

## I

(Resolutsioonid, soovitused ja arvamused)

## SOOVITUSED

## EUROOPA SÜSTEEMSETE RISKIDE NÕUKOGU

## EUROOPA SÜSTEEMSETE RISKIDE NÕUKOGU SOOVITUS,

31. oktoober 2016,

kinnisvaraandmete lünkade täitmise kohta

(ESRN/2016/14)

(2017/C 31/01)

EUROOPA SÜSTEEMSETE RISKIDE NÕUKOGU HALDUSNÕUKOGU,

võttes arvesse Euroopa Liidu toimimise lepingut,

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

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

ning arvestades järgmist:

- (1) Kinnisvarasektoril on majanduses oluline koht ning selle dünaamika võib finantsüsteemi oluliselt mõjutada. Varasemad finantskriisid on näidanud, et kinnisvaraturu jätkusuutmatuse võib tõsiselt mõjutada finantsüsteemi stabiilsust ja majanduse stabiilsust tervikuna. Liikmesriikide elamu- ja ärikinnisvaraturul toimunud ebasoodsad arengud on põhjustanud suuri kahjumeid ning negatiivselt mõjutanud reaalmajandust. See näitab kinnisvarasektori, rahaliste vahendite pakkujate ja muude majandussektorite tihedat seotust ning finantsüsteemi ja reaalmajanduse vahelisi tagasisidekanaleid, mis võimalikke negatiivseid arenguid võimendavad.
- (2) Need seosed on olulised, kuna osutavad võimaliku protsüklilise süsteemse mõju riskile kinnisvarasektoris. Finantsüsteemi haavatavus kuhjub kinnisvaratsükli tõusufaasis. Madalam riskitaju ning kergem juurdepääs rahalistele vahenditele võib soodustada laenu- ja investeringumahtude kiiret kasvu ning suurendada kinnisvaranõudlust, mis omakorda tekitab hinnatõusu survet. Kuna tagatiste väärtuse suurenemine soodustab omakorda laenuõudlust ja -pakkumist, võib see iseeneslik võimendus kaasa tuua spekulatiivse mulli. Vastupidisel juhul – st kinnisvaratsükli langusfaasis – võivad rangemad laenuingimused, suurem riskikartlikkus ning hinnalanguse surve ebasoodsalt mõjutada laenuvõtjate ja -andjate finantstugevust ning seeläbi nõrgendada majandustingimusi.
- (3) Tulevaste finantskriiside allikaks kujuneva haavatavuse varase tuvastamise tagamiseks tuleb seetõttu kehtestada ühtsem raamistik finantsstabiilsuse seisukohast kõige olulisemate kinnisvarasektori segmentide – elamu- ja ärikinisvaraturgude – arengute jälgimiseks. Poliitikakujundajatel peab olema asjakohaste andmete kogum, sealhulgas usaldusväärsate võtmenäitajate kogum, et tuvastada süsteemsete riskide kuhjumine ning hinnata võimalikku makrotasandi usaldatavusjärelvalve sekkumise vajadust. Asjaomased näitajad on olulised ka selleks, et hinnata liidu õiguses ühtlustatud, laenuandjate suhtes kohaldatavate makrotasandi usaldatavusjärelvalve vahendite karmistamise või lõdvendamise vajadust. Lisaks võib neid näitajaid kasutada ka riikide ametiasutuste juhendamiseks laenuvõtjate suhtes kohaldatavate riigisiseste makrotasandi usaldatavusjärelvalve instrumentide kasutamisel.

<sup>(1)</sup> ELT L 331, 15.12.2010, lk 1.

<sup>(2)</sup> ELT C 58, 24.2.2011, lk 4.

- (4) Elamu- ja ärikinnisvarasektori ühtse, liikmesriikideülese määratluse puudumine ning asjakohaste näitajate piiratud kättesaadavus õhonestab finantsstabiilsuse analüüside usaldusväärset, kuna raskendab riskide täpset hindamist ja võrdlemist riigisisestel turgudel. Elamukinnisvara osas on Euroopa Süsteemsete Riskide Nõukogu (ESRN) <sup>(1)</sup> varem märkinud, et kvaliteetsed võrdlusandmed finantsstabiilsuse jälgimiseks ja poliitika kujundamiseks vajalike põhimõdikute kohta ei ole siiani kättesaadavad. Usaldusväärsete ja ühtsete aegridade puudumine ei võimalda hinnata, kas asjaomaseid näitajaid saaks kasutada varase hoiatusena süsteemsete riskide kuhjumise kohta. Ärikinnisvara osas on ESRN samuti märkinud, <sup>(1)</sup> et ärikinnisvara ühtse määratluse ning granulaarse ja järjepideva andmeraamistiku puudumine laiemate turuarengute hindamiseks on süsteemsete riskide analüüsil takistuseks.
- (5) Liikmesriigid on välja töötanud ja rakendanud meetmed kinnisvaraturu protsükliiliste mõjude leevendamiseks ning krediitiasutuste vastupidavuse tugevdamiseks kinnisvaraturu dünaamikast tuleneva negatiivse ülekandumise vastu. Lisaks kehtestati liidu pangasektori usaldatavusnõuetes, mis on sätestatud Euroopa Parlamendi ja nõukogu määruses (EL) nr 575/2013 <sup>(2)</sup> ning Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivis 2013/36/EL, <sup>(3)</sup> instrumentide kogum, näiteks sektoripõhised kapitalinõuded, mille eesmärk on leevendada konkreetsest sektorist, sealhulgas kinnisvarasektorist, tulenevaid riske. Liidu usaldatavusraamistik keskendub peamiselt krediitiasutuste kapitalstruktuuri suhtes kohaldatavatele kapitalipõhiste vahenditele. Laenuvõtjate suhtes kohaldatavad vahendid, näiteks laenusumma ja kinnisvara väärtuse suhtarvu, laenusumma ja sissetuleku suhtarvu, võla ja sissetuleku suhtarvu, intressikulude kattekordaja ning võla teenindamise kulude ja tulude suhtarvu ehk võla teenindamise kattekordaja piirmäärad jäävad määruse (EL) nr 575/2013 ja direktiivi 2013/36/EL kohaldamisalast välja ning nende rakendamisel juhendatakse riigi õigusest. Mitmed liikmesriigid on neid instrumente ka juba kasutanud, kuigi nende instrumentide ja näitajate määratlus on erinev.
- (6) Oma ülesannete teostamisel peaks ESRN aitama kaasa finantsstabiilsuse tagamisele ning siseturule ja reaalmajandusele avalduva negatiivse mõju leevendamisele. Nimetatud eesmärgi saavutamise võti on ühtsete määratluste ning võrdevate ja õigeaegselt kättesaadavate kinnisvaranäitajate põhikogumi olemasolu. Täpsem arusaam liidu elamu- ja ärikinnisvaraturu struktuurist ja tsüklitest aitab riigi usaldatavusjärelevalve asutusel paremini jälgida kinnisvarasektori dünaamikat, tuvastada võimalikke ohte finantsstabiilsusele ning võtta kohaseid meetmeid.
- (7) Seetõttu tuleb täita makrotasandi usaldatavusjärelevalve elluviimiseks vajalike liidu elamu- ja ärikinnisvaraturgude andmete kättesaadavuses ja võrreldavuses esinevad lüngad. Selleks tuleb täpsemalt määratleda elamu- ja ärikinnisvara mõiste. Lisaks tuleb kehtestada ühine näitajate kogum, mida riigi makrotasandi usaldatavusjärelevalve asutusel soovitatakse elamu- ja ärikinnisvarasektoritest tulenevate riskide hindamisel seirata, ning asjaomaste näitajate määratlused. Täpsustada tuleb ka iga näitaja mõõtmised ning granulaarsuse aste, ettenähtud andmete ulatus ning näitajate mõõtmise meetodid.
- (8) Ühtsemate määratluste ning elamu- ja ärikinnisvaraturgude seiramisel kasutatavate näitajate mõõtmise meetodite kehtestamine ei takista riigi makrotasandi usaldatavusjärelevalve asutusel riigisisese riski ja poliitika hindamisel kasutamast riigisisestel määratlustel ja mõõdikutel põhinevaid kinnisvaranäitajaid, mis võivad olla riigisiseste vajaduste rahuldamiseks sobivamad.
- (9) Ärikinnisvaraturgude tugevat protsüklilist olemust arvestades tuleks asjaomaste turgude riskiseiret läbi viia sagedamini kui elamukinnisvaraturgude seiret. Seetõttu peaks nii füüsilise turu osas kui investeringu- ja krediitdivoogude ning vastavate laenustandardite osas seiret läbi viima vähemalt kord kvartalis. Ärikinnisvarasektori investeringute, laenuandmise ja vastavate laenustandardite ning elamukinnisvarasektori laenustandardite arengute seiret läbi viima vähemalt kord aastas.

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

<sup>(2)</sup> Euroopa Parlamendi ja nõukogu 26. juuni 2013. aasta määrus (EL) nr 575/2013 krediitiasutuste ja investeerimisühingute suhtes kohaldatavate usaldatavusnõuete kohta ja määruse (EL) nr 648/2012 muutmise kohta (ELT L 176, 27.6.2013, lk 1).

<sup>(3)</sup> Euroopa Parlamendi ja nõukogu 26. juuni 2013. aasta direktiiv 2013/36/EL, mis käsitleb krediitiasutuste tegevuse alustamise tingimusi ning krediitiasutuste ja investeerimisühingute usaldatavusnõuete täitmise järelevalvet, millega muudetakse direktiivi 2002/87/EÜ ning millega tunnistatakse kehtetuks direktiivid 2006/48/EÜ ja 2006/49/EÜ (ELT L 176, 27.6.2013, lk 338).

- (10) Kuna ärikinnisvaraturud on heterogeensed, tuleks riikide makrotasandi usaldatavusjärelevalve asutusi julgustada kehtestama ühiste näitajate kogumi jaotusi vastavalt asjakohastele mõõdetele, sealhulgas vara liigi, asukoha ning turuosaliste liigi ja riigi kaupa. Lisaks kutsub ESRN riikide makrotasandi usaldatavusjärelevalve asutusi üles võtma arvesse võtmenäitajate (näiteks laenusumma ja kinnisvara väärtuse suhtarv laenu algatamisel, laenusumma ja kinnisvara väärtuse suhtarv hetkel, intressikulude kattekordaja ja võla teenindamise kattekordaja) jaotust vastavalt asjakohastele riskiklassidele. Kuna praegusel hetkel ei ole andmed nimetatud jaotuste kohta liidu tasandil kättesaadavad, ei ole võimalik anda ka konkreetsemaid juhiseid ärikinnisvaranäitajate riskiklasside kohta. Täpsemate andmete puudumisel võib alternatiivina kasutada näitajate jaotuspõhist (näiteks kvantiilid) seiret, keskendudes äärmuslikele riskidele (st kõrgem ja madalam kvantiil, sõltuvalt konkreetsest näitajast).
- (11) Ärikinnisvaraturge iseloomustab enamasti lai turuosaliste ring, mis on sageli välisriigipõhine ning ei kuulu mikro- või makrotasandi usaldatavusjärelevalve alla. Seetõttu tuleks Euroopa järelevalveasutusi julgustada avaldama igal aastal riigipõhised koondandmed nende järelevalve alla kuuluvate üksuste ärikinnisvaraturgude kohta, mis on kogutud kehtivate aruandevormide andmete põhjal. Asjaomaste andmete avaldamine täiendab riikide makrotasandi usaldatavusjärelevalve asutuste teadmisi teiste liikmesriikide üksuste tegevuse kohta riigisisel ärikinnisvaraturul.
- (12) Lisaks kvantitatiivsete näitajate kasutamisele kutsub ESRN riikide makrotasandi usaldatavusjärelevalve asutusi üles jälgima kinnisvaraturu arenguid regulaarses koostöös asjakohaste turuosalistega, eelkõige ärikinnisvarasektoris.
- (13) Käesolev soovitus koostamisel on võetud arvesse muid töösolevaid algatusi andmete ühtlustamiseks ja kogumiseks rahvusvahelisel või Euroopa tasandil, millest kõige asjakohasem kinnisvaraandmete lünkade täitmise osas on AnaCrediti projekti kehtestav Euroopa Keskpannga määrus (EL) 2016/867<sup>(1)</sup>. Samas ei piisa käesolevas soovitusel välja toodud teabevajaduseks ainult AnaCrediti. Esiteks on käesolevas soovitusel sätestatud elamu- ja ärikinnisvara määratlused täpsemad ning sobivad finantsstabiilsuse tagamiseks paremini kui need, mis on sätestatud määruses (EL) 2016/867, mis osutab vaid määruse (EL) nr 575/2013 mõistetele. Teiseks ei hõlma määruse (EL) 2016/867 kõiki võtmenäitajaid ja turusegmente, mida käesolev soovitus käsitleb finantsstabiilsuse seisukohast olulisena (näiteks ostmine üürileandmise eesmärgil). Kolmandaks hõlmab AnaCrediti kohaldamisala vaid euroala liikmesriigid. Euroalavälistel liikmesriikidel on võimalus osaleda projektis vabatahtlikult, kuid hetkel puudub endiselt selgus, millised liikmesriigid katsevad seda võimalust kasutada. Neljandaks piirdub AnaCredit hetkel andmete kogumisega juriidiliste isikute ja institutsionaalsete üksuste, sh mittefinantsettevõtete, kohta. AnaCrediti kohaldamisala ei hõlma ka eraisikute laenuandmeid ning võimalike täiendavate nõuete kehtestamise ajakava on veel määratlemata. Viiendaks, AnaCredit kogub andmeid krediidiasutuste poolt hoitavate või teenindatavate laenu kohta. Sellest meetodist tuleneb, et teiste turuosaliste poolt hoitavad laenud registreeritakse AnaCreditis ainult siis, kui neid teenindab krediidiasutus. Teiste turuosaliste tähtsuse tõttu kinnisvararahastamises, eelkõige ärikinnisvara rahastamises, tuleb ulatuslikult koguda andmeid nende asutuste poolt antud laenu kohta. Määruse EKP/2016/13 põhjenduste 10 ja 12 kohaselt hinnatakse AnaCrediti järgmiste etappide ettevalmistamisel selle turusegmendi laenu ulatust tulu ja kulu menetluse osana enne andmeid esitava kogumi võimalikku laiendamist elamu- ja ärikinnisvaralaenu paremaks hõlmamiseks. Kuuendaks, proportsionaalsuspõhimõtte kohaldamisel võivad väikesed pangad AnaCrediti välja jääda<sup>(2)</sup>, kuigi makrotasandi usaldatavusjärelevalve asutus võib otsustada, et finantsstabiilsuse huvides tuleks läbi viia ka nende kinnisvaraala tegevuse seiret.
- (14) Kinnisvaranäitajate ühtse rakendamise saavutamiseks ning kehtivate otsuste, struktuuride, projektide ja metodoloogilise töö arvessevõtmiseks soovitatakse käesolev soovitus rakendada koostöös AnaCrediti projektiga.
- (15) Soovitusel eesmärk on, et riigi finantsjärelevalve asutused rakendaksid finantsstabiilsuse seisukohast asjakohase kinnisvarasektori arengu jälgimise raamistikku, mis põhineb soovitatud ja kokkulepitud alusmõistetel ja näitajatel. Samuti on ESRN seisukohal, et finantsstabiilsuse ja makrotasandi finantsjärelevalve poliitika kujundamisel

