iš jų: neamortizuotos (*)
iš jų: turtas atskirose teritorijose (**)
iš jų: ≤ 1y pradinės palūkanų normos fiksavimo laikotarpis
iš jų:] 1y; 5y] pradinės palūkanų normos fiksavimo laikotarpis
iš jų:] 5y; 10y] pradinės palūkanų normos fiksavimo laikotarpis
iš jų: > 10y pradinės palūkanų normos fiksavimo laikotarpis

SRAUTAI
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#

Paskolos ir turto vertės santykis sandorio sudarymo metu (LTV-O)
SVERTINIS VIDURKIS
PASISKIRSTYMAS
≤ 50 %
]50 % ; 60 %]
]60 % ; 70 %]
]70 % ; 80 %]
]80 % ; 90 %]
]90 % ; 100 %]
]100 % ; 110 %]
> 110 %
Nėra

SRAUTAI
Avg (%)
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#

Paskolos palūkanų padengimo rodiklis sandorio sudarymo metu (ICR-O)
] 125 % ; 150 %]
] 150 % ; 175 %]
] 175 % ; 200 %]
> 200 %

SRAUTAI
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#

Paskolos ir nuompinigių santykis (LTR-O)
SVERTINIS VIDURKIS
PASISKIRSTYMAS
≤ 5
] 5 ; 10]
] 10 ; 15]
] 15 ; 20]
> 20

SRAUTAI
Avg
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#

Dabartinis paskolos ir turto vertės santykis (LTV-C)
iš jų: paskolos užsienio valiuta
iš jų: visiškai amortizuotos
iš jų: iš dalies amortizuotos
iš jų: neamortizuotos (*)
iš jų: turtas atskirose teritorijose (**)
PASISKIRSTYMAS
≤ 50 %
]50 % ; 60 %]
]60 % ; 70 %]
]70 % ; 80 %]
]80 % ; 90 %]
]90 % ; 100 %]
]100 % ; 110 %]
> 110 %
Nėra

SRAUTAI
Avg (%)
Avg (%)
Avg (%)
Avg (%)
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#

Paskolos apmokėjimo ir pajamų santykis sandorio sudarymo metu (LSTI-O)
]30 % ; 40 %]
]40 % ; 50 %]
]50 % ; 60 %]
> 60 %
Nėra

SRAUTAI
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#

Paskolos ir pajamų santykis sandorio sudarymo metu (LTI-O)
SVERTINIS VIDURKIS
PASISKIRSTYMAS
≤ 3
]3 ; 3,5]
]3,5 ; 4]
]4 ; 4,5]
]4,5 ; 5]
]5 ; 5,5]
]5,5 ; 6]
> 6
Nėra

SRAUTAI
Avg
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#

Dabartinis paskolos ir turto vertės santykis (LTV-C)
SVERTINIS VIDURKIS
PASISKIRSTYMAS
≤ 50 %
]50 % ; 60 %]
]60 % ; 70 %]
]70 % ; 80 %]
]80 % ; 90 %]
]90 % ; 100 %]
]100 % ; 110 %]
> 110 %
Nėra

LIKUČIAI
Avg (%)
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#

Terminai sandorio sudarymo metu (metais)
SVERTINIS VIDURKIS
PASISKIRSTYMAS
≤ 5y
]5y ; 10y]
]10y ; 15y]
]15y ; 20y]
]20y ; 25y]
]25y ; 30y]
]30y ; 35y]
> 35y
Nėra

SRAUTAI
Avg (metai)
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#

(*) Jei reikalinga, neamortizuotos paskolos, kurioms taikomos išpirkimo priemonės, turėtų būti išskiriamos atskirai.

(**) Bet kurios valstybės narės vidaus finansų sistemoje suteiktos RRE paskolos gali būti užtikrintos RRE turtu, esančiu užsienio teritorijose. Kiekvienai tokiai užsienio teritorijai turėtų būti pridedama eilutė, jei ši teritorija laikoma svarbia finansinio stabilumo tikslais.“

III PRIEDAS

Rekomendacijos ESRV/2016/14 III priedas pakeičiamas taip:

„III PRIEDAS

KOMERCINĖS PASKIRTIES NEKILNOJAMOJO TURTO SEKTORIAUS RODIKLIŲ
INFORMACINIAI ŠABLONAI

1. A šablonas: fizinės rinkos rodikliai

Fizinės rinkos rodikliai

	Rodiklis	Dažnumas	Suskirstymas	
			Turto rūšis ⁽¹⁾	Turto buvimo vieta ⁽²⁾
Fizinė rinka	CRE kainų indeksas	Ketvirčio	I	I
	Nuompinigių indeksas	Ketvirčio	I	I
	Nuomos pelningumo indeksas	Ketvirčio	I	I
	Neužimto ploto normos	Ketvirčio	R	R
	Pradėtos statybos	Ketvirčio	#	#

⁽¹⁾ Turto rūšis suskirstyta į biurus, mažmeninės prekybos paskirties, pramoninės paskirties, gyvenamosios paskirties ir kita (visa vidaus rinka).

⁽²⁾ Turto buvimo vieta suskirstyta į vidaus prestižinę ir vidaus ne prestižinę.

I = indeksas

R = Santykis

= Kvadratiniai metrai

2. B šablonas: finansų sistemos pozicijų rodikliai

Pozicijų rodikliai

	Rodiklis	Dažnumas	Suskirstymas					Iš viso
			Turto rūšis ⁽¹⁾	Turto buvimo vieta ⁽²⁾	Investuotojo rūšis ⁽³⁾ ⁽⁸⁾	Skolintojo rūšis ⁽⁴⁾	Investuotojo ⁽⁸⁾ / skolintojo ⁽⁵⁾ pilietybė	
Srautai ⁽⁶⁾	Investicijos CRE ⁽⁸⁾	Ketvirčio	nc	nc	nc		nc	nc
	— iš jų: tiesiogiai turimas CRE	Ketvirčio	nc	nc	nc		nc	nc

	Rodiklis	Dažnumas	Suskirstymas				Iš viso	
			Turto rūšis ⁽¹⁾	Turto buvimo vieta ⁽²⁾	Investuotojo rūšis ⁽³⁾ ⁽⁸⁾	Skolintojo rūšis ⁽⁴⁾		Investuotojo ⁽⁸⁾ / skolintojo ⁽⁹⁾ pilietybė
	— iš jų: netiesiogiai turimas CRE	Ketvirčio			nc		nc	nc
	CRE investicijų vertinimo rezultatų koregavimas	Ketvirčio	nc	nc	nc		nc	nc
	Skolinimas CRE (įskaitant vystomą ar statomą CRE turtą)	Ketvirčio	nc	nc		nc	nc	nc
	— iš jų: paskolos, skirtos įsigyti turtą, kurį savininkai naudoja savo verslui, tikslui ar veiklai vykdyti, kuris yra pastatytas arba yra statomas	Ketvirčio	nc	nc		nc	nc	nc
	— iš jų: paskolos nuomojamam būstui įsigyti	Ketvirčio	nc	nc		nc	nc	nc
	— iš jų: paskolos pajamas kuriančiam nekilnojamajam turtui įsigyti (išskyrus nuomojamą būstą)	Ketvirčio	nc	nc		nc	nc	nc
	— iš jų: paskolos vystomam CRE turtui įsigyti	Ketvirčio	nc	nc		nc	nc	nc
	— iš jų: paskolos įsigyti socialiniam būstui skirtą turtą	Ketvirčio	nc	nc		nc	nc	nc
	Neveiksnios CRE paskolos (įskaitant vystomą ar statomą CRE turtą)	Ketvirčio	nc	nc		nc	nc	nc
	— iš jų: paskolos, skirtos įsigyti turtą, kurį savininkai naudoja savo verslui, tikslui ar veiklai vykdyti, kuris yra pastatytas arba yra statomas	Ketvirčio	nc	nc		nc	nc	nc

Rodiklis	Dažnumas	Suskirstymas					Iš viso
		Turto rūšis ⁽¹⁾	Turto buvimo vieta ⁽²⁾	Investuotojo rūšis ⁽³⁾ ⁽⁸⁾	Skolintojo rūšis ⁽⁴⁾	Investuotojo ⁽⁸⁾ /skolin-tojo ⁽⁹⁾ pilietybė	
— iš jų: paskolos nuomojamam būstui įsigyti	Ketvirčio	nc	nc		nc	nc	nc
— iš jų paskolos pajamas kuriančiam nekilnojamajam turtui įsigyti (išskyrus nuomojamą būstą)	Ketvirčio	nc	nc		nc	nc	nc
— iš jų: paskolos vystomam CRE turtui įsigyti	Ketvirčio	nc	nc		nc	nc	nc
— iš jų: paskolos įsigyti socialiniam būstui skirtą turtą	Ketvirčio	nc	nc		nc	nc	nc
CRE skolinimo atidėjinių paskolos nuostoliams padengti (įskaitant vystomą ar statomą CRE turtą);	Ketvirčio	nc	nc		nc	nc	nc
— iš jų: paskolos, skirtos įsigyti turtą, kurį savininkai naudoja savo verslui, tikslui ar veiklai vykdyti, kuris yra pastatytas arba yra statomas	Ketvirčio	nc	nc		nc	nc	nc
— iš jų: paskolos nuomojamam būstui įsigyti	Ketvirčio	nc	nc		nc	nc	nc
— iš jų paskolos pajamas kuriančiam nekilnojamajam turtui įsigyti (išskyrus nuomojamą būstą)	Ketvirčio	nc	nc		nc	nc	nc
— iš jų: paskolos vystomam CRE turtui įsigyti	Ketvirčio	nc	nc		nc	nc	nc
— iš jų: paskolos įsigyti socialiniam būstui skirtą turtą	Ketvirčio	nc	nc		nc	nc	nc