<sup>(1)</sup> Euroopa Keskpannga 18. mai 2016. aasta määrus (EL) 2016/867 granulaarsete krediidid- ja krediidiriski andmete kogumise kohta (EKP/2016/13) (ELT L 144, 1.6.2016, lk 44).

<sup>(2)</sup> Riikide keskpangad võivad väikestele krediidiasutustele erandeid teha, kui nende osa kokku kõikidest erandiga krediidiasutustest ei ületa 2 % kõikide antud laenu tagasimaksmata summast andeid esitavas liikmesriigis.

tuleb kasuks nende näitajate kohta võrreldavate andmete regulaarne kogumine ja teabevahetus liidu tasandil. See võimaldaks täpsemat kinnisvaraga seotud riskide hindamist terves liidus ning lisaks sellele ka liikmesriikides kinnisvaraga seotud haavatavuse käsitlemiseks algatatud makrotasandi poliitikameetmete kasutamise võrdlust. Nõukogu 17. novembri 2010. a määruse (EL) nr 1096/2010 (millega antakse Euroopa Keskpankale eriulesanded seoses Euroopa Süsteemsete Riskide Nõukogu tegevusega) artikli 2 kohaselt peab EKP andma ESRNile tuge analüüsi, statistika, halduse ja logistika valdkonnas. Seetõttu on EKP-l parem positsioon selle andmekogumise ja teabevahetuse koordineerimiseks liidus. Vastava tööga tuleks alustada kohe pärast soovitud vastuvõtmist, konsulteerides kohastel juhtudel Eurostati ja riikide statistikaametitega. Kui makrotasandi finantsjärelevalve asutused alustavad soovitud rakendamist ja andmete kogumine liidu tasemel edeneb, tuleb anda täiendavaid tehnilisi juhiseid ja välja töötada alusmõisted ja näitajad, mis võtaksid arvesse turgude või turuosade eripära ja tagaksid andmete statistilise kvaliteedi; samas ei tohiks rakendamise täpsustused muuta käesolevas soovitusel sätestatud alusmõistete ja näitajate põhiolemust ja eesmärki.

- (16) Käesoleva soovitud ja põhjenduses 15 osutatud edasise tehnilise töö rakendamisel tuleks järgida proportsionaalsuse põhimõtet. Asjakohaste näitajate ning nende mõõdikute rakendamisel tuleks arvesse võtta kohaliku elamu- ja ärikinnisvaraturu suurust ja arengut. Käesoleva soovitud hindamisel tuleb arvesse võtta põhjenduses 15 osutatud liidu tasemel andmekogumise esinevat edu ja takistusi. Eelkõige on võimalik, et 2020. aasta lõpparuanded soovitud A ja D kohta ei hõlma veel kõiki põhinäitajaid, kui see on põhjendatud esinevate takistustega.
- (17) Käesolev soovitus ei mõjuta keskpankade rahapoliitika pädevust liidus.
- (18) Käesoleva soovitud koostamisel on arvesse võetud asjaomaste erasektori sidusrühmade seisukohti.
- (19) ESRNi soovitud avaldatakse pärast Euroopa Liidu Nõukogule ESRNi haldusnõukogu kavatsusest teatamist ja nõukogule vastamise võimaluse andmist,

ON VASTU VÕTNUD KÄESOLEVA SOOVITUSE:

#### 1. JAGU

#### SOOVITUSED

##### Soovitus A – elamukinnisvarasektori riskiseire

1. Riikide makrotasandi usaldatavusjärelevalve asutustel soovitatakse rakendada riigi elamukinnisvarasektori riskiseire- raamistik, sealhulgas andmed hüpoteegiga tagatud eluasemelaenudele kohaldatavate riigisiseste laenustandardite kohta. Elamukinnisvaraturu riskide tõhusaks seiramiseks soovitatakse järgmiste laenustandardite näitajate kogumit:
  - a) laenusumma ja tagatisvara väärtuse suhtarv laenu algatamisel (LTV-O);
  - b) laenusumma ja tagatisvara väärtuse suhtarv hetkel (LTV-C);
  - c) laenusumma ja sissetuleku suhtarv laenu algatamisel (LTI-O);
  - d) võla ja sissetuleku suhtarv laenu algatamisel (DTI-O);
  - e) laenumaksete ja sissetuleku suhtarv laenu algatamisel (LSTI-O);
  - f) koguvõla piirmäär laenu algatamisel (DSTI-O), vabatahtlik näitaja;
  - g) väljastatud elamukinnisvaralaenu arv ja maht;
  - h) elamukinnisvaralaenu tähtaeg laenu algatamisel.

Andmeid nimetatud näitajate kohta peaks koguma riigisisestelt laenuandjalt individuaalsel alusel ning need andmed peaksid tagama riigisisese elamukinnisvara laenu turu piisava representatiivsuse.

2. Kui üürile andmise eesmärgil ostetud elamukinnisvara on riigisese kinnisvarasektori oluline riskiallikas, kuna see võib moodustada olulise osa elamukinnisvara laenupositsioonide või voogude kogumahust või muudel põhjustel, soovitatakse riikide makrotasandi usaldatavusjärelevalve asutustel rakendada täiendavatel turusegmendi näitajatel põhinevat riskiseireramistikku. Kui üürile andmise eesmärgil ostetud elamukinnisvara hindamiseks puuduvad kvantitatiivsed andmed või kui andmed on piiratud, võib esialgse hinnangu langetada ka kvalitatiivsemate andmete põhjal. Täiendavad turusegmendi näitajad peaksid hõlmama järgmist:
- a) intressikulude kattekordaja laenu algatamisel (ICR-O);
  - b) laenusumma ja üüritulu suhtarv laenu algatamisel (LTR-O);
3. Lõigetes 1 ja 2 osutatud näitajate arvutamisel soovitatakse riikide makrotasandi usaldatavusjärelevalve asutustel lähendada käesoleva soovitusel IV lisa sätestatud juhistest.
4. Riikide makrotasandi usaldatavusjärelevalve asutustel soovitatakse viia läbi riigisese elamukinnisvarasektori arengute seiret lõigetes 1 ja 2 osutatud näitajate põhjal vähemalt kord aastas.

### Soovitus B – asjakohased andmed elamukinnisvarasektori kohta

1. Riikide makrotasandi usaldatavusjärelevalve asutustel soovitatakse seirata asjakohaste näitajate ühel muutujal põhinevat jaotust ning vabatahtlike ühisjaotuseid kooskõlas käesoleva soovitusel II lisa vormiga A. See vorm annab juhiseid riigisisesest elamukinnisvarasektorist tulenevate riskide seiramisel asjakohaste andmete granulaarsuse kohta.
2. Riikide makrotasandi usaldatavusjärelevalve asutustel soovitatakse seirata erinevate näitajatega seonduvaid riske järgmist andmete põhjal, kooskõlas käesoleva soovitusel II lisa vormiga A.
- a) Aruandeperioodil väljastatud elamukinnisvara laenuvoogude osas peaksid riikide makrotasandi usaldatavusjärelevalve asutused lähtuma järgmisest:
    - lepingute koguarv ja maht riigi vääringus;
    - lepingute arv ja maht riigi vääringus, käesoleva soovitusel II lisa vormil A osutatud kategooriate kaupa;
  - b) elamukinnisvara laenuvoogude LTV-O ja LSTI-O osas peaksid riikide makrotasandi usaldatavusjärelevalve asutused lähtuma järgmisest:
    - asjakohase suhtarvu kaalutud keskmine, protsentides;
    - asjakohase suhtarvu kaalutud keskmine, protsentides, käesoleva soovitusel II lisa vormil A osutatud kategooriate kaupa;
    - lepingute arv ja maht riigi vääringus, käesoleva soovitusel II lisa vormil A osutatud jaotusvahemike kaupa;
  - c) elamukinnisvara laenuvoogude DSTI-O osas (vabatahtlik näitaja) peaksid riikide makrotasandi usaldatavusjärelevalve asutused lähtuma järgmisest:
    - asjakohase suhtarvu kaalutud keskmine, protsentides;
    - lepingute arv ja maht riigi vääringus, käesoleva soovitusel II lisa vormil A osutatud jaotusvahemike kaupa;
  - d) elamukinnisvara laenupositsioonide LTV-C osas peaksid riikide makrotasandi usaldatavusjärelevalve asutused lähtuma järgmisest:
    - asjakohase suhtarvu kaalutud keskmine, protsentides;
    - lepingute arv ja maht riigi vääringus, käesoleva soovitusel II lisa vormil A osutatud jaotusvahemike kaupa;

- e) elamukinnisvara laenuvoogude tähtaja osas laenu algatamisel peaksid riikide makrotasandi usaldatavusjärelevalve asutused lähtuma järgmisest:
    - kaalutud keskmine tähtaeg, aastates;
    - lepingute arv ja maht riigi vääringus, käesoleva soovitusel II lisa vormil A osutatud jaotusvahemike kaupa;
  - f) elamukinnisvara laenuvoogude LTI-O ja DTI-O osas peaksid riikide makrotasandi usaldatavusjärelevalve asutused lähtuma järgmisest:
    - asjakohase suhtarvu kaalutud keskmine;
    - lepingute arv ja maht riigi vääringus, käesoleva soovitusel II lisa vormil A osutatud jaotusvahemike kaupa;
  - g) elamukinnisvara laenuvoogude LSTI-O, LTV-O ja elamukinnisvaralaenu tähtaja (laenu algatamisel) ühisjaotuse osas peaksid riikide makrotasandi usaldatavusjärelevalve asutused lähtuma lepingute arvust ja mahust riigi vääringus, käesoleva soovitusel II lisa vormil A osutatud kategooriate kaupa.
  - h) elamukinnisvara laenuvoogude LSTI-O ja algse intressimäära fikseerimise ühisjaotuse osas peaksid riikide makrotasandi usaldatavusjärelevalve asutused lähtuma lepingute arvust ja mahust riigi vääringus, käesoleva soovitusel II lisa vormil A osutatud kategooriate kaupa.
  - i) elamukinnisvara laenuvoogude DTI-O ja LTV-O ühisjaotuse osas peaksid riikide makrotasandi usaldatavusjärelevalve asutused lähtuma lepingute arvust ja mahust riigi vääringus, käesoleva soovitusel II lisa vormil A osutatud kategooriate kaupa.
3. Kui üürile andmise eesmärgil ostetud elamukinnisvara on riigisisese elamukinnisvarasektori oluline riskiallikas, kuna see võib moodustab olulise osa elamukinnisvara laenupositsioonide või -voogude kogumahust või muudel põhjustel, soovitatatakse riikide makrotasandi usaldatavusjärelevalve asutustel viia riskiseiret läbi ka üürile andmise eesmärgil ostetud ja omaniku kasutuses oleva elamukinnisvara asjakohastel näitajatel põhinevate andmete põhjal. Sellisel juhul peaksid riikide makrotasandi usaldatavusjärelevalve asutused lähtuma käesoleva soovitusel II lisa vormil B osutatud jaotustest.