	Rodiklis	Dažnumas	Suskirstymas					Iš viso
			Turto rūšis ⁽¹⁾	Turto buvimo vieta ⁽²⁾	Investuotojo rūšis ⁽³⁾ ⁽⁸⁾	Skolintojo rūšis ⁽⁴⁾	Investuotojo ⁽⁸⁾ / skolintojo pilietybė ⁽⁵⁾	
Likučiai ⁽⁷⁾	Investicijos CRE ⁽⁸⁾	Kasmet	nc	nc	nc		nc	nc
	— iš jų: tiesiogiai turimas CRE	Kasmet	nc	nc	nc		nc	nc
	— iš jų: netiesiogiai turimas CRE	Kasmet			nc		nc	nc
	CRE investicijų vertinimo rezultatų koregavimas	Kasmet	nc	nc	nc		nc	nc
	Skolinimas CRE (įskaitant vystomą ar statomą CRE turtą)	Kasmet	nc	nc		nc	nc	nc
	— iš jo: neveiksnios CRE paskolos	Kasmet	nc	nc		nc	nc	nc
	— iš jų: paskolos, skirtos įsigyti turtą, kurį savininkai naudoja savo verslui, tikslui ar veiklai vykdyti, kuris yra pastatytas arba yra statomas	Kasmet	nc	nc		nc	nc	nc
	— iš jų: paskolos nuomojamam būstui įsigyti	Kasmet	nc	nc		nc	nc	nc
	— iš jų paskolos pajamas kuriančiam nekilnojamajam turtui įsigyti (išskyrus nuomojamą būstą)	Kasmet	nc	nc		nc	nc	nc
	— iš jų: paskolos įsigyti socialiniam būstui skirtą turtą	Kasmet	nc	nc		nc	nc	nc

Rodiklis	Dažnumas	Suskirstymas					Iš viso
		Turto rūšis ⁽¹⁾	Turto buvimo vieta ⁽²⁾	Investuotojo rūšis ⁽³⁾ ⁽⁸⁾	Skolintojo rūšis ⁽⁴⁾	Investuotojo ⁽⁸⁾ / skolintojo pilietybė ⁽⁵⁾	
CRE skolinimo atidėjinių paskolos nuostoliams padengti	Kasmet	nc	nc		nc	nc	nc
— iš jo: neveiksnius CRE paskolos	Kasmet	nc	nc		nc	nc	nc
— iš jų: paskolos, skirtos įsigyti turtą, kurį savininkai naudoja savo verslui, tikslui ar veiklai vykdyti, kuris yra pastatytas arba yra statomas	Kasmet	nc	nc		nc	nc	nc
— iš jų: paskolos nuomojamam būstui įsigyti	Kasmet	nc	nc		nc	nc	nc
— iš jų paskolos pajamas kuriančiam nekilnojamajam turtui įsigyti (išskyrus nuomojamą būstą)	Kasmet	nc	nc		nc	nc	nc
— iš jų: paskolos įsigyti socialiniam būstui skirtą turtą	Kasmet	nc	nc		nc	nc	nc
Skolinimas vystomam CRE turtui (CRE skolinimo dalis)	Kasmet	nc	nc		nc	nc	nc
— iš jo: neveiksnius paskolos	Kasmet	nc	nc		nc	nc	nc

	Rodiklis	Dažnumas	Suskirstymas				Iš viso	
			Turto rūšis ⁽¹⁾	Turto buvimo vieta ⁽²⁾	Investuotojo rūšis ⁽³⁾ ⁽⁸⁾	Skolintojo rūšis ⁽⁴⁾		Investuotojo ⁽⁵⁾ / skolintojo pilietybė ⁽⁷⁾
	Skolinimo vystomam CRE turtui atidėjiniai paskolos nuostoliams padengti	Kasmet	nc	nc		nc	nc	nc

⁽¹⁾ Turto rūšis suskirstyta į biurus, mažmeninės prekybos paskirties, pramoninės paskirties, gyvenamosios paskirties ir kita (visa vidaus rinka), kai tai svarbu to rodiklio atveju.

⁽²⁾ Turto buvimo vieta suskirstyta į vidaus prestižinę, vidaus ne prestižinę ir užsienio.

⁽³⁾ Investuotojų rūšys suskirstytos į bankus, draudimo bendroves, pensijų fondus, investicinius fondus, nekilnojamojo turto bendroves ir kita.

⁽⁴⁾ Skolintojų rūšys suskirstytos į bankus, draudimo bendroves, pensijų fondus, investicinius fondus, nekilnojamojo turto bendroves ir kita.

⁽⁵⁾ Pilietybė suskirstyta į vidaus, Europos ekonominės erdvės ir likusio pasaulio.

⁽⁶⁾ Šrautai nurodomi bendrąja verte investicijoms, skolinimui ir neveiksnioms paskoloms (tik naujos paskolos/ investicijos yra padengtos neatsižvelgiant į esamų sumų grąžinimą arba sumažinimą). Šrautai nurodomi grynąja verte investicijų nuvertėjimui ir atidėjiniams paskolos nuostoliams padengti.

⁽⁷⁾ CRE investicijų likučių, CRE investicijų nuvertėjimo, CRE (neveiksnių) paskolų ir CRE skolinimo atidėjinių paskolos nuostoliams padengti likučių duomenys ataskaitinę dieną.

⁽⁸⁾ Tik tuomet, jei investicijos sudaro svarbią CRE finansavimo dalį.

nc = suma nacionaline valiuta

3. C šablonas: skolinimo standartų rodikliai

Skolinimo standartų rodikliai ⁽¹⁾

	Rodiklis	Dažnumas	Svertinis santykių vidurkis
Šrautai ⁽²⁾	Paskolos ir turto vertės santykis sandorio sudarymo metu (LTV-O)	Ketvirčio	R
	— paskolos, skirtos įsigyti turtą, kurį savininkai naudoja savo verslui, tikslui ar veiklai vykdyti, kuris yra pastatytas arba yra statomas	Ketvirčio	R
	— paskolos nuomojamam būstui įsigyti	Ketvirčio	R
	— paskolos pajamas kuriančiam nekilnojamajam turtui įsigyti (išskyrus nuomojamą būstą)	Ketvirčio	R
	— paskolos vystomam CRE turtui įsigyti	Ketvirčio	R
	— paskolos įsigyti socialiniam būstui skirtą turtą	Ketvirčio	R

	Rodiklis	Dažnumas	Svertinis santykių vidurkis
	<p>Paskolos palūkanų padengimo rodiklis sandorio sudarymo metu (ICR-O)</p> <p>— paskolos, skirtos įsigyti turtą, kurį savininkai naudoja savo verslui, tikslui ar veiklai vykdyti, kuris yra pastatytas arba yra statomas</p> <p>— paskolos nuomojamam būstui įsigyti</p> <p>— paskolos pajamas kuriančiam nekilnojamajam turtui įsigyti (išskyrus nuomojamą būstą)</p> <p>— paskolos vystomam CRE turtui įsigyti</p> <p>— paskolos įsigyti socialiniam būstui skirtą turtą</p>	<p>Ketvirčio</p> <p>Ketvirčio</p> <p>Ketvirčio</p> <p>Ketvirčio</p> <p>Ketvirčio</p> <p>Ketvirčio</p>	<p>R</p> <p>R</p> <p>R</p> <p>R</p> <p>R</p> <p>R</p>
	<p>Įsiskolinimo apmokėjimo padengimo rodiklis sandorio sudarymo metu (DSCR-O)</p> <p>— paskolos, skirtos įsigyti turtą, kurį savininkai naudoja savo verslui, tikslui ar veiklai vykdyti, kuris yra pastatytas arba yra statomas</p> <p>— paskolos nuomojamam būstui įsigyti</p> <p>— paskolos pajamas kuriančiam nekilnojamajam turtui įsigyti (išskyrus nuomojamą būstą)</p> <p>— paskolos vystomam CRE turtui įsigyti</p> <p>— paskolos įsigyti socialiniam būstui skirtą turtą</p>	<p>Ketvirčio</p> <p>Ketvirčio</p> <p>Ketvirčio</p> <p>Ketvirčio</p> <p>Ketvirčio</p> <p>Ketvirčio</p>	<p>R</p> <p>R</p> <p>R</p> <p>R</p> <p>R</p> <p>R</p>

	Rodiklis	Dažnumas	Svertinis santykių vidurkis
Atsargos ⁽²⁾	Dabartinis paskolos ir turto vertės santykis (LTV-C)	Metų	R
	— paskolos, skirtos įsigyti turtą, kurį savininkai naudoja savo verslui, tikslui ar veiklai vykdyti, kuris yra pastatytas arba yra statomas	Metų	R
	— paskolos nuomojamam būstui įsigyti	Metų	R
	— paskolos pajamas kuriančiam nekilnojamajam turtui įsigyti (išskyrus nuomojamą būstą)	Metų	R
	— paskolos vystomam CRE turtui įsigyti	Metų	R
	— paskolos įsigyti socialiniam būstui skirtą turtą	Metų	R
	Dabartinis paskolos palūkanų padengimo rodiklis (ICR-C)	Metų	R
	— paskolos, skirtos įsigyti turtą, kurį savininkai naudoja savo verslui, tikslui ar veiklai vykdyti, kuris yra pastatytas arba yra statomas	Metų	R
	— paskolos nuomojamam būstui įsigyti	Metų	R
	— paskolos pajamas kuriančiam nekilnojamajam turtui įsigyti (išskyrus nuomojamą būstą)	Metų	R
	— paskolos vystomam CRE turtui įsigyti	Metų	R
	— paskolos įsigyti socialiniam būstui skirtą turtą	Metų	R

	Rodiklis	Dažnumas	Svertinis santykių vidurkis
	Dabartinis išiskolinimo apmokėjimo padengimo rodiklis (DSCR-C)	Metų	R
	— paskolos, skirtos įsigyti turtą, kurį savininkai naudoja savo verslui, tikslui ar veiklai vykdyti, kuris yra pastatytas arba yra statomas	Metų	R
	— paskolos nuomojamam būstui įsigyti	Metų	R
	— paskolos pajamas kuriančiam nekilnojamajam turtui įsigyti (išskyrus nuomojamą būstą)	Metų	R
	— paskolos vystomam CRE turtui įsigyti	Metų	R
	— paskolos įsigyti socialiniam būstui skirtą turtą	Metų	R

⁽¹⁾ Išskyrus vystomą turtą, kurį galima stebėti taikant paskolos ir sąnaudų santykį (LTC).

⁽²⁾ Šrautų duomenys apie naujų CRE paskolų ataskaitiniu laikotarpiu rengimą.

⁽³⁾ CRE paskolų likučių duomenys ataskaitinę dieną.

R = Santykis“.

IV PRIEDAS

Rekomendacijos ESRV/2016/14 IV priedas pakeičiamas taip:

„IV PRIEDAS

RODIKLIŲ MATAVIMO IR APSKAIČIAVIMO METODŲ GAIRĖS

Šis priedas pateikia metodų, skirtų apskaičiuoti rodikliams, naudojamiems II priedo ir kai taikytina, taip pat III priedo šablonuose, aukšto lygio gaires. Jų tikslas nėra pateikti išsamius techninius nurodymus, kaip užpildyti šablonus visais įmanomais atvejais. Be to, gairės turėtų būti aiškinamos kaip apimančios tikslines sąvokas ir tikslinius metodus, o kai kuriais atvejais nukrypimai gali būti pateisinami, kad būtų atsižvelgta į rinkų arba rinkų segmentų specifiką.

1. Paskolos ir turto vertės santykis sandorio sudarymo metu (LTV-O)

1. LTV-O apibrėžiamas kaip:

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

2. Skaičiavimo tikslais, „L“:

- a) Apima visas paskolas arba paskolų dalis, sandorio sudarymo metu skolininko užtikrintas nekilnojamoju turtu (neatsižvelgiant į paskolos tikslą), paskolas apibendrinus „pagal skolininką“ ir „pagal įkaitą“.
- b) Jos apskaičiavimai grįsti išmokėtomis sumomis ir todėl neapima jokių kredito linijų nepanaudotų sumų. Jei vis dar vyksta nekilnojamojo turto statybos, „L“ yra visų paskolos dalių, panaudotų iki ataskaitinės dienos, suma ir LTV-O yra apskaičiuota bet kurios naujos paskolos dalies išmokėjimo dieną⁽¹⁾. Be to, jei nėra galimybės pasinaudoti pirmiau minėtu apskaičiavimo metodu, arba tai neatitinka vyraujančios rinkos praktikos, LTV-O galima apskaičiuoti pagal visą suteiktą paskolos sumą ir numatomą vertę baigus statomo RRE statybą.
- c) Neapima paskolų, kurios nėra užtikrintos turto, nebent atskaitingasis kredito teikėjas neužtikrintas paskolas laiko paskolos būstui įsigyti finansavimo sandorio, apimančio užtikrintas ir neužtikrintas paskolas, dalimi. Tokiu atveju, neužtikrintos paskolos taip pat turėtų būti įtrauktos į „L“.
- d) Nekoreguojama atsižvelgiant į kitas esamas kredito rizikos mažinimo priemones.
- e) Neapima su RRE paskola susijusių išlaidų ir mokesčių.
- f) Neapima paskolos subsidijų.

3. Skaičiavimo tikslais, „V“:

- a) Apskaičiuojama pagal turto vertę sandorio sudarymo metu, kuri yra žemesnioji iš šių:
 - 1) sandorio vertė, pvz., užregistruota notariniame akte, ir
 - 2) nepriklausomo išorės arba vidaus vertintojo nustatyta vertė.
 Jei yra tik viena vertė, turėtų būti naudojama ta vertė.

⁽¹⁾ Jei vyksta nekilnojamojo turto statybos, LTV-O tam tikru momentu n gali būti apskaičiuota kaip:

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

Kai $i = 1, \dots, n$ nurodo paskolų dalis, išmokėtas iki laiko n, V_0 yra pradinė nekilnojamojo turto įkaito (pvz. žemės) vertė ir $\Delta V_{i,i-1}$ atspindi turto vertės pokytį, kuris įvyko laikotarpiu iki n paskolos dalies išmokėjimo.

- b) Neatsižvelgia į planuojamos renovacijos arba statybų darbų vertę.
- c) Jei vis dar vyksta nekilnojamojo turto statybos, „V“ nurodo visą turto vertę iki atskaitingosios dienos (vertės padidinimo apskaita dėl statybos darbų pažangos). „V“ vertinama išmokėjus naują paskolos dalį, leidžiant apskaičiuoti atnaujintą LTV-O.
- d) Nekoreguojama atsižvelgiant į kitas esamas kredito rizikos mažinimo priemones.
- e) Neapima su RRE paskola susijusių išlaidų ir mokesčių.
- f) Neapskaičiuojama kaip ilgalaikė vertė.“ Kadangi ilgalaikės vertės naudojimas galėtų būti pagrįstas „V“ procikliškumu, LTV-O siekia įtraukti kredito standartus sandorio sudarymo metu. Todėl, jei tuo metu, kai suteikiama RRE paskola ir užregistruojamas LTV-O, „V“ neatspindėjo turto vertės sandorio sudarymo metu kaip įrašyta skolininko dokumentuose, tai tiksliai neatspindėtų skolininko faktinės kredito politikos dėl LTV-O.
4. Greta LTV-O apskaičiavimo naudojant 2 and 3 dalyse apibūdintą metodą, nacionalinės makrolygio rizikos ribojimo institucijos, manydamos, kad tai būtina siekiant atsižvelgti į savo rinkų ypatumus, taip pat gali apskaičiuoti LTV-O, atimdamos iš 3 dalyje apibrėžto „V“ visą negrąžintos RRE paskolos sumą, išmokėtą arba neišmokėtą, kuri yra užtikrinta „pirmesnėmis“ kreditorinio reikalavimo pirmumo teisėmis į nuosavybę, vietoj šių paskolų įtraukimo apskaičiuojant „L“, kaip apibūdinta 2 dalyje.
5. Kai paskolų rinkos būsto, pirkto nuomos tikslais, ir būsto, kuriame gyvena savininkai, savybės yra stebimos atskirai, taikoma LTV-O apibrėžtis, atsižvelgiant į šias išimtis:
- a) būsto, pirkto nuomos tikslais, paskolų atveju:
- „L“ apima tik paskolas arba paskolų dalis, sandorio sudarymo metu skolininko užtikrintas nekilnojamoju turtu, susijusias su būsto, pirkto nuomos tikslais, paskola.
 - „V“ apima tik turto, pirkto nuomos tikslais, vertę sandorio sudarymo metu.
- b) būsto, kuriame gyvena savininkai, paskolų atveju:
- „L“ apima tik paskolas arba paskolų dalis, sandorio sudarymo metu skolininko užtikrintas nekilnojamoju turtu, susijusias su būsto, kuriame gyvena savininkai, paskola.
 - „V“ apima tik būsto, kuriame gyvena savininkai, vertę sandorio sudarymo metu.
6. Nacionalinės makrolygio rizikos ribojimo institucijos turėtų kreipti dėmesį į aplinkybę, kad LTV santykiai yra procikliško pobūdžio ir todėl tokius santykius turėtų traktuoti atsargiai bet kurioje rizikos stebėsenos sistemoje. Jos taip pat galėtų tyrinėti papildomų parametrų, pavyzdžiui, paskolos ir turto ilgalaikės vertės santykio naudojimą, kai vertė koreguojama pagal rinkos kainos indekso ilgalaikius pokyčius.

2. Dabartinis paskolos ir turto vertės santykis (LTV-C)

1. LTV-C apibrėžta kaip:

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

2. Skaičiavimo tikslais, „LC“:

- a) Apskaičiuojama kaip atskaitinės dienos paskolos (-ų) balanso likučiai, apibrėžti kaip „L“ 1 skyriaus 2 skirsnyje, atsižvelgiant į kapitalo grąžinimą, paskolų restruktūrizavimą, naują kapitalo išmokėjimą, sukauptas palūkanas ir paskolų užsienio valiuta atveju – valiutų kursų pokyčius.
- b) Koreguojama atsižvelgiant į investavimo įmonėje sukauptas santaupas, skirtas kompensuoti pagrindinę paskolos sumą. Sukauptas santaupas galima atimti iš „LC“ tik esant šioms sąlygoms:
- 1) sukauptos santaupos nesąlygiškai įkeičiamos kreditoriui aiškiai išreiškiant tikslą grąžinti pagrindinę paskolos sumą pagal sutartį numatytais dienomis, ir

2) taikomas atitinkamas įvertinimas mažesne nei rinkos verte, kuri nustato nacionalinė makrolygio rizikos ribojimo institucija, kad atspindėtų rinkos ir (arba) trečiosios šalies riziką, susijusią su pagrindinėmis investicijomis.