### Soovitus C – ärikinnisvarasektori riskiseire

1. Riikide makrotasandi usaldatavusjärelevalve asutustel soovitatatakse rakendada riigisisese ärikinnisvarasektori riskiseire-  
raamistik. Ärikinnisvaraturu riskide tõhusa seire läbiviimiseks soovitatatakse järgmiste näitajate kogumit:

füüsilise ärikinnisvaraturu näitajad:

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

finantssüsteemi ärikinnisvara krediidiriskinäitajad:

- f) ärikinnisvara laenuvood (sealhulgas kinnisvaraarendused);
- g) ärikinnisvara viivislaenude vood (sealhulgas kinnisvaraarendused);
- h) ärikinnisvara laenukahjumite katteks moodustatud eraldiste vood (sealhulgas kinnisvaraarendused);

- i) (ärikinnisvaralaenu osa moodustavate) kinnisvaraarenduste laenukahjumite katteks moodustatud eraldiste vood;
- j) ärikinnisvara laenupositsioonid (sealhulgas kinnisvaraarendused);
- k) ärikinnisvara viivislaenupositsioonid (sealhulgas kinnisvaraarendused);
- l) ärikinnisvara laenukahjumite katteks moodustatud eraldiste positsioonid (sealhulgas kinnisvaraarendused);
- m) (ärikinnisvaralaenu osa moodustavate) kinnisvaraarenduste laenupositsioonid;
- n) (ärikinnisvaralaenu osa moodustavate) kinnisvaraarenduste viivislaenupositsioonid;
- o) (ärikinnisvaralaenu osa moodustavate) kinnisvaraarenduste laenukahjumite katteks moodustatud eraldiste positsioonid;

ärikinnisvara laenustandardite näitajad:

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

Teavet nende näitajate kohta peaks koguma laenuandjatelt individuaalsel alusel ning need peaksid tagama riigisisese ärikinnisvarasektori riskide piisava representatiivsuse.

2. Kui investeeringute representatiivsust peetakse oluliseks osaks ärikinnisvara rahastamises, soovitatakse riikide makrotasandi finantsjärelveelvaasutustel hõlmata riskijälgimise raamistikus riigisisese ärikinnisvarasektori osas ka järgmised ärikinnisvara investeeringute riskipositsioonide täiendavate näitajate kogum:

- a) otsete ja kaudsete ärikinnisvarainvesteeringute vood;
- b) ärikinnisvarainvesteeringute voogude hindamise korrigeerimine;
- c) otsete ja kaudsete ärikinnisvarainvesteeringute positsioonid;
- d) ärikinnisvarainvesteeringute positsioonide hindamise korrigeerimine.

Teavet nende näitajate kohta peaks koguma laenuandjatelt individuaalsel alusel ning need peaksid tagama riigisisese ärikinnisvarasektori riskide piisava representatiivsuse.

3. Lõigetes 1 ja 2 osutatud näitajate arvutamiseks soovitatakse riikide makrotasandi usaldatavusjärelveelva asutustel lähtuda V lisas, ärikinnisvara puhul kohastel juhtudel käesoleva soovitusel IV lisas, sätestatud juhistest.
4. Riikide makrotasandi usaldatavusjärelveelva asutustel soovitatakse nii füüsilise turu osas kui laenu- ja investeeringuvoogude (sealhulgas viivislaenude, laenukahjumite katteks moodustatud eraldiste ja investeeringute hindamise korrigeerimise voogude) ning vastavate laenustandardite osas viia lõigetes 1 ja 2 osutatud näitajate põhjal riigi ärikinnisvarasektori seiret läbi vähemalt kord kvartalis. Laenu- ja investeeringupositsioonide (sealhulgas viivislaenude, laenukahjumite katteks moodustatud eraldiste ja investeeringute hindamise korrigeerimise positsioonide) ning vastavate laenustandardite osas tuleks seiret läbi viia vähemalt kord aastas.

**Soovitus D – asjakohased andmed ärikinnisvarasektori kohta**

1. Riikide makrotasandi usaldatavusjärelevalve asutustel soovitatakse asjakohaste näitajate seiret läbi viia kooskõlas käesoleva soovitusel III lisa vormidega A, B ja C. Need vormid annavad juhiseid riigi ärikinnisvarasektorist tulenevate riskide seiramiseks vajalike andmete granulaarsuse kohta.
2. Riikide makrotasandi usaldatavusjärelevalve asutustel soovitatakse erinevate näitajatega seonduvate riskide seiret läbi viia järgmiste andmete põhjal, kooskõlas käesoleva soovitusel III lisa vormidega A, B ja C.
  - a) Hinnaindeksi, üüriindeksi, üüritootluse indeksi, vakantsuse määra ja alustatud ehitustööde osas peaksid riikide makrotasandi usaldatavusjärelevalve asutused lähtuma järgmisest jaotusest:
    - kinnisvara liik;
    - kinnisvara asukoht.
  - b) Ärikinnisvara investeringute hindamise korrigeerimise voogude ja -positsioonide osas peaksid riikide makrotasandi usaldatavusjärelevalve asutused lähtuma järgmisest jaotusest:
    - kinnisvara liik;
    - kinnisvara asukoht;
    - investori liik;
    - investori riik.
  - c) Ärikinnisvara laenuvoogude ja -positsioonide osas ning kinnisvaraarenduste laenude alamkategoria osas peaksid riikide makrotasandi usaldatavusjärelevalve asutused lähtuma järgmisest jaotusest:
    - kinnisvara liik;
    - kinnisvara asukoht;
    - laenuandja liik;
    - laenuandja riik.
  - d) Ärikinnisvara viivislaenude voogude ja -positsioonide osas ning kinnisvaraarenduste viivislaenude alamkategoria osas peaksid riikide makrotasandi usaldatavusjärelevalveasutused lähtuma järgmisest jaotusest:
    - kinnisvara liik;
    - kinnisvara asukoht;
    - laenuandja liik;
    - laenuandja riik.
  - e) Ärikinnisvara laenukahjumite katteks moodustatud eraldiste voogude ja positsioonide ning kinnisvaraarenduste laenukahjumite katteks moodustatud eraldiste alamkategoria osas peaksid riikide makrotasandi usaldatavusjärelevalve asutused lähtuma järgmisest jaotusest:
    - kinnisvara liik;
    - kinnisvara asukoht;
    - laenuandja liik;
    - laenuandja riik.



3. Kui investeeringute representatiivsust peetakse oluliseks osaks ärikinnisvara rahastamises, soovitatakse riikide makrotasandi finantsjärelevalveasutustel hõlmata riskijälgimise raamistikus riigisisese ärikinnisvarasektori osas ka järgmised ärikinnisvara investeeringute riskipositsioonide täiendavate näitajate kogum, mida täpsustatakse käesoleva soovitus III lisa vormil B:
- a) ärikinnisvara investeeringuvoogude ja -positsioonide osas peaksid riikide makrotasandi usaldatavusjärelevalve asutused lähtuma järgmisest jaotusest:
    - otsesed ärikinnisvaraosalused;
    - kaudsed ärikinnisvaraosalused.
  - b) Otseste ärikinnisvara investeeringuvoogude ja -positsioonide osas peaksid riikide makrotasandi usaldatavusjärelevalve asutused lähtuma järgmisest jaotusest:
    - kinnisvara liik;
    - kinnisvara asukoht;
    - investori liik;
    - investori riik.
  - c) Kaudsete ärikinnisvara investeeringuvoogude ja -positsioonide osas peaksid riikide makrotasandi usaldatavusjärelevalve asutused lähtuma järgmisest jaotusest:
    - investori liik;
    - investori riik.

#### **Soovitus E – Euroopa järelevalveasutuste poolt riikide ärikinnisvaraturgude riskipositsioonide andmete avaldamine**

1. Euroopa Pangandusjärelevalvel (EBA), Euroopa Kindlustus- ja Tööandjapensionide Järelevalvel (EIOPA) ja Euroopa Väärtpaberiturujärelevalvel (ESMA) soovitatakse avaldada vähemalt kord aastas liidu liikmesriikide ärikinnisvaraturgude koondandmed nende järelevalve alla kuuluvate üksuste riskipositsioonide kohta vastavalt käesoleva soovitus V lisa sätestatud juhistele. Asjaomased koondandmed peaksid põhinema kehtivate aruandluskohustuste raames Euroopa järelevalveasutustele kättesaadavatel andmetel.

#### 2. JAGU

#### **RAKENDAMINE**

##### 1. Mõisted

1. Käesolevas soovitus kasutatakse järgmisi mõisteid, võttes arvesse tehnilisi täpsustusi käesoleva soovitus lisades IV ja V:
- 1) „laenuvõtja“ (*borrower*) – elamukinnisvara laenulepingute või ärikinnisvara laenulepingute allkirjastaja või kaasallkirjastaja, kes saab laenuandjalt rahastuse;
  - 2) „üürileandmise eesmärgil ostmisest tulenev laen“ (*buy-to-let loan*) – kõikide laenuvõtja poolt üürileandmise eesmärgil ostetud varaga tagatud laenude ja laenuosade summa laenu algatamisel;
  - 3) „üürileandmise eesmärgil ostetud elamu või vara“ (*buy-to-let housing or property*) – kodumajapidamise otseses omandis olev elamukinnisvara, mille peamiseks eesmärgiks on väljüürimine üürnikele;
  - 4) „ärikinnisvara“ (*commercial real estate, CRE*) – mistahes tulu teeniv, olemasolev kinnisvara või kinnisvaraarendus, mis ei ole:
    - a) sotsiaaleluruum;
    - b) lõppkasutaja omandis olev vara;
    - c) üürileandmise eesmärgil ostetud elamu;

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

- 5) „ärikinnisvaralaen“ (*commercial real estate (CRE) loan*) – laen, mille eesmärgiks on ärikinnisvara ostmine või mis on tagatud ärikinnisvaraga;
- 6) „alustatud ehitustööd“ (*construction starts*) – aruandeperioodil alustatud uute ärikinnisvaraprojektide pind ruutmeetrites; kui asjaomased andmed ei ole kättesaadavad, võib mõiste „alustatud ehitustööd“ osutada aruandeperioodil alustatud uute ärikinnisvaraprojektide arvule;
- 7) „laenusumma ja tagatisvara väärtuse suhtarv hetkel“ (*current loan-to-value ratio, LTV-C*) – kõikide laenuvõtja poolt aruandekuupäeva seisuga varaga tagatud laenude ja laenuosade summa, võrreldes vara hetkeväärtusega;
- 8) „vara hetkeväärtus“ (*current value of the property*) – sõltumatu välis- või sisehindaja hinnatud vara väärtus; kui asjaomane hinnang ei ole kättesaadav, võib vara hetkeväärtust hinnata kinnisvaraväärtuse indeksi põhjal, mis on piisavalt granulaarne vara geograafilise asukoha ja liigi osas; kui asjaomane indeks ei ole kättesaadav, võib pärast vara amortiseerumist peegeldava kohase allahindlusmäära kohaldamist kasutada kinnisvarahinnaindeksit, põhjal, mis on piisavalt granulaarne vara geograafilise asukoha ja liigi osas;
- 9) „võla teenindamine“ (*debt service*) – laenuvõtja koguvõla intressi ja põhiosa kombineeritud tagasimakse konkreetsel perioodil (reeglina ühe aasta jooksul);
- 10) „võla teenindamise katekordaja“ (*debt service coverage ratio, DSCR*) – aasta jooksul teenitav üüritulu ärikinnisvaralt, mis on vähemalt osaliselt rahastatud laenu abil ning millest on maha arvestatud vara väärtuse säilitamise eesmärgil kantud maksud ja mistahes käitamikulud, võrreldes asjaomase varaga tagatud laenu teenindamise aastakuluga; nimetatud kordaja arvutatakse laenu väljastamise seisuga (DSCR-O) või hetkeväärtuses (DSCR-C);
- 11) „koguvõla piirmäär laenu algatamisel“ (*debt-service-to-income ratio at origination, DSTI-O*) – võla teenindamise aastakulu kokku, võrreldes laenuvõtja kasutatava aastatuluga laenu väljastamise hetkel;
- 12) „võla ja sissetuleku suhtarv laenu algatamisel“ (*debt-to-income ratio at origination, DTI-O*) – laenuvõtja koguvõlg laenu väljastamise hetkel, võrreldes laenuvõtja kasutatava aastatuluga laenu väljastamise hetkel;
- 13) „kasutatav sissetulek“ (*disposable income*) – laenuandja poolt registreeritud laenuvõtja kasutatav aastatulu elamukinnisvaralaenu algatamisel, mis hõlmab kõiki sissetuleku liike ning millest on maha arvestatud maksud (v.a maksutagastused) ja maksed (tervishoid, sotsiaalkindlustus või tervisekindlustus), enne kulude mahaarvamist;
- 14) „esmakordne ostja“ (*first time buyer*) – laenusaaaja, kellel ei ole varem elamukinnisvaralaenu antud; juhul kui laenusaaajaid on mitu (Ühise allkirjaga elamukinnisvaralaen), kellest üks või enam on varem saanud elamukinnisvaralaenu, ei loeta neid laenusaaajaid esmakordseteks ostjateks;
- 15) „laenuvoog“ (*flow of loans*) – uute laenude algatamine aruandlusperioodil; muudetud tingimustega laen võib siia kuuluda, kui laenuandja peab seda uueks laenulepinguks;
- 16) „täielikult amortiseeritav laen“ – elamukinnisvaralaen, mille tunnuseks on perioodilised põhisumma maksed amortiseerimiskava alusel terve laenu kehtivusaja kestel, mille puhul kogu põhisumma on laenu tähtaja lõpuks tagasi makstud;
- 17) „tulu teeniv kinnisvara“ (*income-producing real estate*) – kinnisvara, mis teenib tulu selle väljajüürimise või kasumit selle müügi arvelt;
- 18) „intressikulude katekordaja“ (*interest coverage ratio, ICR*) – üürileandmise eesmärgil ostetud varalt aastas teenitav brutoüüritulu (st enne käitamikulude ja maksude mahaarvamist) või ärikinnisvaralt aastas teenitud netoüüritulu, võrreldes varade või varade kogumiga tagatud laenu intressikuludega aastas; nimetatud kordaja arvutatakse laenu väljastamise seisuga (ICR-O) või hetkeväärtuses (ICR-C);
- 19) „laenukahjumite katteks moodustatud eraldised“ (*loan loss provisions*) – laenuportfellis tehtud eraldised võimalike laenukahjumite katmiseks tulevikus;
- 20) „väljastatud laenud“ (*loans disbursed*) – aruandeperioodil antud elamukinnisvaralaenud kokku (laenude koguarv või -maht);
- 21) „laenu teenindamine“ (*loan service*) – elamukinnisvaralaenu intressi ja põhiosa kombineeritud tagasimakse konkreetsel perioodil (reeglina ühe aasta jooksul);