3. Skaičiavimo tikslais, „VC“:

a) Atspindi vertės „V“ pokyčius, kaip apibrėžta 1 skyriaus 3 skirsnyje, pagal naujausią turto vertinimą. Dabartinę turto vertę turėtų nustatyti nepriklausomas išorės arba vidaus vertintojas. Jei tokio vertinimo atlikti negalima, dabartinę turto vertę galima įvertinti naudojant neapibendrintą nekilnojamojo turto vertės indeksą (pvz., pagrįstą sandorio duomenimis). Jei tokio nekilnojamojo turto vertės indekso taip pat nėra, gali būti naudojamas neapibendrintas nekilnojamojo turto kainos indeksas po to, kai pritaikomas tinkamai parinktas sumažinimas, atspindintis turto nuvertėjimą. Bet koks nekilnojamojo turto vertės arba kainos indeksas turėtų būti pakankamai diferencijuotas atsižvelgiant į turto geografinę vietą ir turto rūšį.

b) Koreguojama atsižvelgiant į turto ankstesnio įkeitimo pokyčius.

c) Apskaičiuojama kasmet.

4. Kai RRE paskolų būsto, pirkto nuomos tikslais, ir būsto, kuriame gyvena savininkai, rinkos savybės yra stebimos atskirai, taikoma LTV-C apibrėžtis, atsižvelgiant į šias išimtis:

a) būsto, pirkto nuomos tikslais, paskolų atveju:

— „LC“ apima tik paskolas arba paskolų dalis, sandorio sudarymo metu skolininko užtikrintas nekilnojamoju turtu, susijusias su būsto, pirkto nuomos tikslais, paskola.

— „VC“ nurodo būsto, pirkto nuomos tikslais, dabartinę vertę.

b) būsto, kuriame gyvena savininkai, paskolų atveju:

— „LC“ apima tik paskolas arba paskolų dalis, sandorio sudarymo metu skolininko užtikrintas nekilnojamoju turtu, susijusias su būstu, kuriame gyvena savininkai.

— „VC“ apima tik dabartinę būsto, kuriame gyvena savininkai, vertę.

3. Paskolos ir pajamų santykis sandorio sudarymo metu (LTI-O)

1. LTI-O apibrėžta kaip:

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

2. Skaičiavimo tikslais „L“ turi tą pačią reikšmę kaip ir 1 skyriaus 2 skirsnyje.

3. Skaičiavimo tikslais „I“ yra skolininko visos metinės disponuojamosios pajamos, kurias užregistravo kredito teikėjas sandorio dėl RRE paskolos sudarymo metu.

4. Nustatant skolininko disponuojamąsias pajamas adresatai skatinami laikytis 1-os apibrėžties, kiek tai labiausiai įmanoma, ir bent jau 2-os apibrėžties:

1-a apibrėžtis: „Disponuojamosios pajamos“ = samdomų darbuotojų pajamos + savarankiškai dirbančių asmenų pajamos (pvz., pelnas) + pajamos iš valstybės mokamų pensijų + pajamos iš privačių ir profesinių pensijų + pajamos iš nedarbo išmokų + pajamos iš socialinių pervedimų, išskyrus nedarbo išmokas + reguliarius privatus pervedimus (pavyzdžiui, alimentai) + bendros nuomos pajamos iš nekilnojamojo turto + pajamos iš finansinių investicijų + pajamos iš privataus verslo arba partnerystės + nuolatinės pajamos iš kitų šaltinių + paskolos subsidijos – mokesčiai – sveikatos / socialinė apsauga / sveikatos draudimo įmokos + mokesčių nuolaidos.

Šioje apibrėžtyje:

a) bendros nuomos pajamos iš nekilnojamojo turto apima nuomos pajamas iš nuosavo turto, kurio atžvilgiu šiuo metu nėra neišmokėtos RRE paskolos, ir iš būsto, pirkto nuomos tikslais. Nuomos pajamos turėtų būti nustatytos pagal informaciją, kuri yra žinoma bankams arba kitokiu būdu pateikta. Jei nėra tikslios informacijos, atskaitingoji institucija turėtų pateikti geriausias nuomos pajamų įverčius, ir turėtų būti apibrėžta jiems gauti naudota metodika;

- b) mokesčiai pagal svarbos eiliškumą turėtų apimti darbo užmokesčio fondo mokesčius, mokesčių kreditus, pensijų arba draudimo įmokas, jei nuskaitytos nuo bendrųjų pajamų, specialius mokesčius, pavyzdžiui, nuosavybės mokesčius ir kitus ne vartojimo mokesčius;
- c) sveikatos / socialinės apsaugos / medicininio draudimo įmokos turėtų apimti fiksuotas ir privalomas išlaidas, kurios kai kuriose šalyse nuskaitomos po mokesčių;
- d) mokesčių nuolaidos turėtų apimti mokesčių įstaigos grąžinamas sumas, kurios yra susijusios su RRE paskolos palūkanų atskaitymu;
- e) paskolos subsidijos turėtų apimti visą viešojo sektoriaus išikišimą, siekiant palengvinti skolininko skolos aptarnavimo našta (pavyzdžiui, subsidijuotos palūkanų normos, grąžinimo subsidijos).

2-a apibrėžtis: „Disponuojamosios pajamos“ = samdomų darbuotojų pajamos + savarankiškai dirbančių asmenų pajamos (pvz., pelnas) – mokesčiai.

5. Kai RRE paskolų būsto, piršto nuomos tikslais, ir būsto, kuriame gyvena savininkai, rinkos savybės yra stebimos atskirai, taikoma LTI-O apibrėžtis, atsižvelgiant į šias išimtis:

- a) būsto, piršto nuomos tikslais, paskolų atveju:

— „L“ apima tik paskolas arba paskolų dalis, sandorio sudarymo metu skolininko užtikrintas nekilnojamoju turtu, susijusias su būsto, piršto nuomos tikslais, paskola.

- b) būsto, kuriame gyvena savininkai, paskolų atveju:

— „L“ apima tik paskolas arba paskolų dalis, sandorio sudarymo metu skolininko užtikrintas nekilnojamoju turtu, susijusias su būstu, kuriame gyvena savininkai.

— Kai skolininkas turi būsto, kuriame gyvena savininkai, ir būsto, piršto nuomos tikslais, paskolas, tik būsto, piršto nuomos tikslais, nuomos pajamos atėmus skolos dėl būsto, piršto nuomos tikslais, apmokėjimo išlaidas gali būti naudojamos finansuoti būsto, kuriame gyvena savininkai, paskolos apmokėjimą. Tokiu atveju pirma geriausia disponuojamųjų pajamų apibrėžtis yra:

disponuojamosios pajamos = samdomų darbuotojų pajamos + savarankiškai dirbančių asmenų pajamos (pvz., pelnas) + pajamos iš valstybės mokamų pensijų + pajamos iš privačių ir profesinių pensijų + pajamos iš nedarbo išmokų + pajamos iš socialinių pervedimų, išskyrus nedarbo išmokas + reguliarius privatūs pervedimai (pavyzdžiui, alimentai) + (bendros nuomos pajamos iš nekilnojamojo turto – nuomojamo nekilnojamojo turto skolos apmokėjimo išlaidos) + pajamos iš finansinių investicijų + pajamos iš privataus verslo arba partnerystės + nuolatinės pajamos iš kitų šaltinių + paskolos subsidijos – mokesčiai – sveikatos / socialinės apsaugos / medicininio draudimo įmokos + mokesčių nuolaidos.

4. Išskolinimo ir pajamų santykis sandorio sudarymo metu (DTI-O)

1. DTI-O apibrėžta kaip:

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

2. Apskaičiavimo tikslais „D“ apima visą skolininko skolą, neatsižvelgiant į tai, ar ji užtikrinta ar neužtikrinta nekilnojamoju turtu, įskaitant visas negrąžintas finansines paskolas, t. y. RRE paskolos davėjų ir kitų skolintojų suteiktas paskolas sandorio dėl RRE paskolos sudarymo metu.

3. Skaičiavimo tikslais „I“ vartojama ta pačia reikšme kaip ir 3 skyriaus 4 skirsnyje.

5. Paskolos apmokėjimo ir pajamų santykis sandorio sudarymo metu (LSTI-O)

1. LSTI-O apibrėžta kaip:

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

2. Skaičiavimo tikslais „LS“ yra RRE paskolos, apibrėžtos kaip „L“ 1 skyriaus 2 skirsnyje, sandorio dėl paskolos sudarymo metu metinės skolos apmokėjimo išlaidos.

3. Skaičiavimo tikslais „I“ vartojama ta pačia reikšme kaip ir 3 skyriaus 4 skirsnyje.
4. Kai RRE paskolų būsto, piršto nuomos tikslais, ir būsto, kuriame gyvena savininkai, rinkos savybės yra stebimos atskirai, taikoma LSTI-O apibrėžtis, atsižvelgiant į šias išimtis:

- a) būsto, piršto nuomos tikslais, paskolų atveju:

— „LS“ yra metinės skolos apmokėjimo išlaidos, susijusios su būsto, piršto nuomos tikslais, paskola, sandorio dėl paskolos sudarymo metu.

- b) būsto, kuriame gyvena savininkai, paskolų atveju:

— „LS“ yra metinės skolos apmokėjimo išlaidos, susijusios su būsto, kuriame gyvena savininkai, paskola, sandorio dėl paskolos sudarymo metu.

— Susijusi pirma geriausia disponuojamųjų pajamų apibrėžtis yra:

disponuojamosios pajamos = sandomų darbuotojų pajamos + savarankiškai dirbančių asmenų pajamos (pvz., pelnas) + pajamos iš valstybės mokamų pensijų + pajamos iš privačių ir profesinių pensijų + pajamos iš nedarbo išmokų + pajamos iš socialinių pervedimų, išskyrus nedarbo išmokas + reguliarius privatūs pervedimai, pavyzdžiui, alimentai + (bendros nuomos pajamos iš nekilnojamojo turto – nuomojamo nekilnojamojo turto skolos apmokėjimo išlaidos + pajamos iš finansinių investicijų) + pajamos iš privataus verslo arba partnerystės + nuolatinės pajamos iš kitų šaltinių + paskolos subsidijos – mokesčiai – sveikatos / socialinės apsaugos / medicininio draudimo įmokos + mokesčių nuolaidos.