- 22) „laenumaksete ja sissetuleku suhtarv laenu algatamisel“ (*loan-service-to-income ratio at origination*, LSTI-O) – elamukinnisvaralaenu teenindamise aastakulu kokku, võrreldes laenuvõtja kasutatava aastatuluga laenu väljastamise hetkel;
- 23) „laenusumma ja kulude suhtarv“ (*loan-to-cost ratio*, LTC) – kõikide väljastatud laenude algsumma, võrreldes vara arenduskuludega;
- 24) „laenusumma ja sissetuleku suhtarv laenu algatamisel“ (*loan-to-income ratio at origination*, DTI-O) – laenuvõtja poolt kinnisvaraga tagatud laenude või laenuosade summa laenu väljastamise hetkel, võrrelduna laenuvõtja kasutatava aastatuluga laenu väljastamise hetkel;
- 25) „laenusumma ja üüritulu suhtarv algatamisel“ (*loan-to-rent ration at origination*, LTRO-O) – laenusaaja üürimise eesmärgil ostetud varaga seotud laenu (algatamisel) ja aastaiüri brutotulu suhtarv (st enne käitamiskulude ja maksude mahaarvamist), mis koguneb üürileandmise eesmärgil ostetud varaga seoses;
- 26) „laenusumma ja tagatisvara väärtuse suhtarv laenu algatamisel“ (*loan-to-value ratio at origination*, LTV-O) – laenuvõtja poolt kinnisvara tagatud laenude või laenuosade summa laenu väljastamise hetkel, võrreldes vara väärtusega laenu väljastamise hetkel;
- 27) „tähtaeg laenu algatamisel“ (*maturity at origination*) – elamukinnisvaralaenulepingu periood aastates laenu algatamisel;
- 28) „riigi makrotasandi usaldatavusjärelevalve asutus“ (*national macroprudential authority*) – asutus, kes on riigi õiguse kohaselt volitatud ellu viima makrotasandi usaldatavusjärelevalve poliitikat vastavalt Euroopa Süsteemsete Riskide Nõukogu soovitusel ESRB/2011/3 <sup>(1)</sup> soovitusel B;
- 29) „mitteamortiseeritav laen“ (*non-amortising loan*) – elamukinnisvaralaen, mille tunnuseks on ainult intressi maksmine laenult; juhul kui esineb mitteamortiseeritavaid laene, mille osas kehtib lunastamisvõimalusi, tuleb neid käsitleda eraldi;
- 30) „viivislaenud“ (*non-performing loans*) – mistahes krediidiriskid, mis vastavad ühele või mitmele järgmisele kriteeriumile:
  - a) olulised riskipositsioonid, mis on tasumata üle 90 päeva;
  - b) võlgniku laenukohustuste täielik täitmine ilma tagatise realiseerimiseta on ebatõenäoline, sõltumata varasematest tähtaegselt tasumata summadest ning tähtaja ületanud päevade arvust;
- 31) „omaniku kasutuses oleva elamukinnisvaralaen“ (*owner occupied loan*) – kõikide elamukinnisvaralaenude või laenuosade summa, mida tagab laenuvõtja kasutuses oleva elamukinnisvaralaenu algatamisel;
- 32) „omaniku kasutuses olev eluase või vara“ (*owner occupied housing or property*) – kodumajapidamise omandis olev elamukinnisvara, mille eesmärgiks on kasutus eluasemena;
- 33) „osaliselt amortiseeritav laen“ (*partially amortising loans*) – mitme elamukinnisvaralaenu kogum, mis hõlmab erinevat liiki amortiseerimist;
- 34) „kinnisvaraarendus“ (*property under development*) – ehitamisjärgus kinnisvara, mille valmimisjärgne eesmärk on teenida omanikule tulu väljaüürimise või kasumit müügi arvelt; ei hõlma lammutusobjekte ega võimaliku arendamise otstarbel puhastatavaid krunte;
- 35) „kinnisvaraväärtuse indeks“ (*real estate value index*) – indeks, mis peegeldab nii vara hinna kui kvaliteedi muutust aja jooksul, näiteks tehinguandmetel põhinev indeks;
- 36) „üür“ (*rent*) – üürniku poolt vara omanikule tegelikult makstud summa, millest on maha arvestatud soodustused (näiteks üürimaksepuhkus, renoveerimise sissemaksed) ja tasud;
- 37) „üüritootlus“ (*rental yield*) – aasta üürimaksete ja kinnisvara turuväärtuse suhtarv;

<sup>(1)</sup> Euroopa Süsteemsete Riskide Nõukogu 22. detsembri 2011. aasta soovitus ESRN/2011/3 riigi ametiasutuste makrotasandi usaldatavusjärelevalve pädevuse kohta (ELT C 41, 14.2.2012, lk 1).

- 38) „elamukinnisvara“ (*residential real estate, RRE*) – riigi territooriumil asuv kinnisvara, mida on võimalik kasutada eluasemena, mis on ostetud, ehitatud või renoveeritud kodumajapidamise poolt ning mida ei saa liigitada ärikinnisvaraks. Kui vara võimaldab kasutamist erinevatel otstarvetel, tuleks kasutust käsitleda eraldi (näiteks konkreetseks otstarbeks eraldatud pind), kui selline jaotus on mõistlik; vastasel juhul tuleks vara liigitada vastavalt peamisele kasutusotstarbele;
- 39) „elamuskinisvaralaen“ (*RRE loan*) – kodumajapidamistele antud laen, mille tagatis on elamukinnisvara olenemata laenu eesmärgist;
- 40) „riskiseireraamistik“ (*risk monitoring framework*) – riigi kinnisvaraturust tõusetuvate süsteemsete riskide regulaarse seiramise ja hindamise kord, mis põhineb usaldusväärsel analüüsimeetoditel ning tagab andmete piisava representatiivsuse;
- 41) „andmete piisav representatiivsus“ (*sufficiently representative data*) – andmed, mille kogumiseks kasutatakse valimimeetodeid, mis osutavad statistilise kogumi asjakohastele tunnustele; konkreetseid valimimeetodeid ette ei nähta – riigisest praktikast käsitletakse piisavana, kui asjaomased tulemused on eksperdi hinnangul erapooletud;
- 42) „vakantsuse määr“ (*vacancy rate*) – pind, mida saab kasutada väljäuürimiseks, võrreldes vara kogupinnaga;
- 43) „hindamise korrigeerimine investeringute osas“ (*valuation adjustments on investments*) – kulud, mis tekivad investorit seoses tulevase võimaliku kahju arvesse võtmisega turul valitsevate tingimustega seoses;
- 44) „väärtus laenu algatamisel“ (*value at origination*) – kinnisvara madalam (näiteks notari poolt registreeritud) tehinguväärtus laenu algatamisel sõltumatu välis- või sisehindaja hinnangul; kui kättesaadav on vaid üks väärtus, tuleks kasutada seda väärtust.

## 2. Rakendamise kriteeriumid

### 1. Käesoleva soovitus rakendamisel kohaldatakse järgmisi kriteeriume:

- a) soovitus hõlmab vaid finantsstabiilsuse seisukohast olulisi näitajaid, mille osas on tuvastatud andmelüngad;
- b) kohaselt tuleb arvesse võtta proportsionaalsuse põhimõtet, arvestades järgmist:
- i) liikmesriikide elamu- ja ärikinnisvaraturgude suurust ja arengut;
  - ii) riikide makrotasandi usaldatavusjärelvalve asutuste volitusi;
  - iii) iga soovitus eesmärgi ja sisu;
- c) soovitus A kuni D rakendamise hindamisel tuleb kohaselt arvesse võtta põhjenduses 15 osutatud liidu tasemel andmekogumise edenemist;
- d) konkreetset kriteeriumid soovitus A kuni E järgimiseks on sätestatud käesoleva soovitus I lisas.

### 2. Adressaadid peavad ESRNile ja nõukogule esitama aruande käesolevast soovitusest tulenevate meetmete võtmise kohta või piisavad põhjendused nende võtmata jätmise kohta. Aruanne peab käsitlema vähemalt järgmist:

- a) teave võetud meetmete sisu ja tähtaegade kohta;
- b) hinnang võetud meetmete toime kohta käesoleva soovitus eesmärgi silmas pidades;
- c) üksikasjalik põhjendus tegevusetuse või käesolevast soovitusest kõrvalekaldumise kohta, sh mistahes viivituse kohta.

## 3. Edasine ajakava

Adressaadid peavad ESRNile ja nõukogule esitama aruande käesolevast soovitusest tulenevate meetmete võtmisest või piisavad põhjendused nende võtmata jätmise kohta kooskõlas järgmiste tähtaegadega:

### 1. Soovitus A

- a) Riikide makrotasandi usaldatavusjärelvalve asutustel palutakse ESRNile ja nõukogule esitada soovitus A rakendamise vahearuanne kättesaadavate või eelduslikult kättesaadavate andmete põhjal 31. detsembriks 2018.

- b) Riikide makrotasandi usaldatavusjärelevalve asutustel palutakse ESRNile ja nõukogule esitada soovitus A rakendamise lõpparuanne 31. detsembriks 2020.

#### 2. Soovitus B

- a) Riikide makrotasandi usaldatavusjärelevalve asutustel palutakse ESRNile ja nõukogule esitada soovitus B rakendamise vahearuanne kättesaadavate või eelduslikult kättesaadavate andmete põhjal 31. detsembriks 2018.
- b) Riikide makrotasandi usaldatavusjärelevalve asutustel palutakse ESRNile ja nõukogule esitada soovitus B rakendamise lõpparuanne 31. detsembriks 2020.

#### 3. Soovitus C

- a) Riikide makrotasandi usaldatavusjärelevalve asutustel palutakse ESRNile ja nõukogule esitada soovitus C rakendamise vahearuanne kättesaadavate või eelduslikult kättesaadavate andmete põhjal 31. detsembriks 2018.
- b) Riikide makrotasandi usaldatavusjärelevalve asutustel palutakse ESRNile ja nõukogule esitada soovitus C rakendamise lõpparuanne 31. detsembriks 2020.

#### 4. Soovitus D

- a) Riikide makrotasandi usaldatavusjärelevalve asutustel palutakse ESRNile ja nõukogule esitada soovitus D rakendamise vahearuanne kättesaadavate või eelduslikult kättesaadavate andmete põhjal 31. detsembriks 2018.
- b) Riikide makrotasandi usaldatavusjärelevalve asutustel palutakse ESRNile ja nõukogule esitada soovitus D rakendamise lõpparuanne 31. detsembriks 2020.

#### 5. Soovitus E

- a) Euroopa järelevalveasutustel palutakse kehtestada järelevalve alla kuuluvate üksuste andmete kogumise vorm iga liikmesriigi ärikinnisvaraturu kohta 31. detsembriks 2017.
- b) Euroopa järelevalveasutustel palutakse avaldada punktis a osutatud andmed 31. detsembri 2017 seisuga 30. juuniks 2018.
- c) Alates 31. märtsist 2019 palutakse Euroopa järelevalveasutustel avaldada igal aastal punktis a osutatud andmed eelnenud aasta 31. detsembri seisuga.

### 4. Jälgimine ja hindamine

#### 1. Euroopa Süsteemsete Riskide Nõukogu sekretariaat:

- a) abistab adressaate, tagab aruandluse kooskõlastamise ja asjakohaste vormide koostamise ning täpsustab vajadusel meetmete võtmise korda ja tähtaegu;
- b) kontrollib soovitus järgimist adressaatide poolt, abistab neid vajaduse korral ning esitab haldusnõukogule juhtkomitee kaudu meetmete aruande.

#### 2. Haldusnõukogu hindab adressaatide meetmeid ja põhjendusi ning otsustab asjakohastel juhtudel, kas käesolevat soovitus on järgitud ning kas adressaadi põhjendused tegevusetuse kohta on piisavad.

Frankfurt Maini ääres, 31. oktoober 2016

*ESRNi haldusnõukogu nimel*

*ESRNi sekretariaadi juhataja*

Francesco MAZZAFERRO

## I LISA

**SOOVITUSTE VASTAVUSKRITEERIUMID****1. Soovitus A**

Riikide makrotasandi usaldatavusjärelvalve asutused loetakse vastavaks soovitustele A1 ja A2, kui nad:

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

Riikide makrotasandi usaldatavusjärelvalve asutused loetakse vastavaks soovitustele A3 ja A4, kui nad:

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

**2. Soovitus B**

Riikide makrotasandi usaldatavusjärelvalve asutused loetakse vastavaks soovitustele B1 ja B2, kui nad:

- a) hindavad asjakohaste näitajate ühel muutujal põhineva jaotuse ning vabatahtlike ühisjaotuste seire läbiviimist kooskõlas II lisa vormiga A;
- b) hindavad soovitus B2 sätestatud andmete kasutamist riskiseire läbiviimise juhisena.