6. Įsiskolinimo apmokėjimo ir pajamų santykis sandorio sudarymo metu (DSTI-O)

1. DSTI-O apibrėžta kaip:

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

2. Skaičiavimo tikslais „DS“ yra visos skolininko skolos, apibrėžtos kaip „D“ 4 skyriaus 2 skirsnyje, metinės įsiskolinimo apmokėjimo išlaidos sandorio dėl paskolos sudarymo metu.
3. Skaičiavimo tikslais „I“ vartojama ta pačia reikšme kaip ir 3 skyriaus 4 skirsnyje.
4. DTI-O turėtų būti laikomas pasirinktinu rodikliu, nes gali būti, kad kai kurių jurisdikcijų skolininkai negali gauti reikalingos informacijos, kad galėtų apskaičiuoti jo skaitiklius. Tačiau, jurisdikcijose, kuriose skolininkai gali gauti tokią informaciją (pavyzdžiui, iš kredito registrų arba mokesčių įrašų), makrolygio rizikos ribojimo institucijos labai skatinamos šį rodiklį įtraukti taip pat į savo rizikos stebėsenos sistemą

7. Paskolos palūkanų padengimo rodiklis (ICR)

1. ICR apibrėžta kaip:

$$ICR = \frac{\text{Bendros metinės nuomos pajamos}}{\text{Metinės palūkanų išlaidos}}$$

2. Skaičiavimo tikslais:

a) bendros metinės nuomos pajamos yra metinės nuomos pajamos, susikaupusios iš būsto, piršto nuomos tikslais, neatėmus visų veiklos sąnaudų, kad būtų išlaikyta turto vertė, ir neatėmus mokesčių;

b) metinės palūkanų išlaidos yra metinės palūkanų išlaidos, susijusios su būstu, pirštu nuomos tikslais.

3. Šis santykis gali remtis jo verte paskolos sandorio sudarymo metu (ICR-O) arba jo dabartine verte (ICR-C);

8. Paskolos ir nuompinigių santykis sandorio sudarymo metu (LTR-O)

1. LTR-O apibrėžta kaip:

$$LTRO = \frac{\text{Paskola dėl būsto, piršto nuomos tikslais}}{\text{Grynosios metinės nuomos pajamos arba bendrosios metinės nuomos pajamos}}$$

2. Skaičiavimo tikslais:

a) pirkimo nuomos tikslais paskola vartojama ta pačia reikšme kaip ir „L“ 1 skyriaus 2 skirsnyje, bet yra ribota RRE paskolomis, finansuojančiomis būstą, pirštą nuomos tikslais;

- b) grynosios metinės nuomos pajamos yra metinės nuomos pajamos, susikaupiančios iš būsto, piršto nuomos tikslais, atėmus visas veiklos sąnaudas, kad būtų išlaikyta turto vertė, bet neatėmus visų mokesčių;
- c) bendros metinės nuomos pajamos yra metinės pajamos, susikaupiančios nuomojant nuomininkams būstą, pirktą nuomos tikslais, neatėmus visų veiklos sąnaudų, kad būtų išlaikyta turto vertė, ir neatėmus mokesčių.

Grynosios metinės nuomos pajamos turėtų būti naudojamos apskaičiuoti LTR-O. Jei nėra šios informacijos, kaip alternatyva gali būti pasitelkta informacija apie naudojamas bendras metines nuomos pajamas.“

V PRIEDAS

Rekomendacijos ESRV/2016/14 V priedas pakeičiamas taip:

„V PRIEDAS

GAIRĖS DĖL APIBRĖŽČIŲ IR RODIKLIŲ

Šiame priede pateiktos gairės dėl tam tikrų klausimų, susijusių su rodiklių apibrėžtimis ir ypač III priedu. Jų tikslas nėra pateikti išsamius techninius nurodymus, kaip užpildyti III priedo šablonus visais įmanomais atvejais. Be to, gairės turėtų būti aiškinamos kaip apimančios tikslines sąvokas ir tikslinius metodus, o kai kuriais atvejais nukrypimai gali būti pateisinami, kad būtų atsižvelgta į rinkų arba rinkų segmentų specifiką.

1. Komercinės paskirties nekilnojamojo turto apibrėžtys

Šiuo metu Sąjungos mastu nėra CRE apibrėžties, kuri būtų pakankamai tiksli makropudenciniams tikslams.

- a) Reglamento (ES) Nr. 575/2013 4 straipsnio 1 dalies 75 punktą apibrėžia RRE, bet nepateikia tikslios CRE apibrėžties, kitokios negu „biurai ar kitos komercinės patalpos“ 126 straipsnyje. Šis reglamentas taip pat reikalauja, kad turto vertė taip pat nepriklaustų nuo skolintojo kredito kokybės arba susijusio projekto vykdymo CRE atžvilgiu.
- b) EBI nustato naudingą papildomą kriterijų: pagrindinė turto paskirtis turėtų būti „susieta su ekonomine veikla“⁽¹⁾. Nors ir naudingas, šis kriterijus nėra pakankamai tikslus makropudenciniams tikslams.
- c) Europos Centrinio Banko reglamentas (ES) 2016/867 (ECB/2016/13)⁽²⁾ yra kitas galimas CRE apibrėžties šaltinis. Nors pagrindimas, kuriuo iš pat pradžių buvo grindžiama ši rekomendacija, pateisino konkretesnių apibrėžčių nustatymą finansinio stabilumo tikslais, naujaisi statistikoje įvykę pokyčiai išryškino poreikį dar labiau suderinti CRE apibrėžtį su Reglamentu (ES) 2016/867, kad būtų sudarytos sąlygos nacionalinėms makrolygio rizikos ribojimo institucijoms vykdyti stebėjimo veiklą ir atlikti finansinio stabilumo analizę, taip pat visiškam palyginamumui tarp šalių.
- d) G 20 duomenų spragų iniciatyva⁽³⁾ yra sudaryta iš 20 rekomendacijų dėl ekonominės ir finansų statistikos tobulinimo, ji buvo pradėta, kad būtų pagerintas ekonominių ir finansinių duomenų turėjimas ir palyginamumas po 2007–2008 m. finansų krizės. G20 Duomenų spragų iniciatyvos antrojo etapo (DGI-2)⁽⁴⁾ II.17 ir II.18 rekomendacijose pabrėžiamas reikalavimas pagerinti gyvenamosios paskirties ir komercinės paskirties nekilnojamojo turto statistikos prieinamumą. Tęsdama šią iniciatyvą, 2017 m. Komisija (Eurostatas) paskelbė ataskaitą „Komercinės paskirties turto kainų rodikliai: šaltiniai, metodai ir problemos“ (angl. *Commercial property price indicators: sources, methods and issues*)⁽⁵⁾, kurioje pateikiamas indėlis į duomenų šaltinius ir metodus, susijusius su komercinės paskirties turto kainų rodikliais, siekiant geriau informuoti rengėjus ir naudotojus apie alternatyvius duomenų šaltinius, matavimo metodus ir išskylančias problemas.
- e) Bazelio bankininkystės priežiūros komiteto konsultacinis dokumentas dėl kredito rizikos standartizuoto metodo pataisymų⁽⁶⁾ taip pat apibrėžia CRE kaip priešingą RRE. RRE pozicija yra apibrėžta kaip pozicija, užtikrinta nekilnojamoju turtu, kuris yra gyvenamosios paskirties, ir atitinkantis visus taikytinus įstatymus, leidžiančius jame gyventi, t. y. naudoti pagal gyvenamąją paskirtį. CRE pozicija apibrėžiama kaip pozicija, užtikrinta nekilnojamoju turtu, kuris nėra gyvenamosios paskirties.

⁽¹⁾ Žr.: 2014 m. lapkričio 21 d. EBI klausimas ID 2014_1214.

⁽²⁾ 2016 m. gegužės 18 d. Europos Centrinio Banko reglamentas (ES) Nr. 2016/867 dėl neapibendrintų kredito ir kredito rizikos duomenų rinkimo (ECB/2016/13) (OL L 144, 2016 6 1, p. 44).

⁽³⁾ Finansinio stabilumo taryba ir Tarptautinis valiutos fondas, Finansų krizė ir informacijos spragos – pranešimas G 20 finansų ministrams ir centrinių bankų valdytojams (angl. *The financial crisis and information gaps – report to the G-20 finance ministers and central bank governors*), 2009 m. spalio 29 d.

⁽⁴⁾ Finansinio stabilumo taryba ir Tarptautinis valiutos fondas, Šeštoji ataskaita apie pažangą įgyvendinant G20 Duomenų spragų iniciatyvą (angl. *Sixth Progress Report on the Implementation of the G-20 Data Gaps Initiative*), 2015 m. rugsėjo mėn.

⁽⁵⁾ „Komercinės paskirties turto kainų rodikliai: šaltiniai, metodai ir problemos“ (angl. *Commercial property price indicators: sources, methods and issues*), *Statistikos ataskaitos*, išleista 2017 m., Eurostatas, Europos Sąjungos leidinių biuras, 2017.

⁽⁶⁾ Bazelio bankininkystės priežiūros komiteto Kredito rizikos standartizuoto metodo peržiūra – antras konsultacinis dokumentas (angl. *Revisions to the Standardised Approach to credit risk – second consultative document*), 2015 m. gruodžio mėn.