Juhtudel, kus üürileandmise eesmärgil ostetud elamu on riigisisese kinnisvarasektori oluline riskiallikas või moodustab olulise osa elamukinnisvaralaenu positsioonide või voogude kogumahust, loetakse riikide makrotasandi usaldatavusjärelvalve asutused soovitusele B3 vastaks, kui nad:

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

### 3. Soovitus C

Riikide makrotasandi usaldatavusjärelevalve asutused loetakse vastavaks soovitudele C1 ja C2, kui nad:

- a) hindavad, kas nende jurisdiktsiooni ärikinnisvarasektori riskiseireraamistikus on võetud arvesse ja rakendatud riigisisese ärikinnisvara riskide asjakohaseid näitajaid;
- b) tagavad füüsilise turu näitajate, finantssüsteemi krediidiriskinäitajate ja laenustandardite näitajate hõlmamist riskiseireraamistikus; juhul kui nende näitajate kogumine turgude osas ei ole makrotasandi finantsjärelevalveasutuse pädevuses, on see piisav selgitus vastava ametiasutuse tegevusetuse kohta hindamise etapis;
- c) hindavad, kas investeeringud moodustavad olulise osa riigisisese ärikinnisvara sektori rahastamisest;
- d) hindavad soovitusel C2 sätestatud täiendavate riskiseire näitajate kasutamise edenemist, juhul kui loetakse, et investeeringud moodustavad olulise osa riigisisese ärikinnisvara sektori rahastamisest
- e) hindavad vähemalt soovitusel C1 ja kohastel juhtudel soovitusel C2 sätestatud näitajate kasutamise edenemist;
- f) hindavad, kas asjaomaste näitajate (kättesaadavad või eelduslikult kättesaadavad) andmete representatiivsus on piisav riigisisese ärikinnisvaraturu osas.

Riikide makrotasandi usaldatavusjärelevalve asutused loetakse vastavaks soovitudele C3 ja C4, kui nad:

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

### 4. Soovitus D

Riikide makrotasandi usaldatavusjärelevalve asutused loetakse vastavaks soovitusele D, kui nad:

- a) hindavad asjakohaste näitajate seiret kooskõlas III lisa vormidega A, B ja C;
- b) hindavad soovitusel D2 sätestatud asjakohaste andmete kasutamist riskiseire läbiviimise juhisenäitajate kooskõlas III lisa vormidega A, B ja C;
- c) hindavad asjakohase teabe, mis on täpsustatud soovitusel D3 ja III lisa vormil B (st asjaomaste riskide seire juhised), kasutamise edenemist, juhul kui leitakse, et investeeringud moodustavad olulise osa riigisisese ärikinnisvara sektori rahastamisest,
- d) esitavad aruande riskide seiramiseks kasutatud täiendavate andmete kohta juhtudel, kus ärikinnisvarasektori arengute seireks kasutatakse täiendavaid näitajaid.

## 5. Soovitus E

Euroopa järelevalveasutused loetakse vastavaks soovitusele E, kui nad:

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



## ELAMUKINNISVARASEKTORI NÄITAJATE SOOVITUSLIKUD VORMID

## 1. Vorm A: elamukinnisvaralaenude näitajad ja jaotused

VOOD = uute elamukinnisvaralaenude andmine aruandlusperioodil laenuandja poolt. Riikide makrotasandi finantsjärelevalveasutused, kes saavad vahet teha tegelike uute elamukinnisvaralaenude ja muudetud tingimustega laenude vahel, võivad esitada eraldi jaotuses muudetud tingimustega laenud.

POSITSIOONID = elamukinnisvaralaenude positsioonide andmed aruandekuupäeva (nt aasta lõpu) seisuga

ncu = summa riigi vääringus

# = lepingute arv

y = aasta(d)

Avg = asjakohase suhtarvu keskmine sellest

## ÜHEL MUUTUJAL PÕHINEV JAOTUS

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

| Elamukinnisvara laenuportfelli ülevaade                 |
|---------------------------------------------------------|
| sellest algne fikseeritud intressimäär periood ≤ 1a     |
| sellest algne fikseeritud intressimäär periood ]1a; 5a] |
| sellest algne fikseeritud intressimäär periood ]1a; 5a] |
| sellest algne fikseeritud intressimäär periood > 10a    |
| sellest muudetud tingimustega (vabatahtlik)             |

| VOOD   |
|--------|
| ncu, # |
| ncu, # |
| ncu, # |
| ncu, # |
| ncu, # |

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

| VOOD    |
|---------|
| Avg (%) |
| Avg (%) |
| Avg (%) |
| Avg (%) |
| Avg (%) |
| Avg (%) |

| Laenumaksete ja sissetuleku suhtarv laenu algatamisel (LSTI-O) |
|----------------------------------------------------------------|
| sellest algne fikseeritud intressimäär periood ≤ 1a            |
| sellest algne fikseeritud intressimäär periood ]1a; 5a]        |
| sellest algne fikseeritud intressimäär periood ]1a; 5a]        |
| sellest algne fikseeritud intressimäär periood > 10a           |
| <b>JAOTUS</b>                                                  |
| ≤10 %                                                          |
| ]10 % ; 20 %]                                                  |
| ]20 % ; 30 %]                                                  |
| ]30 % ; 40 %]                                                  |
| ]40 % ; 50 %]                                                  |
| ]50 % ; 60 %]                                                  |
| > 60 %                                                         |
| Andmed ei ole kättesaadavad                                    |

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

| Laenusumma ja tagatisvara väärtuse suhtarv laenu algatamisel (LTV-O) |
|----------------------------------------------------------------------|
| sellest osaliselt amortiseeritavad                                   |
| sellest mitteamortiseeritavad (*)                                    |
| <b>JAOTUS</b>                                                        |
| ≤ 50 %                                                               |
| ]50 % ; 60 %]                                                        |
| ]60 % ; 70 %]                                                        |
| ]70 % ; 80 %]                                                        |
| ]80 % ; 90 %]                                                        |
| ]90 % ; 100 %]                                                       |
| ]100 % ; 110 %]                                                      |
| > 110 %                                                              |
| Andmed ei ole kättesaadavad                                          |

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

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

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

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

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

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

| VOOD   |
|--------|
| Avg    |
|        |
| ncu, # |
| ncu, # |

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

| POSITSIOONID |
|--------------|
| ncu, #       |
| ncu, #       |
| ncu, #       |
| ncu, #       |
| ncu, #       |
| ncu, #       |
| ncu, #       |

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

| VOOD   |
|--------|
| ncu, # |
| ncu, # |
| ncu, # |
| ncu, # |
| ncu, # |
| ncu, # |
| ncu, # |

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

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

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

| VOOD   |
|--------|
| Avg    |
|        |
| ncu, # |
| ncu, # |
| ncu, # |
| ncu, # |
| ncu, # |
| ncu, # |
| ncu, # |
| ncu, # |
| ncu, # |
| ncu, # |

## ÜHISJAOTUS

| VOOD                      | Laenumaksete ja sissetuleku suhtarv laenu algatamisel (LSTI-O) |               |        | VOOD          | Laenumaksete ja sissetuleku suhtarv laenu algatamisel (LSTI-O) |        |               |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------|---------------|--------|---------------|----------------------------------------------------------------|--------|---------------|
|                           | ≤30 %                                                          | ]30 % ; 50 %] | >50 %  |               | Algne fikseeritud intressimäära periood                        | ≤30 %  | ]30 % ; 50 %] |
| <b>LTV-O ≤ 80 %</b>       |                                                                |               |        | sh ≤ 1a       | ncu, #                                                         | ncu, # | ncu, #        |
| Tähtaeg laenu algatamisel |                                                                |               |        | sh ] 1a; 5a]  | ncu, #                                                         | ncu, # | ncu, #        |
| ≤ 20a                     | ncu, #                                                         | ncu, #        | ncu, # | sh ] 5a; 10a] | ncu, #                                                         | ncu, # | ncu, #        |
| ]20a ; 25a]               | ncu, #                                                         | ncu, #        | ncu, # | sh > 10y      | ncu, #                                                         | ncu, # | ncu, #        |
| > 25a                     | ncu, #                                                         | ncu, #        | ncu, # |               |                                                                |        |               |
| <b>LTV-O ]80 %-90 %]</b>  |                                                                |               |        |               |                                                                |        |               |
| Tähtaeg laenu algatamisel |                                                                |               |        |               |                                                                |        |               |
| ≤ 20a                     | ncu, #                                                         | ncu, #        | ncu, # |               |                                                                |        |               |
| ]20a ; 25a]               | ncu, #                                                         | ncu, #        | ncu, # |               |                                                                |        |               |
| > 25a                     | ncu, #                                                         | ncu, #        | ncu, # |               |                                                                |        |               |
| <b>LTV-O ]90 %-110 %]</b> |                                                                |               |        |               |                                                                |        |               |
| Tähtaeg laenu algatamisel |                                                                |               |        |               |                                                                |        |               |
| ≤ 20a                     | ncu, #                                                         | ncu, #        | ncu, # |               |                                                                |        |               |
| ]20a ; 25a]               | ncu, #                                                         | ncu, #        | ncu, # |               |                                                                |        |               |
| > 25a                     | ncu, #                                                         | ncu, #        | ncu, # |               |                                                                |        |               |

  

| VOOD                                                                        | Võla ja sissetuleku suhtarv laenu algatamisel (DTI-O) |         |        |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------|--------|
|                                                                             | ≤ 4                                                   | ]4 ; 6] | > 6    |
| <b>Laenusumma ja tagatisvara väärtuse suhtarv laenu algatamisel (LTV-O)</b> |                                                       |         |        |
| LTV-O ≤ 80 %                                                                | ncu, #                                                | ncu, #  | ncu, # |
| LTV-O ]80 % ; 90 %]                                                         | ncu, #                                                | ncu, #  | ncu, # |
| LTV-O ]90 % ; 110 %]                                                        | ncu, #                                                | ncu, #  | ncu, # |
| LTV-O >110 %                                                                | ncu, #                                                | ncu, #  | ncu, # |

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

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

## 2. Vorm B: üürileandmise eesmärgil ostetud ja omaniku kasutuses oleva varaga seotud elamukinnisvaralaenud

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

### ÜÜRILEANDMISE EESMÄRGIL OSTETUD VARAGA SEOTUD LAENUD

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

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

| VOOD   |
|--------|
| ncu, # |
| ncu, # |
| ncu, # |
| ncu, # |
| ncu, # |
| ncu, # |

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

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

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

| VOOD   |
|--------|
| ncu, # |
| ncu, # |
| ncu, # |
| ncu, # |

| Laenusumma ja üüritulu suhtarv laenu algatamisel (DTR-O) |
|----------------------------------------------------------|
| <b>KAALUTUD KESKMINE</b>                                 |
| <b>JAOTUS</b>                                            |
| ≤ 5                                                      |
| ]5 ; 10]                                                 |
| ]10 ; 15]                                                |
| ]15 ; 20]                                                |
| > 20                                                     |

| VOOD   |
|--------|
| Avg    |
|        |
| ncu, # |
| ncu, # |
| ncu, # |
| ncu, # |
| ncu, # |

**OMANIKU KASUTUSES OLEVA VARAGA SEOTUD LAENUD**

| <b>Ülevaade omaniku kasutuses oleva varaga seotud laenudest</b> |
|-----------------------------------------------------------------|
| Väljastatud laenud                                              |
| sellest esmakordsed ostjad                                      |
| sellest välisvääringus laenud                                   |
| sellest täielikult amortiseeritavad                             |
| sellest osaliselt amortiseeritavad                              |
| sellest mitteamortiseeritavad (*)                               |
| sellest algne fikseeritud intressimäär periood ≤ 1a             |
| sellest algne fikseeritud intressimäär periood ]1a; 5a]         |
| sellest algne fikseeritud intressimäär periood ]1a; 5a]         |
| sellest algne fikseeritud intressimäär periood > 10a            |

| <b>VOOD</b> |
|-------------|
| ncu, #      |
| ncu, #      |
| ncu, #      |
| ncu, #      |
| ncu, #      |
| ncu, #      |
| ncu, #      |
| ncu, #      |
| ncu, #      |
| ncu, #      |

| <b>Laenusumma ja tagatisvara väärtuse suhtarv hetkel (LTV-C)</b> |
|------------------------------------------------------------------|
| <b>KAALUTUD KESKMINE</b>                                         |
| sellest esmakordsed ostjad                                       |

| <b>VOOD</b> |
|-------------|
| Avg (%)     |
| Avg (%)     |

| <b>Laenumaksete ja sissetuleku suhtarv laenu algatamisel (LSTI-O)</b> |
|-----------------------------------------------------------------------|
| <b>KAALUTUD KESKMINE</b>                                              |
| sellest esmakordsed ostjad                                            |
| sellest välisvääringus laenud                                         |
| sellest täielikult amortiseeruvad                                     |
| sellest osaliselt amortiseeritavad                                    |
| sellest mitteamortiseeritavad (*)                                     |
| sellest algne fikseeritud intressimäär periood ≤ 1a                   |
| sellest algne fikseeritud intressimäär periood ]1a; 5a]               |
| sellest algne fikseeritud intressimäär periood ]1a; 5a]               |
| sellest algne fikseeritud intressimäär periood > 10a                  |
| <b>JAOTUS</b>                                                         |
| ≤ 10 %                                                                |
| ]10 % ; 20 %]                                                         |
| ]20 % ; 30 %]                                                         |
| ]30 % ; 40 %]                                                         |

| <b>VOOD</b> |
|-------------|
| Avg (%)     |
| Avg (%)     |
| Avg (%)     |
| Avg (%)     |
| Avg (%)     |
| Avg (%)     |
| Avg (%)     |
| Avg (%)     |
| Avg (%)     |
| Avg (%)     |
|             |
| ncu, #      |
| ncu, #      |
| ncu, #      |
| ncu, #      |



| Laenusumma ja tagatisvara väärtuse suhtarv hetkel (LTV-C) |
|-----------------------------------------------------------|
| sellest välisvääringus laenud                             |
| sellest täielikult amortiseeruvad                         |
| sellest osaliselt amortiseeruvad                          |
| sellest mitteamortiseeritavad (*)                         |
| <b>JAOTUS</b>                                             |
| ≤ 50 %                                                    |
| ]50 % ; 60 %]                                             |
| ]60 % ; 70 %]                                             |
| ]70 % ; 80 %]                                             |
| ]80 % ; 90 %]                                             |
| ]90 % ; 100 %]                                            |
| ]100 % ; 110 %]                                           |
| > 110 %                                                   |
| Andmed ei ole kättesaadavad                               |

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

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

| VOOD   |
|--------|
| ncu, # |
| ncu, # |
| ncu, # |
| ncu, # |

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

| VOOD   |
|--------|
| Avg    |
|        |
| ncu, # |
| ncu, # |
| ncu, # |
| ncu, # |
| ncu, # |
| ncu, # |
| ncu, # |
| ncu, # |
| ncu, # |

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

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

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

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

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

## ÄRIKINNISVARASEKTORI NÄITAJATE SOOVITUSLIKUD VORMID

## 1. Vorm A: füüsilise turu näitajad

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

<sup>(1)</sup> Vara liigitatakse järgmiselt: bürood, jaemüük, tööstus, elamuvamad ja muud varad (riigisisene turg).

<sup>(2)</sup> Vara asukoht liigitatakse järgmiselt: kõrghinnatud riigisisene ja mitte-kõrghinnatud riigisisene vara.

I = indeks

R = suhtarv

# = ruutmeetrid

## 2. Vorm B: finantsüsteemi riskipositsioonide näitajad

|                     | Näitaja                                                | Sagedus    | Jaotus                         |                                   |                                    |                                | Kokku |                                                          |
|---------------------|--------------------------------------------------------|------------|--------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|--------------------------------|-------|----------------------------------------------------------|
|                     |                                                        |            | Kinnisvara liik <sup>(1)</sup> | Kinnisvara asukoht <sup>(2)</sup> | Investori liik <sup>(3), (8)</sup> | Laenuandja liik <sup>(4)</sup> |       | Investori <sup>(8)</sup> /laenuandja riik <sup>(5)</sup> |
| Vood <sup>(6)</sup> | Ärikinnisvarainvesteeringud <sup>(8)</sup>             | Kvartaalne | nc                             | nc                                | nc                                 |                                | nc    | <b>nc</b>                                                |
|                     | — sellest otsesed ärikinnisvaraosalused                | Kvartaalne | nc                             | nc                                | nc                                 |                                | nc    | <b>nc</b>                                                |
|                     | — sellest kaudsed ärikinnisvaraosalused                | Kvartaalne |                                |                                   | nc                                 |                                | nc    | <b>nc</b>                                                |
|                     | ärikinnisvara investeeringute hindamise korrigeerimine | Kvartaalne | nc                             | nc                                | nc                                 |                                | nc    | <b>nc</b>                                                |

|  | Näitaja                                                 | Sagedus    | Jaotus                         |                                   |                                                |                                | Kokku |                                                          |
|--|---------------------------------------------------------|------------|--------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------|-------|----------------------------------------------------------|
|  |                                                         |            | Kinnisvara liik <sup>(1)</sup> | Kinnisvara asukoht <sup>(2)</sup> | Investori liik <sup>(3)</sup> , <sup>(8)</sup> | Laenuandja liik <sup>(4)</sup> |       | Investori <sup>(8)</sup> /laenuandja riik <sup>(5)</sup> |
|  | ärikinnisvaralaenud (sh ehitusjärgus)                   | Kvartaalne | nc                             | nc                                |                                                | nc                             | nc    | <b>nc</b>                                                |
|  | — sellest ehitusjärgus kinnisvaraarendustele            | Kvartaalne | nc                             | nc                                |                                                | nc                             | nc    | <b>nc</b>                                                |
|  | ärikinnisvara viivislaenud (sh ehitusjärgus)            | Kvartaalne | nc                             | nc                                |                                                | nc                             | nc    | <b>nc</b>                                                |
|  | — sellest ehitusjärgus kinnisvaraarendustele            | Kvartaalne | nc                             | nc                                |                                                | nc                             | nc    | <b>nc</b>                                                |
|  | ärikinnisvara laenukahjude eraldised (sh ehitusjärgus); | Kvartaalne | nc                             | nc                                |                                                | nc                             | nc    | <b>nc</b>                                                |
|  | — sellest ehitusjärgus kinnisvaraarendustele            | Kvartaalne | nc                             | nc                                |                                                | nc                             | nc    | <b>nc</b>                                                |

|                                    | Näitaja                                                | Sagedus | Jaotus                         |                                   |                                                |                                | Kokku |                                                          |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------|---------|--------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------|-------|----------------------------------------------------------|
|                                    |                                                        |         | Kinnisvara liik <sup>(1)</sup> | Kinnisvara asukoht <sup>(2)</sup> | Investori liik <sup>(3)</sup> , <sup>(8)</sup> | Laenuandja liik <sup>(4)</sup> |       | Investori <sup>(8)</sup> /laenuandja riik <sup>(5)</sup> |
| <b>Positsioonid <sup>(7)</sup></b> | Ärikinnisvarainvesteeringud <sup>(8)</sup>             | Aastane | nc                             | nc                                | nc                                             |                                | nc    | <b>nc</b>                                                |
|                                    | — sellest otsesed ärikinnisvaraosalused                | Aastane | nc                             | nc                                | nc                                             |                                | nc    | <b>nc</b>                                                |
|                                    | — sellest kaudsed ärikinnisvaraosalused                | Aastane |                                |                                   | nc                                             |                                | nc    | <b>nc</b>                                                |
|                                    | ärikinnisvara investeeringute hindamise korrigeerimine | Aastane | nc                             | nc                                | nc                                             |                                | nc    | <b>nc</b>                                                |

| Näitaja                                                                       | Sagedus | Jaotus                         |                                   |                                    |                                |                                                          | Kokku     |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------|--------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------|
|                                                                               |         | Kinnisvara liik <sup>(1)</sup> | Kinnisvara asukoht <sup>(2)</sup> | Investori liik <sup>(3), (8)</sup> | Laenuandja liik <sup>(4)</sup> | Investori <sup>(8)</sup> /laenuandja riik <sup>(5)</sup> |           |
| ärikinnisvaralaenud (sh ehitusjärgus)                                         | Aastane | nc                             | nc                                |                                    | nc                             | nc                                                       | <b>nc</b> |
| — sellest ärikinnisvara viivislaenud                                          | Aastane | nc                             | nc                                |                                    | nc                             | nc                                                       | <b>nc</b> |
| Ärikinnisvara laenukahjude eraldised                                          | Aastane | nc                             | nc                                |                                    | nc                             | nc                                                       | <b>nc</b> |
| (ärikinnisvaralaenu osa moodustavate) ehitusjärgus kinnisvaraarenduste laenud | Aastane | nc                             | nc                                |                                    | nc                             | nc                                                       | <b>nc</b> |
| — sellest viivislaenud                                                        | Aastane | nc                             | nc                                |                                    | nc                             | nc                                                       | <b>nc</b> |
| ehitusjärgus kinnisvaraarenduste laenukahjude eraldised                       | Aastane | nc                             | nc                                |                                    | nc                             | nc                                                       | <b>nc</b> |

<sup>(1)</sup> Varade liigitus: bürood, jaemüük, tööstus, elamuvarad ja muud varad (riigisisene turg).

<sup>(2)</sup> Vara asukoha liigitus: kõrghinnatud riigisisene ja mitte-körghinnatud riigisisene vara.

<sup>(3)</sup> Investori liigitus: pangad, kindlustusseltsid, pensionifondid, investeerimisfondid, varahaldusettevõtted ja muud.

<sup>(4)</sup> Laenuandjate liigitus: pangad, kindlustusseltsid, pensionifondid, investeerimisfondid, varahaldusettevõtted ja muud.

<sup>(5)</sup> Riikide liigitus: riigisisene, Euroopa Majanduspiirkond ja välismaailm.

<sup>(6)</sup> Investeeringute, laenu- ja viivislaenu- võrd esitatakse brutosummas (vaid uute laenu- /investeeringute puhul ei võeta arvesse tagasimakseid või summade vähenemist).

Investeeringute hindamise korrigeerimise ja laenukahjude eraldiste võrd esitatakse netosummas.

<sup>(7)</sup> Ärikinnisvara investeeringute, ärikinnisvara investeeringute hindamise korrigeerimise, ärikinnisvaraga seotud (viivis)laenu- ja ärikinnisvara laenukahjude eraldiste positsioonide andmed esitatakse aruandekuupäeva seisuga.

<sup>(8)</sup> Ainult juhul, kui investeeringud moodustavad olulise osa ärikinnisvara rahastamisest.

nc = summa riigi vääringus

### 3. Vorm C; laenustandardite näitajad <sup>(1)</sup>

|                     | Näitaja                                                              | Sagedus    | Kaalutud keskmine suhtarv |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------|------------|---------------------------|
| Vood <sup>(2)</sup> | Laenusumma ja tagatisvara väärtuse suhtarv laenu algatamisel (LTV-O) | Kvartaalne | R                         |
|                     | Intressikulude kattekordaja laenu algatamisel (ICR-O)                | Kvartaalne | R                         |
|                     | Võla teenindamise kattekordaja algatamisel (DSCR-O)                  | Kvartaalne | R                         |

|                                    | Näitaja                                                   | Sagedus | Kaalitud keskmine suhtarv |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------|---------|---------------------------|
| <b>Positsioonid</b> <sup>(3)</sup> | Laenusumma ja tagatisvara väärtuse suhtarv hetkel (LTV-C) | Aastane | R                         |
|                                    | Intressikulude kattekordaja hetkel (ICR)                  | Aastane | R                         |
|                                    | Võla teenindamise kattekordaja hetkel (DSCR-C)            | Aastane | R                         |

<sup>(1)</sup> V.a ehitusjärgus vara, mida jälgitakse laenusumma ja kulude suhtarvu (LTC) kaudu.

<sup>(2)</sup> Uute ärikinnisvaralaenude vood aruandlusperioodil.

<sup>(3)</sup> Ärikinnisvaralaenude positsioonid aruandekuupäeva seisuga.

R = suhtarv

## IV LISA

## JUHISED NÄITAJATE MÕÕTMISE JA ARVUTAMISE MEETODITE KOHTA

Käesolevas lisas on toodud üldised juhised II lisa ning kohastel juhtudel III lisa vormidel kasutatud näitajate arvutamise meetodite kohta. Eesmärgiks ei ole anda täpseid tehnilisi juhiseid vormide täitmise kohta kõikvõimalikel juhtudel. Juhised on mõeldud hõlmama kindlaid määratlusi ja meetodeid; teatud juhtudel võib turgude või turusegmentide eripärade arvesse võtmiseks juhistest kõrvale kalduda.

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

1. LTV-O määratletakse järgmiselt:

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

2. Arvutamise eesmärgil:

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

3. Arvutamise eesmärgil:

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

b) V ei võta arvesse kavandatavate remondi- ja ehitustööde väärtust.