Atsižvelgiant į pirmiau minėtų apibrėžčių apribojimus, ši rekomendacija numato CRE praktinę apibrėžtį, skirtą specialiai makroprudenciniams tikslams. Ji apibrėžia CRE kaip pajamas kuriantį nekilnojamąjį turtą, kuris yra pastatytas arba yra vystomas, įskaitant nuomojamą būstą; arba nekilnojamąjį turtą, kurį turto savininkai naudoja savo verslui, tikslui arba veiklai vykdyti, kuris yra pastatytas arba yra statomas; kuris nepriskiriamas RRE ir apima socialinį būstą.

Gali būti diskutuojama, ar vystomas turtas turėtų būti laikomas CRE. Šiuo požiūriu nacionalinė praktika skiriasi. Tačiau kai kurių valstybių narių paskutinės finansų krizės patirtis parodė, kaip svarbu finansinio stabilumo tikslais stebėti investicijas į šią ekonominę veiklą ir jos finansavimą.

Pajamas kuriantis nekilnojamasis turtas apibrėžiamas kaip visas nekilnojamasis turtas, kai pajamos gaunamos iš nuomos arba iš pelno, gauto pardavus nekilnojamąjį turtą. Todėl būstas, pirktas nuomos tikslais, ir nuomojamas būstas yra pajamas kuriančio turto grupiai.

Būstas, pirktas nuomos tikslais, nurodo bet kokį nekilnojamąjį turtą, kurio tiesioginiai savininkai yra fiziniai asmenys, kurių pradinis tikslas yra nuomoti nuomininkams. Būstas, pirktas nuomos tikslais, yra ribinė sritis tarp RRE ir CRE. Tačiau kadangi šią veiklą paprastai vykdo neprofesionalūs nuomotojai ne pilną darbo dieną, turintys nedidelį nekilnojamojo turto portfelį, finansinio stabilumo tikslais gali būti aiškinama, kad tai labiau priskirtina RRE sektoriui negu CRE sektoriui. Dėl šios priežasties būstas, pirktas nuomos tikslais laikomas RRE ir dėl to jo automatiškai neapima CRE apibrėžtis, nors jis ir yra laikomas pajamas kuriančiu nekilnojamuoju turtu. Tačiau dėl išskirtinių jo rizikos savybių nacionalinėms makrolygio rizikos ribojimo institucijoms rekomenduojama stebėti šios rinkos dalies pokyčius pagal atskirą suskirstymą, jei ši veikla atspindi reikšmingą rizikos šaltinį arba reikšmingą viso RRE skolinimo likučių ar srautų dalį. Dėl šios priežasties RRE paskolų suskirstymas taip pat buvo įtrauktas siekiant atskirti būsto, pirktą nuomos tikslais, paskolas nuo būsto, kuriame gyvena savininkai, paskolų. Statomas būstas, pirktas nuomos tikslais, taip pat laikomas RRE. Panašiai gyvenamosios patalpos, kurios statomos ir kurias savininkai turi tikslą naudoti apsigyvenimo tikslais, taip pat laikomos RRE turtu.

Nuomojamas būstas reiškia nekilnojamąjį turtą, nuosavybės teise priklausantį juridiniams asmenims (kaip antai, profesionaliems investuotojams), kurį siekiama išnuomoti nuomininkams. Toks turtas taip pat laikomas pajamas kuriančiu nekilnojamuoju turtu ir priskiriamas CRE. Be to, nuomojamas būstas, kuris yra statomas, taip pat priskiriamas CRE ir ypač kaip vystomas pajamas kuriantis nekilnojamasis turtas. Finansinio stabilumo tikslais gali būti aktualu atskirai stebėti nuomojamo būsto finansavimą. Dėl šios priežasties šių paskolų atvejų buvo numatyti atskiri suskirstymai.

Pajamas kuriantis nekilnojamasis turtas, išskyrus būstą, pirktą nuomos tikslais ir nuomojamą būstą, kuris yra pastatytas arba yra statomas, taip pat įtraukiamas į CRE apibrėžtį. Tokių kitų rūšių pajamas kuriančio nekilnojamojo turto pavyzdžiu yra išnuomoti biurų pastatai ir išnuomos verslo patalpos. Statybų metu tokios pajamas kuriančio nekilnojamojo turto rūšys laikomos vystomu pajamas kuriančiu nekilnojamuoju turtu, kuris priskiriamas CRE.

Nekilnojamasis turtas, kurį turto savininkai naudoja savo verslui, tikslui ar veiklai vykdyti, apima verslo patalpas, taip pat nekilnojamąjį turtą labiau *sui generis* prigimties, kaip antai, bažnyčias, universitetus, muziejus ir pan. Gali būti diskutuojama dėl to, ar nekilnojamasis turtas, kurį turto savininkai naudoja savo verslui, tikslui ar veiklai vykdyti, turėtų būti laikomas CRE. Šiuo požiūriu nacionalinė praktika skiriasi, kadangi rizika, susijusi su tokiu nekilnojamuoju turtu tam tikrose valstybėse narėse gali būti laikoma kitokia, nei su CRE susijusi rizika. Nepaisant to, pripažįstant, kad rizika valstybėse narėse gali būti skirtinga, taip pat yra svarbu stebėti tokią riziką finansinio stabilumo tikslais. Dėl šios priežasties, nekilnojamasis turtas, kurį turto savininkai naudoja savo verslui, tikslui ar veiklai vykdyti, buvo įtrauktas į CRE apibrėžtį. Be to, siekiant atsižvelgti į skirtingų nekilnojamojo turto rinkų valstybėse narėse finansavimo ypatumus, taip pat numatyti atskiri suskirstymai, siekiant stebėti riziką, susijusią su kiekviena atskira tokio finansavimo rūšimi. Nekilnojamasis turtas, kurį turto savininkai naudoja savo verslui, tikslui ar veiklai vykdyti, turėtų būti laikomas CRE statybų metu ir joms pasibaigus.

Socialinis būstas yra sudėtingas nekilnojamojo turto rinkos segmentas, nes jis valstybėse narėse gali būti skirtingų formų. Atsižvelgiant į tai, kad socialinį būstą paprastai stato, įsigyja ar atnaujina ne fiziniai asmenys, jis priskiriamas CRE, bet ne RRE. Tačiau tam tikrose valstybėse narėse, finansinio stabilumo aspektais, svarbu stebėti riziką, kylančią iš tokios veiklos, pagal atskirą suskirstymą. Dėl šios priežasties šių rūšių paskoloms buvo numatyti atskiri suskirstymai. Be

to, socialinis būstas, kuris nuosavybės teise tiesiogiai priklauso valstybei, laikomas turtu, kurį ketinama naudoti vykdant Vyriausybės tikslą, ir dėl to taip pat laikomas CRE. Socialinis būstas, kuris vis dar yra statomas, taip pat laikomas CRE, kadangi jis laikomas vystomu pajamas kuriančiu nekilnojamoju turtu.

Bet koks kitas statomas turtas turėtų būti laikomas RRE arba CRE, vadovaujantis bendromis apibrėžtimis, įtvirtintomis atitinkamai 2 skyriaus 1 skirsnio 1 dalies 4 ir 38 punktuose.

2. Komercinės paskirties nekilnojamojo turto duomenų šaltiniai

2.1. Fizinės CRE rinkos rodikliai

Fizinės CRE rinkos rodikliai gali būti gaunami iš:

- a) viešųjų šaltinių, pavyzdžiui, nacionalinių statistikos agentūrų arba žemės registų, arba
- b) privataus sektoriaus duomenų teikėjų, kurie užima esminę CRE rinkos dalį.

ESRV ataskaita apie komercinės paskirties nekilnojamojo turto ir finansinį stabilumą ES pateikia turimų kainų indeksų ir galimų duomenų šaltinių apžvalgą ⁽⁷⁾.

2.2. Finansų sistemos CRE pozicijos rodikliai

Rinkos dalyvių pozicijos, bent jau finansų sektoriaus, gali būti renkamos iš priežiūros ataskaitų. Kai kuriuos duomenis ECB ir EDPPi jau surinko nacionaliniu lygiu. Tačiau jie nėra labai išsamūs. Nauji priežiūros ataskaitų šablonai bankams, t. y. finansinės atskaitomybės (FINREP) ir bendrosios atskaitomybės (COREP) draudikams pagal Europos Parlamento ir Tarybos direktyvą 2009/138/EB ⁽⁸⁾ ir investiciniams fondams pagal Europos Parlamento ir Tarybos direktyvą 2011/61/ES ⁽⁹⁾ gali pateikti išsamesnę vaizdą dėl finansų įstaigų CRE pozicijų.

Statistiniame Europos bendrijos ekonominės veiklos rūšių klasifikatoriuje (NACE 2 red.) pateikta klasifikacija gali būti naudinga alternatyviai įvertinant finansų įstaigų CRE pozicijas, nes dėl jos Sąjungos institucijos plačiai susitarė ir ji naudojama teisės aktais bankams ir draudimo bendrovėms nustatytaose ataskaitų teikimo šablonuose. Šiuo aspektu yra aktualūs du skirsniai:

- a) F skirsnis: statybos, išskyrus inžinerinių statinių statybą, ir
- b) L skirsnis: nekilnojamojo turto veikla, išskyrus nekilnojamojo turto agentūras.

Pagrindinis NACE klasifikacijų naudojimo trūkumas yra tas, kad jos susietos su ekonominiais sektoriais, o ne paskolomis. Pavyzdžiui, duomenys apie nekilnojamojo turto bendrovei suteiktą paskolą pirkti mašinų parką būtų pateikti L sekcijoje, net jei tai ne CRE paskola.