<sup>(1)</sup> Ehitusjärgus kinnisvara puhul arvutatakse LTV-O konkreetsel ajahetkel  $n$  järgmiselt:

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

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

- c) Ehitusjärgus kinnisvara puhul hõlmab V vara koguväärtust kuni aruandekuupäevani (võttes arvesse ehitustööde edenemisest tulenevat väärtuse kasvu). V arvutatakse pärast uue laenuosa väljastamist ning võimaldab arvutada ajakohase LTV-O.
- d) V korrigeeritakse „eelisõigusega“ elamukinnisvaralaenu, mis on kas väljavõetud või mitte ja mis on tagatud kinnipidamisõiguste kaudu, jäägi kogusummaga. Kui varaga on seotud kõrgema järgu kinnipidamisõigused, arvestatakse maha asjaomaste kinnipidamisõigustega tagatud võla kogusumma. Võrdse nõudeõiguse järguga kinnipidamisõiguste puhul tuleks teha kohane proportsionaalne korrigeerimine.
- e) V ei korrigeerita muude krediidiriski leevendajatega.
- f) V ei hõlma elamukinnisvaralaenuga seotud kulusid ja tasusid.
- g) V pikaajalist väärtust ei arvutata. Kuigi V protsüklilisuse tõttu võib pikaajalise väärtuse kasutamine olla õigustatud, on LTV-O eesmärk koguda laenustandardite andmeid laenu väljastamise seisuga. Seega, kui elamukinnisvaralaenu andmise ja LTV-O registreerimise hetkel ei esinda V laenuandja dokumentide kohaselt vara väärtust laenu algatamisel, ei anna see adekvaatset ülevaadet laenuandja tegeliku krediidipoliitika kohta LTV-O osas.
4. Kui üürileandmise eesmärgil ostetud ja omaniku kasutuses oleva vara laenuturge seiratakse eraldi, kohaldatakse LTV-O määratlust järgmiste eranditega.
- a) Üürileandmise eesmärgil ostetud varaga seotud laenud:
- L hõlmab üksnes laenuvõtja poolt laenu algatamisel kinnisvaraga tagatud laene ja laenuosasisid, mis on seotud üürileandmise eesmärgil ostetud varaga.
  - V hõlmab üksnes üürileandmise eesmärgil ostetud vara väärtust laenu algatamisel.
- b) Omaniku kasutuses oleva varaga seotud laenud:
- L hõlmab üksnes laenuvõtja poolt laenu algatamisel kinnisvaraga tagatud laene ja laenuosasisid, mis on seotud omaniku kasutuses oleva vara laenuga.
  - V hõlmab üksnes omaniku kasutuses oleva vara väärtust laenu algatamisel.
5. Riikide makrotasandi usaldatavusjärelevalve asutused peaksid pöörama tähelepanu asjaolule, et LTV suhtarvud on protsüklilised, ning arvestama nende suhtarvudega oma riskiseireraamistikus. Samuti võiksid asutused kaaluda lisamõõdikute kasutamist, näiteks laenu ja pikaajalise väärtuse suhtarvu kasutamist, kus väärtust korrigeeritakse vastavalt turuhinnaindeksi pikaajalistele muutustele.

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

1. LTV-C määratletakse järgmiselt:

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

2. Arvutamise eesmärgil hõlmab mõiste „LC“ järgmist.

- a) Mõõdetakse laenu(de) võlgnevuse saldos, mis on lõike 1 punktis 2 määratletud kui L, aruandekuupäeval, võttes arvesse kapitali tagasimakseid, laenu restruktureerimisi, uue kapitali väljamaksmist, kogunenud intressi ning välisvaluutas vääringustatud laenude puhul vahetuskursi.
- b) Korrigeeritakse investeerimisvahendisse kogunenud säästudega, mis on mõeldud laenu põhiosa tagasimaksimiseks. Kogunenud säästud võib „LC“-st maha arvestada vaid juhul, kui on täidetud järgmised tingimused:
- 1) kogunenud säästud panditakse tingimusteta laenuandjale kindla eesmärgiga tasuda laenu põhiosa maksed lepingus sätestatud kuupäevadel, ja
  - 2) alusinvesteeringutega seotud tururiskide ja/või kolmanda osapoolse riskide arvesse võtmiseks kohaldatakse riigi makrotasandi usaldatavusjärelevalve asutuse määratletud kohast turuväärtuse allahindlust.



### 3. Arvutamise eesmärgil:

a) VC peegeldab lõike 1 punktis 3 määratletud „V“ väärtuse muutusi pärast vara viimast hindamist. Vara hetkeväärtust peaks hindama sõltumata välis- või sisehindaja. Kui asjaomane hinnang ei ole kättesaadav võib vara hetkeväärtust hinnata granulaarse kinnisvaraväärtuse indeksi (näiteks tehinguinfo) põhjal. Kui ka kinnisvaraväärtuse indeks ei ole kättesaadav, võib kasutada granulaarset kinnisvarahinna indeksit pärast vara amortiseeritud turuväärtuse kohase allahindlusmäära kohaldamist. Mistahes kinnisvaraväärtuse või -hinna indekseid tuleks piisavalt eristada vara geograafilise asukoha ja liigi kaupa.

b) VC korrigeeritakse seoses muutustega vara kinnipidamisõigustes.

c) VC arvutatakse kord aastas.

### 4. Kui üürileandmise eesmärgil ostetud vara ja omaniku kasutuses oleva vara elamukinnisvaralaenu turge seiratakse eraldi, kohaldatakse LTV-C määratlust järgmistele eranditega.

#### a) Üürileandmise eesmärgil ostetud varaga seotud laenud:

— LC hõlmab üksnes laenuvõtja poolt laenu algatamisel kinnisvaraga tagatud laene ja laenuosasid, mis on seotud üürileandmise eesmärgil ostetud varaga.

— VC osutab üürileandmise eesmärgil ostetud vara hetkeväärtusele.

#### b) Omaniku kasutuses oleva varaga seotud laenud:

— LC hõlmab üksnes laenuvõtja poolt laenu algatamisel kinnisvaraga tagatud laene ja laenuosasid, mis on seotud omaniku kasutuses oleva vara laenuga.

— VC hõlmab üksnes omaniku kasutuses oleva vara hetkeväärtust.

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

#### 1. LTI-O määratletakse järgmiselt:

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

#### 2. Arvutamisel kasutatakse mõistet „L“ lõike 1 punktis 2 määratletud tähenduses.

#### 3. Arvutamise eesmärgil hõlmab mõiste „I“ laenuandja poolt registreeritud laenuvõtja kasutatavat aastatulu elamukinnisvaralaenu väljastamise hetkel.

#### 4. Laenuvõtja kasutatava tulu arvutamisel palutakse adressaatidel järgida võimalikult suurel määral määratlust 1 ning vähemalt määratlust 2.

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

Käesoleva määratluse tähenduses:

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

- b) „maksud“ peaksid hõlmama järgmist (tähtsuse järjekorras): tööjõumaksud, maksukrediidid, brutosissetulekult tasutavad pensioni- või kindlustusmaksed, erimaksud, näiteks kinnisvaramaks jm tarbimisega mitteseotud maksud;
- c) „tervishoiu-/sotsiaalkindlustus-/tervisekindlustusmaksed“ peaksid hõlmama mõnes riigis maksude maksmise järgselt kohustuslikult tasutavaid fikseeritud kulusid;
- d) „maksutagastused“ peaksid hõlmama maksuhalduri poolt tagastatud summasid, mis on seotud elamukinnisvaralaenu intressi mahaarvamisega;
- e) „laenu subsiidium“ peaks hõlmama kogu avaliku sektori interventsiooni, mille eesmärk on laenusaaaja võlteenindamise koorma kergendamine (näiteks subsideeritud intressimäär, tagasimakse subsiidium).

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

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

- a) üürileandmise eesmärgil ostetud varaga seotud laenud:

— L hõlmab üksnes laenuvõtja poolt laenu algatamisel kinnisvaraga tagatud laene ja laenuosasid, mis on seotud üürileandmise eesmärgil ostetud varaga.

- b) Omaniku kasutuses oleva varaga seotud laenud:

— L hõlmab üksnes laenuvõtja poolt laenu algatamisel kinnisvaraga tagatud laene ja laenuosasid, mis on seotud omaniku kasutuses oleva varaga.

— Kui laenuvõtjal on nii omaniku kasutuses oleva kui üürileandmise eesmärgil ostetud varaga seotud laenud, võib omaniku kasutuses oleva varaga seotud laenu tasumiseks kasutada üksnes üürileandmise eesmärgil ostetud vara üüritulu, millest on maha arvestatud üürileandmise eesmärgil ostetud vara laenu teenindamise kulud. Sellisel juhul on kasutatava tulu parim võimalik määratlus järgmine:

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

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

1. DTI-O määratletakse järgmiselt:

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

2. Arvutamise eesmärgil hõlmab mõiste „D“ laenuvõtja koguvõlga, sõltumata sellest, kas see on tagatud kinnisvaraga, sealhulgas kõik finantslaenuvõlgnevused, st elamukinnisvara ja muude -laenuandjate antud laenud elamukinnisvaralaenu algatamisel.

3. Arvutamisel kasutatakse mõistet „I“ lõike 3 punktis 4 määratletud tähenduses.

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

1. LSTI-O määratletakse järgmiselt:

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

2. Arvutamise eesmärgil hõlmab mõiste „LS“ lõike 1 punktis 2 „L“ all määratletud elamukinnisvaralaenu teenindamise aastakulusid laenu algatamisel.
3. Arvutamisel kasutatakse mõistet „I“ lõike 3 punktis 4 määratletud tähenduses.
4. Kui üürileandmise eesmärgil ostetud vara ja omaniku kasutuses oleva vara elamukinnisvaralaenu turge seiratakse eraldi, kohaldatakse LSTI-O määratlust järgmiste eranditega:
  - a) üürileandmise eesmärgil ostetud varaga seotud laenu:
    - LS hõlmab üürileandmise eesmärgil ostetud varaga seotud laenu teenindamise aastakulud laenu algatamisel.
  - b) Omaniku kasutuses oleva varaga seotud laenu:
    - LS hõlmab omaniku kasutuses oleva varaga seotud laenu teenindamise aastakulud laenu algatamisel.
    - „Kasutatava tulu“ parim võimalik määratlus on järgmine:

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

#### 6. Koguvõla piirmäär laenu algatamisel (DSTI-O)

1. DSTI-O määratletakse järgmiselt:

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

2. Arvutamise eesmärgil hõlmab mõiste „DS“ lõike 4 punktis 2 „L“ all määratletud laenuvõtja koguvõla teenindamise aastakulusid laenu algatamisel.
3. Arvutamisel kasutatakse mõistet „I“ lõike 3 punktis 4 määratletud tähenduses.
4. DTI-O suhtarvu tuleks käsitleda vabatahtliku näitajana, kuna kõikides jurisdiktsioonides ei ole laenuandjatel juurdepääsu lugeja arvutamiseks vajalikele andmetele. Jurisdiktsioonides, kus laenuandjatel on (krediidiregistrite või maksudokumentide kaudu) asjaomastele andmetele juurdepääs, soovitatakse makrotasandi finantsjärelevalveasutustel tungivalt lisada see näitaja ka riskiseireraamistikku.

#### 7. Intressikulude kattekordaja (ICR)

1. ICR määratletakse järgmiselt:

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

2. Arvutamise eesmärgil:
  - a) „brutoüüritudulu aastas“ – üürileandmise eesmärgil ostetud elamult aastas teenitav üüritudulu bruto, võttes arvesse käitamiskulusid, mis on vajalikud vara väärtuse säilitamiseks, ja makse;
  - b) „intressikulud aastas“ – üürileandmise eesmärgil ostetud elamuga seonduvad intressikulud aastas.
3. Suhtarv arvutatakse laenu väljastamise seisuga (ICR-O) või hetkeväärtuses (ICR-C).

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

1. LTR-O määratletakse järgmiselt:

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

2. Arvutamise eesmärgil:

- a) mõiste „üürileandmise eesmärgil ostmisest tulenev laen“ määratlus kattub mõiste „L“ määratlusega lõike 1 punktis 2, kuid on piiratud üürileandmise eesmärgil ostetud vara finantseerimiseks kasutatud elamukinnisvaralaenudega;
- b) „netoüüritulu aastas“ on üürileandmise eesmärgil ostetud varalt aastas teenitav üüritulu, millest on maha arvatud vara väärtuse säilitamiseks kantud kulud;
- c) „brutoüüritulu aastas“ on üürileandmise eesmärgil ostetud vara väljaüürimiselt aastas teenitav tulu.

LTR-O arvutamiseks peaks kasutama netoüüritulu aastas. Juhul kui asjaomased andmed ei ole kättesaadavad, võib alternatiivina kasutada brutoüüritulu aastas.

\_\_\_\_\_

## V LISA

**JUHISED ÄRIKINNISVARAGA SEOTUD MÄÄRATLUSTE JA NÄITAJATE KOHTA**

Käesolevas lisas on toodud juhised ärikinnisvara, ärikinnisvara näitajate ning eelkõige III lisas toodud määratlustega seonduvate küsimuste lahendamiseks. Eesmärgiks ei ole anda täpseid tehnilisi juhiseid III lisa vormide täitmise kohta kõikvõimalikel juhtudel. Juhised on mõeldud hõlmama kindlaid määratlusi ja meetodeid; teatud juhtudel võib turgude või turusegmentide eripärade arvesse võtmiseks juhistest kõrvale kalduda.

**1. Ärikinnisvara määratlused**

Hetkel puudub liiduülene ärikinnisvara määratlus, mis oleks makrotasandi usaldatavusjärelevalve eesmärkide jaoks piisavalt täpne.