2.3. Privataus sektoriaus duomenų naudojimas

Kai nacionalinės makrolygio rizikos ribojimo institucijos naudoja privataus sektoriaus duomenų teikėjo duomenis tam, kad parengtų CRE rodiklius, tikimasi, kad jos nustatys taikymo sritis ir apibrėžčių, lyginant su reikalaujamomis šioje rekomendacijoje, skirtumas. Jos taip pat turėtų sugebėti pateikti išsamią informaciją apie duomenų teikėjo naudotą susijusią metodiką ir atrankos apimtį. Privataus sektoriaus duomenų teikėjo duomenys turėtų atspindėti visą rinką ir D rekomendacijoje nustatytus susijusius suskirstymus:

- a) turto rūšį;
- b) turto buvimo vietą;
- c) investuotojo pobūdį ir pilietybę;
- d) skolintojo pobūdį ir pilietybę.

⁽⁷⁾ ESRV, Ataskaita apie komercinės paskirties nekilnojamojo turto ir finansinį stabilumą ES (angl. *Report on commercial real estate and financial stability in the ES*), 2015 m. gruodis, ypač II priedo 2 skyriaus 2 skirsnis.

⁽⁸⁾ 2009 m. lapkričio 25 d. Europos Parlamento ir Tarybos direktyva 2009/138/EB dėl draudimo ir perdraudimo veiklos pradėjimo ir jos vykdymo (Mokymas II) (OL L 335, 2009 12 17, p. 1).

⁽⁹⁾ 2011 m. birželio 8 d. Europos Parlamento ir Tarybos direktyva 2011/61/ES dėl alternatyvaus investavimo fondų valdytojų, kuria iš dalies keičiami direktyvos 2003/41/EB ir 2009/65/EB bei reglamentai (EB) Nr. 1060/2009 ir (ES) Nr. 1095/2010 (OL L 174, 2011 7 1, p. 1).

3. Atitinkami rodiklių suskirstymai

D rekomendacijoje nurodytų atitinkamų rodiklių suskirstymų atveju nacionalinės makrolygio rizikos ribojimo institucijos turėtų sugebėti įvertinti, kiek tokie suskirstymai yra svarbūs jų CRE rinkai, kai jos naudoja juos stebėsenos tikslais, taip pat atsižvelgiant į proporcingumo principą.

„Turto rūšis“ nurodo pagrindinę komercinės paskirties turto paskirtį. CRE rodiklių atveju šis suskirstymas turėtų apimti šias kategorijas:

- a) gyvenamosios paskirties, pvz., patalpos, kuriose yra daug namų ūkių;
- b) mažmeninės prekybos, pvz., viešbučiai, restoranai, prekybos centrai;
- c) biurai, pvz., turtas, kuris dažniausiai naudojamas kaip profesiniai arba verslo biurai;
- d) pramoninės paskirties, pvz., turtas, naudojamas gamybos, paskirstymo ir logistikos tikslais;
- e) kitos komercinės paskirties turto rūšys.

Jei turtas yra mišrios paskirties, jis turėtų būti laikomas skirtingais turto vienetais (pavyzdžiui, atsižvelgiant į tai, kiek ploto yra skiriama pagal kiekvieną paskirtį), kai yra įmanoma atlikti tokį suskirstymą, kitais atvejais turto rūšis nustatoma pagal vyraujančią paskirtį.

„Turto vieta“ nurodo nekilnojamojo turto rinkos geografinį suskirstymą (pavyzdžiui, pagal regionus) arba antrines nekilnojamojo turto rinkas, ir šis suskirstymas taip pat turėtų apimti prestižines ir ne prestižines vietas. Paprastai prestižinė vieta laikoma geriausia vieta konkrečioje rinkoje ir tai taip pat atspindi nuomos pelningumą (paprastai žemiausią rinkoje). Biurų pastatų atveju tai galėtų būti vieta didelio miesto centre. Mažmeninės prekybos pastatų atveju tai gali būti miesto centras, kuriame daug pėsčiųjų, arba centre esantis prekybos centras. Logistikos pastatų atveju tai gali būti vieta, kurioje yra reikalinga infrastruktūra ir paslaugos, turinti puikią prieigą prie transporto tinklų.

Turto teritorija – teritorija, kurioje yra turtas, naudojamas kaip įkaitas paskolai, suteiktai bet kurios valstybės narės vidaus finansų sistemoje, užtikrinti. Suskirstymas turėtų apimti šiuos pogrupius:

- a) vidaus teritoriją;
- b) užsienio teritoriją, suskirstytą pagal atskiras šalis, kurias nacionalinės makrolygio rizikos ribojimo institucijos laiko svarbiomis finansinio stabilumo tikslais.

„Investuotojo pobūdis“ nurodo plačias investuotojų kategorijas, pavyzdžiui:

- a) bankai;
- b) draudimo bendrovės;
- c) pensijų fondai;
- d) investiciniai fondai;
- e) nekilnojamojo turto bendrovės;
- f) kita.

Tikėtina, kad bus prieinami tik duomenys apie įregistruotą skolininką arba investuotoją. Tačiau, nacionalinės makrolygio rizikos ribojimo institucijos turėtų žinoti, kad įregistruotas skolininkas arba investuotojas gali skirtis nuo galutinio skolininko arba investuotojo, kuris susijęs su galutine rizika. Todėl institucijos taip pat yra skatinamos, esant galimybei, stebėti informaciją apie galutinį skolininką arba investuotoją, pvz., atsižvelgdamos į surinktą iš rinkos dalyvių informaciją, siekiant geriau suprasti rinkos dalyvių elgesį ir riziką.

„Skolintojo pobūdis“ nurodo plačias skolintojų kategorijas, pavyzdžiui:

- a) bankai, įskaitant „blogus bankus“;
- b) draudimo bendrovės;
- c) pensijų fondai.

Nacionalinėms makrolygio rizikos ribojimo institucijoms gali tekti pakoreguoti investuotojų ir skolintojų pobūdžių sąrašą, kad būtų atspindėtos vietinio CRE sektoriaus savybės.

„Pilietybė“ nurodo rinkos dalyvio įsisteigimo šalį. Investuotojų ir skolintojų pilietybė turėtų būti suskirstyta bent į šias tris geografines kategorijas:

- a) vidaus;
- b) likusios Europos ekonominės erdvės;
- c) likusio pasaulio sektorius.

Nacionalinės makrolygio rizikos ribojimo institucijos turėtų žinoti, kad įregistruoto investuotojo arba skolintojo pilietybė gali skirtis nuo galutinio investuotojo arba skolintojo, kuris susijęs su galutine rizika, tautybės. Todėl institucijos taip pat yra skatinamos stebėti informaciją apie galutinio skolintojo arba investuotojo pilietybę, pvz., atsižvelgdamos į surinktą iš rinkos dalyvių informaciją.

D rekomendacijos 2 dalyje nurodyti suskirstymai laikytini rekomenduojamu minimumu. Tačiau tai neužkerta kelio nacionalinėms makrolygio rizikos ribojimo institucijoms naudoti papildomus suskirstymus, kurie grindžiami jų apibrėžtimis ir parametrais, ir, atsižvelgiant į jų nacionalinių CRE rinkų ypatumus, gali būti laikomi būtinais finansinio stabilumo tikslais. Šių papildomų suskirstymų atžvilgiu nacionalinės makrolygio rizikos ribojimo institucijos gali pasirinkti stebėti ir suskirstyti į kategorijas šiuos rinkos segmentus, taip, kaip jos laiko tinkama jų nacionalinių CRE rinkų atveju. Be to, kai tam tikri CRE ar RRE pogrupiai nelaikomi svarbiais finansinio stabilumo tikslais, nacionalinės makrolygio rizikos ribojimo institucijos gali pasirinkti nestebėti rizikos, kylančios iš tokių turto rūšių ir (arba) iš jų finansavimo. Tokiais atvejais nacionalinių makrolygio rizikos ribojimo institucijų neveikimas bus laikomas pateisinamu, jei pateikiami pakankami paaiškinimai.

4. Fizinės rinkos rodikliams apskaičiuoti skirti metodai

CRE kaina yra nuolatinė kokybės atskaitinė išraiška (angl. *quality numéraire*), t. y. turto rinkos vertė, atėmus kokybinius pokyčius, tokius kaip nuvertėjimas (ir nusidėvėjimas) arba vertės padidėjimas (pvz., atnaujinimas), atlikus kokybės koregavimą.

Eurostato inicijuotose gairėse patariama, kad duomenys apie kainas turėtų būti surinkti iš faktinių sandorių. Jei jų nėra ir (arba) jie nėra visiškai reprezentatyvūs, jie gali būti nustatomi pagal apytikslius arba tikslius vertinimo duomenis (angl. *appraisal or valuation data*), jei šie duomenys atspindi dabartinę rinkos kainą, o ne tvarų kainos matavimo metodą.

5. Finansų sistemos komercinės paskirties nekilnojamojo turto pozicijų vertinimas

Finansų sistemos CRE pozicijas sudaro skolinimas, kurį dažnai vykdo bankai, o kartais taip pat draudimo bendrovės, bei investicijos, kurias dažnai atlieka draudimo bendrovės, pensijų fondai ir investicijų fondai. Investicijos gali būti tiesiogiai turimas CRE, pvz., turint CRE nuosavybės teise, ir netiesiogiai turimas CRE, pvz., per vertybinius popierius ir investicinius fondus. Jei skolintojas ar investuotojas pasinaudoja specialiosios paskirties įmone (SPV) kaip specialiu CRE finansavimo metodu, toks skolinimas ar investicijos laikytinos tiesioginiu CRE skolinimu ar aktyvais (tai vadinama skaidrumo metodu).

Vertindamos šias visos sistemos pozicijas, nacionalinės makrolygio rizikos ribojimo institucijos turėtų žinoti apie dvigubo skaičiavimo riziką. Investuotojai į CRE gali investuoti tiesiogiai ir netiesiogiai. Pavyzdžiui, pensijų fondai ir draudimo bendrovės į CRE dažnai investuoja netiesiogiai.

Taip pat gali būti sunkiau apskaičiuoti užsienio rinkos dalyvių pozicijas, kurios gali sudaryti reikšmingą rinkos dalį⁽¹⁰⁾. Kadangi šie rinkos dalyviai yra svarbūs CRE rinkos veikimui, patartina stebėti jų veiklą.

Kadangi CRE veiklos nuostoliai dažnai yra sutelkti bankų skolinime, skirtame CRE, nacionalinės makrolygio rizikos ribojimo institucijos skatinamos savo stebėsenos metu skirti ypatingą dėmesį šiai veiklai.

6. LTV apskaičiavimo metodai

IV priede nustatyti LTV-O ir LTV-C apskaičiavimo metodai. Tačiau yra kai kurių ypatumų, į kuriuos reikia atsižvelgti šiuos santykius apskaičiuojant CRE.

⁽¹⁰⁾ ESRV, Ataskaita apie komercinės paskirties nekilnojamojo turto ir finansinį stabilumą ES (angl. *Report on commercial real estate and financial stability in the ES*), 2015 m. gruodis, ypač 2 skyriaus 3 skirsnis ir 1 intarpas.

Sindikuotosios paskolos atveju LTV-O turėtų būti apskaičiuotas kaip visų skolininkui suteiktų paskolų, pradinė suma, susijusi su turto verte sandorio sudarymo metu. Jei tai susiję su keletu turto vienetų, LTV-O turėtų būti skaičiuojamas kaip pradinės (-ių) paskolos (-ų) sumos santykis su visa susijusių turto vienetų verte.

Kadangi turto vienetų skaičius yra daug mažesnis ir turtas CRE sektoriuje yra įvairesnis negu RRE sektoriuje, labiau tikslinga apskaičiuoti LTV-C remiantis atskiro nekilnojamojo turto vertės įvertinimu negu naudojant vertės arba kainų indeksą.

Galiausiai, nacionalinės makrolygio rizikos ribojimo institucijos turi stebėti LTV pasiskirstymą, kreipdamos ypatingą dėmesį į rizikingiausias paskolas, t. y. tas, kurių LTV aukščiausias, nes nuostoliai dažnai atsiranda iš tokios mažos tikimybės didelio poveikio rizikos.

7. Paskolos palūkanų padengimo santykio (ICR) ir įsiskolinimo apmokėjimo padengimo santykio (DSCR) apskaičiavimo metodai

Paskolos palūkanų padengimo santykis (ICR) ir įsiskolinimo apmokėjimo padengimo santykis (DSCR) rodo nuomos pajamas, gaunamas iš pajamas kuriančio turto arba turto komplekso, arba pinigų srautą, kurį sukūrė turto ar turto komplekso savininkų vykdomas verslas, tikslas arba veikla, atėmus mokesčius ir veiklos išlaidas, kurias skolininkas turi patirti, kad išlaikytų turto vertę ir – pinigų srauto atveju – patikslinus kitas sąnaudas ir naudą, tiesiogiai susijusius su turto naudojimu.

ICR apibrėžta kaip:

$$ICR = \frac{\text{Grynosios metinės nuomos pajamos}}{\text{Metinės palūkanų išlaidos}}$$

ICR skaičiavimo tikslais:

- grynosios metinės nuomos pajamos apima metines nuomos pajamas, susikaupiančias iš nuomininkams išnuomoto CRE, arba metinį pinigų srautą, kurį sukūrė turto savininkų vykdomas verslas, tikslas arba veikla, atėmus mokesčius ir visas veiklos sąnaudas, kad būtų išlaikyta turto vertė ir – pinigų srauto atveju – patikslinus kitas sąnaudas ir naudą, tiesiogiai susijusius su turto naudojimu;
- metinės palūkanų išlaidos yra metinės palūkanų išlaidos, susijusios su paskola, užtikrinta CRE turtu arba turto kompleksu.

ICR tikslas yra išmatuoti apimtį, kuria iš turto kilusių pajamų pakanka, kad būtų sumokėtos tą turtą perkant skolininko patirtos su palūkanomis susijusios išlaidos. Todėl ICR turėtų būti analizuojamas turto lygiu.

DSCR apibrėžta kaip:

$$DSCR = \frac{\text{Grynosios metinės nuomos pajamos}}{\text{Metinis įsiskolinimo apmokėjimas}}$$

DSCR skaičiavimo tikslais:

- grynosios metinės nuomos pajamos yra metinės nuomos pajamos, susikaupiančios iš būsto, pirktos nuomos tikslais arba metinį pinigų srautą, kurį sukūrė turto savininkų vykdomas verslas, tikslas arba veikla, atėmus mokesčius ir veiklos išlaidas, kad būtų išlaikyta turto vertė, ir – pinigų srauto atveju – patikslinus kitas sąnaudas ir naudą, tiesiogiai susijusius su turto naudojimu.;
- metinis įsiskolinimo apmokėjimas yra metinis įsiskolinimo apmokėjimas, susijęs su paskola, užtikrinta CRE turtu arba turto kompleksu.

DSCR tikslas yra įvertinti visos skolos naštos, kurią turtas sukuria skolininkui, svertinį dydį. Todėl vardiklis apima ne tik palūkanų išlaidas, bet ir paskolų amortizaciją, t. y. grąžinamos paskolos sumas. Tokio rodiklio pagrindinis klausimas yra tai, ar jis turėtų būti skaičiuojamas turto lygiu, ar skolininko lygiu. CRE finansavimas įprastai teikiamas be regreso teisės, t. y. skolintojas turi teisę gauti išmokas tik iš turto gaunamų pajamų, o ne iš skolininko kitų pajamų ar turto. Todėl labiau praktiška ir tinkama DSCR apskaičiuoti turto lygiu. Be to, telkiant dėmesį į skolininko bendras pajamas kiltų svarbių konsolidacijos problemų, dėl kurių būtų sunkiau apibrėžti parametrus, kurie būtų palyginami tarp valstybių narių.

8. Papildomi su vystomu pajamas kuriančiu turto susiję rodikliai

Vystomo pajamas kuriančio turto atveju nacionalinės makrolygio rizikos ribojimo institucijos gali stebėti ne LTV atsiradimo metu, bet verčiau paskolos ir kaštų santykį (LTC). LTC atspindi pradinės visų suteiktų paskolų sumos ir kaštų, susijusių su statyba iki jos užbaigimo, santykį.

Be to, nacionalinės makrolygio rizikos ribojimo institucijos turėtų daugiausia vykdyti rizikingiausių projektų, pvz., tų, kurie pasižymi labai žemais išankstinės nuomos arba išankstinio pardavimo santykiais, stebėseną. Nebaigtų statinių atveju, išankstinės nuomos santykis yra lygus plotu, kurį nekilnojamojo turto rangovas jau yra išnuomavęs, kai yra suteikta paskola, santykiui su visu plotu, kurį galima naudoti užbaigus statybas; panašiai, išankstinio pardavimo santykis yra lygus plotui, kurį nekilnojamojo turto rangovas jau yra pardavęs, kai yra suteikta paskola, santykiui su visu plotu, kurį galima naudoti užbaigus statybas.

9. EPI kasmet skelbiamos komercinės paskirties nekilnojamojo turto pozicijos

Rekomenduojama, kad EPI, remdamosi iš įstatymais nustatytų ataskaitų teikimo šablonų gauta informacija, bent kasmet atskleistų suvestinę ir taip pat neapibendrintą informaciją apie skirtingų nacionalinių CRE rinkų Sąjungoje pozicijas subjektams savo vykdomos priežiūros srityje. Tikimasi, kad toks viešas atskleidimas sustiprins nacionalinių makrolygio rizikos ribojimo institucijų žinias apie kitų valstybių narių subjektų veiklą jų vidaus CRE rinkoje. Jei kyla abejonų dėl skelbiamų duomenų apimties ar kokybės, kartu skelbiamos ir atitinkamos pastabos.

Paprastai EPI turėtų suteikti galimybes bet kuriai Sąjungos nacionalinei makrolygio rizikos ribojimo institucijai įvertinti visų Sąjungos finansų įstaigų pozicijas jų nacionalinėje rinkoje. Tai reiškia, kad iš visų finansų įstaigų Sąjungoje surinkti duomenys turėtų būti apibendrinti šalies lygiu.

EPI, atskleisdamos tokią suvestinę informaciją, turėtų pasinaudoti įstatymais nustatytų ataskaitų teikimo šablonų, kuriuose pateiktas kredito pozicijų ir (arba) (tiesioginių ir netiesioginių) investicijų geografinis suskirstymas, informacija. Kai ataskaitų teikimo šablonuose pateikiamas suskirstymas pagal NACE kodus ⁽¹⁾, CRE galėtų būti nurodytas „F“ ir „L“ skyriuose, tačiau traktuojant griežtai, kai kurie pogrupiai turėtų būti pašalinti atsižvelgiant į šioje rekomendacijoje priimtą CRE apibrėžtį.

⁽¹⁾ 2006 m. gruodžio 20 d. Europos Parlamento ir Tarybos reglamentas (EB) Nr. 1893/2006, nustatantis statistinį ekonominės veiklos rūšių klasifikatorių NACE 2 red. ir iš dalies keičiantis Tarybos reglamentą (EEB) Nr. 3037/90 bei tam tikrus EB reglamentus dėl konkrečių statistikos sričių (OL L 393, 2006 12 30, p. 1).“