- a) Määruse (EL) nr 575/2013 artikli 4 lõike 1 punktis 75 on elamukinnisvara määratlus, kuid mitte ärikinnisvara täpne määratlus, välja arvatud artiklis 126 toodud kirjeldus „bürood ja muud äripinnad“. Samuti sätestab määrus, et vara väärtus ei tohiks sõltuda laenuvõtja krediitkvaliteedist ega tagatiseks olevast ärikinnisvara projektist.
- b) Euroopa Pangandusjärelevalve on määratlenud ka täiendava kriteeriumi: vara peamine kasutusotstarve „peab olema seotud majandustegevusega“<sup>(1)</sup>. Kuigi asjaomane täiendav kriteerium on kasulik, ei ole see makrotasandi usaldatavusjärelevalve perspektiivist siiski piisavalt täpne.
- c) Võimalikuks ärikinnisvara määratluse allikaks on ka Euroopa Keskpannga määrus (EL) 2016/867 (EKP/2016/13)<sup>(2)</sup>. See punktis a osutatud määrus määratleb aga ärikinnisvara hetkel varana, mis ei ole elamukinnisvara. Finantsstabiilsuse perspektiivist on selline määratlus liiga lai, sest peamine eesmärk on määratleda, millises ulatuses on ärikinnisvaralt oodatavad rahavood (näiteks üür) piisavad katmaks laenusid, millega kinnisvara soetamist on finantseeritud.
- d) G20 andmelünkade algatus<sup>(3)</sup> koosneb kahekümnest majandus- ja finantsstatistika edendamise soovitusel, mis algatati kriisi puhkemisel 2007.-2008. aastal eesmärgiga parandada majandus- ja finantsandmete kättesaadavust ja võrreldavust. Soovitus 19 rõhutab elamu- ja ärikinnisvarastatistika kättesaadavuse parandamise vajalikkust. Asjaomasest algatusest tulenevad meetmed, sealhulgas ärikinnisvara mõiste määratlemine, on endiselt rakendamisel ning võivad anda sisendi ESRNi jaoks vajalike andmete osas.
- e) Ärikinnisvara määratleb elamukinnisvara vastandina ka Baseli pangajärelevalve komitee konsulteerimisdokument krediidiriski standardmeetodi läbivaatamise kohta<sup>(4)</sup>. Elamukinnisvara riskipositsioon on määratletud kui positsioon, mis on tagatud kinnisvaraga, mida saab kasutada eluasemena ning mis vastab kõikidele kohalduvatele õigusaktidele kinnisvara kasutamiseks elamuasemena, st elamukinnisvarana. Ärikinnisvara riskipositsioon on määratletud kui positsioon, mis on tagatud kinnisvaraga, mis ei ole elamukinnisvara.

Arvestades eelnimetatud määratluste piiratust, sätestab käesolev soovitus ärikinnisvara määratluse eelkõige makrotasandi usaldatavusjärelevalve eesmärgil. Soovitus määratletakse ärikinnisvara kui mistahes tulu teeniv kinnisvara, välja arvatud sotsiaaleluruumid, lõppkasutajate kasutuses olev kinnisvara ja üürileandmise eesmärgil ostetud elamu.

Kas ärikinnisvara mõiste peaks hõlmama ka kinnisvaraarendused, on vaieldav. Riikide praktika on siin erinev. Nii mõnegi liikmesriigi kogemus hiljutisest finantskriisist on näidanud, kui oluline on finantsstabiilsuse hoidmiseks läbi viia asjaomase majandustegevusega seotud investeeringute ja rahastuste seiret. Lisaks suurendab kinnisvaraarenduste valmi mine ärikinnisvara mahte. Käesolev soovitus käsitleb kinnisvaraarendusi seetõttu ärikinnisvara alamkategoriana.

<sup>(1)</sup> Vt: EBA küsimus ID 2014\_1214, 21.11.2014.

<sup>(2)</sup> Euroopa Keskpannga määrus (EL) nr 2016/2016, 18. mai 2016, granulaarsete krediidi- ja krediidiriski andmete kogumise kohta (EKP/2016/13) (ELT L 144, 1.6.2016, lk 44).

<sup>(3)</sup> IMFi Financial Stability Board and International Monetary Fund, *The financial crisis and information gaps – report to the G-20 finance ministers and central bank governors*, 29 October 2009.

<sup>(4)</sup> Baseli pangajärelevalve komitee, *Revisions to the Standardised Approach to credit risk – second consultative document*, detsember 2015.

Sotsiaaleluruumid on keeruline kinnisvaraturu segment ning võib erinevates riikides avalduda erinevates vormides. Ärikinnisvara mõiste ei peaks hõlmama sotsiaaleluruume, kui avalik-õiguslikul asutusel on võimalik otseselt mõjutada kinnisvara tehingu väärtust või üürnikele kehtestatavat üürihinda ning üürihind on seetõttu oluliselt madalam turuhinnast. Vastavalt sellele kriteeriumile peaksid riigiasutused oma riigis selgelt määratlema sotsiaaleluruumide ja eraüürisektori vahelise piiri.

Üürileandmise eesmärgil ostetud elamukinnisvara on kodumajapidamiste <sup>(1)</sup> omandisse kuuluv mistahes elamukinnisvara, mille peamine eesmärk on väljüürimine. Praegusel hetkel on nimetatud tegevuse maht oluline vaid üksikutes liikmesriikides. Üürileandmise eesmärgil ostmisel on nii elamu- kui ärikinnisvara tunnused. Kuna asjaomase valdkonnaga tegelevad aga enamjaolt osalise koormusega mitteprofessionaalsed üürileandjad, kelle kinnisvaraportfell on väike, tuleks finantsstabiilsuse seisukohast nimetatud tegevus liigitada pigem elamu- kui ärikinnisvarasektori alla. Selgete riskitunnuste tõttu soovitatakse riikide makrotasandi usaldatavusjärelvalve asutustel seirata nimetatud alamturu arenguid, kasutades muu hulgas erinevaid täiendavaid ja konkreetseid näitajaid, kui asjaomane tegevus on olulise riski allikaks või moodustab olulise osa elamukinnisvaraturu kogulaenude positsioonidest või voogudest.

## 2. Ärikinnisvara andmeallikad

### 2.1. Füüsilise ärikinnisvaraturu näitajad

Füüsilise ärikinnisvaraturu näitajaid on võimalik koguda:

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

Ülevaade kättesaadavatest hinnaindeksitest ja võimalikest andmeallikatest on antud ESRNi aruandes ELi ärikinnisvara ja finantsstabiilsuse kohta <sup>(2)</sup>.

### 2.2. Finantsüsteemi ärikinnisvara riskipositsioonide näitajad

Andmeid turuosaliste (vähemalt finantssektori turuosaliste) riskipositsioonide kohta on võimalik koguda järelvalvearuandluse raames. Teatud andmeid koguvad riikide tasandil juba praegu ka EKP ja EIOPA. Asjaomased andmed ei ole aga väga täpsed. Uued järelvalvearuandluse vormid pankadele (st finantsaruandlus (FINREP) ja ühtne aruandlus (COREP) kindlustusseltsidele (Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2009/138/EÜ <sup>(3)</sup>) ja investeerimisfondidele (Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2011/61/EL <sup>(4)</sup>) annavad täpsema ülevaate finantseerimisasutuste ärikinnisvaraga seotud riskidest.

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

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

<sup>(1)</sup> Euroopa Parlamendi ja nõukogu 21. mai 2013. aasta määruse (EL) nr 549/2013 (Euroopa Liidus kasutatava Euroopa rahvamajanduse ja regionaalse arvepidamise süsteemi kohta) (ELT L 174, 26.6.2013, lk 1) A lisa 2. peatüki punkti 2.118 kohaselt „kodumajapidamiste sektor [...] hõlmab üksikisikuid või üksikisikute rühmasid kui tarbijaid ning kui ettevõtjaid, kes toodavad turukaupu ning osutavad mittefinants- ja finantsteenuseid (turutootjad), tingimusel et kaupade tootmise ja teenuste osutamise ei tegele eraldiseisvad üksused, mida käsitatakse kvaasikorporatiivsete ettevõtetenä. Siia kuuluvad ka üksikisikud või üksikisikute rühmad, kes toodavad kaupu ja osutavad mittefinantsteenuseid vaid enda lõpptarbeks.“

<sup>(2)</sup> ESRN, *Report on residential real estate and financial stability in the EU*, detsember 2015, eelkõige II lisa punkt 2.2.

<sup>(3)</sup> Euroopa Parlamendi ja nõukogu 25. novembri 2009. aasta direktiiv 2009/138/EÜ kindlustus- ja edasikindlustustegevuse alustamise ja jätkamise kohta (Solventsus II) (ELT L 335, 17.12.2009, lk 1).

<sup>(4)</sup> Euroopa Parlamendi ja nõukogu 8. juuni 2011. aasta direktiiv 2011/61/EL alternatiivsete investeerimisfondide valitsejate kohta, millega muudetakse direktiive 2003/41/EÜ ja 2009/65/EÜ ning määruseid (EÜ) nr 1060/2009 ja (EL) nr 1095/2010 (ELT L 174, 1.7.2011, lk 1).

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

### 2.3. Erasektori andmete kasutamine

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

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

### 3. Näitajate asjakohased jaotused

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

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

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

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

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

„Investori liik“ osutab laiale investorite kategooriale, näiteks:

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

Töenäoselt on kättesaadavad üksnes registreeritud laenuvõtjate ja investorite andmed. Riikide makrotasandi usaldatavusjärelevalve asutused peaksid olema teadlikud asjaolust, et registreeritud laenuvõtja või investor võib erineda lõplikust laenuvõtjast või investorist, kelle juures asub lõplik risk. Seetõttu soovitatakse asutustel seirata lõplikku laenuvõtjat või investorit, näiteks turuosalistelt kogutud andmeid, et paremini mõista turuosaliste käitumist ja riske.

„Laenuandja liik“ osutab laiale laenuandjate kategooriale, näiteks:

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

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

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

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

Riikide makrotasandi usaldatavusjärelevalve asutused peaksid olema teadlikud asjaolust, et registreeritud investori või laenuandja riik võib erineda lõpliku investori või laenuandja riigist, kus peituvad ka lõplikud riskid. Seetõttu julgustatakse asutusi seirama ka teavet lõpliku laenuandja või investori kohta, näiteks turuosalistelt kogutud andmeid.

#### 4. Füüsilise turu näitajate arvutamise meetodid

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

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

#### 5. Finantssüsteemi ärikinnisvaraga seotud riskipositsioonide hindamine

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

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

Riskipositsioone võib olla keeruline hinnata välismaiste turuosaliste puhul, kes võivad moodustada turu olulise osa<sup>(1)</sup>. Kuivõrd asjaomased turuosaliselised on ärikinnisvaraturu toimimise seisukohast olulised, on soovitatav nende tegevust seirata.

Kuivõrd ärikinnisvaraalasest tegevusest tulenev kahju koondub pankade ärikinnisvaralaenusse, julgustatakse riikide makrotasandi usaldatavusjärelevalve asutusi pöörama seire läbiviimisel asjaomasele tegevusele eritähelepanu.

<sup>(1)</sup> ESRN, *Report on residential real estate and financial stability in the EU*, detsember 2015, eelkõige punkt 2.3 ja infokast 1.



## 6. LTV arvutamise meetodid

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

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

Kuivõrd kinnisvarade arv on oluliselt väiksem ning kinnisvarad ise oluliselt heterogeensemad just ärikinnisvarasektoris, on kohasem arvutada LTV-C üksikute kinnisvarade väärtuse hinnangute, mitte hinnaindeksi põhjal.

Riikide makrotasandi usaldatavusjärelvalve asutused peavad ka jälgima LTV jaotust, pöörates eritähelepanu kõige riskantsematele laenudele, st kõige kõrgema LTV-ga laenudele, sest kahju tuleneb sageli äärmuslikest riskidest.

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

Intressikulude kattekordaja (ICR) ja võla teenindamise kattekordaja (DSCR) osutavad ärikinnisvaralt või -varade kogumilt teenitavale üüritulule, millest on maha arvestatud maksud ja laenuvõtja poolt vara väärtuse säilitamiseks kantud kulud.

ICR määratletakse järgmiselt:

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

ICRi arvutamise eesmärgil:

- a) „netoüüritulu aastas“ hõlmab ärikinnisvaralt aastas teenitavat üüritulu, millest on maha arvatud maksud ja vara väärtuse säilitamiseks kantud kulud;
- b) „intressikulud aastas“ on ärikinnisvara või -varade kogumiga tagatud laenuga seotud intressikulud aastas.

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

DSCR määratletakse järgmiselt:

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

DSCRi arvutamise eesmärgil:

- a) „netoüüritulu aastas“ on ärikinnisvaralt aastas teenitavat üüritulu, millest on maha arvatud maksud ja vara väärtuse säilitamiseks kantud kulud;
- b) „võla teenindamise kulud aastas“ on ärikinnisvara või -varade kogumiga tagatud laenuga seotud võla teenindamise kulud aastas.

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

## 8. Kinnisvaraarenduste täiendavad näitajad

Ehitusjärgus ärikinnisvara osas võivad riikide makrotasandi usaldatavusjärelevalve asutused seirata laenusumma ja kulude suhtarvu (LTC) ja mitte suhtarvu „LTV algatamisel“. LTC on kõikide väljastatud laenude algsumma, võrreldes ärikinnisvara valmishitamise kuludega.

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

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

Euroopa järelevalveasutustel soovitatakse regulaarse aruandluse vormide kaudu kogutavate andmete põhjal vähemalt kord aastas avaldada koondandmed ning individuaalsed andmed nende järelevalve alla kuuluvate üksuste riskipositsioonide kohta erinevate liidu liikmesriikide ärikinnisvara turgudel. Asjaomaste andmete avaldamine täiendab riikide makrotasandi usaldatavusjärelevalve asutuste teadmisi teiste liikmesriikide üksuste tegevuse koha riigisisel ärikinnisvaraturul. Kui esineb kahtlusi avaldatud andmete ulatuse või kvaliteedi osas, tuleb avaldamisel lisada kohased märkused.

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

Asjaomaste koondandmete avaldamisel peaksid Euroopa järelevalveasutused kasutama regulaarse aruandluse vormide kaudu kogutavaid andmeid krediidiriskide ja/või (otsete ja kaudsete) investeringute geograafilise jaotuse kohta. Kui aruandevormidel on toodud jaotus NACE koodide<sup>(1)</sup> kaupa, võiks ärikinnisvara olla hõlmatud nii jaotises F kui L, kuigi rangelt võttes tuleks mõned alamkategoriad käesolevas soovitusel sätestatud ärikinnisvara määratluse kohaselt välja jätta.

---

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