

## I

(Rezoliucijos, rekomendacijos ir nuomonės)

## REKOMENDACIJOS

## EUROPOS SISTEMINĖS RIZIKOS VALDYBA

## EUROPOS SISTEMINĖS RIZIKOS VALDYBOS REKOMENDACIJA

2016 m. spalio 31 d.

dėl duomenų apie nekilnojamąjį turtą spragų užpildymo

(ESRV/2016/14)

(2017/C 31/01)

EUROPOS SISTEMINĖS RIZIKOS VALDYBOS BENDROJI VALDYBA,

atsižvelgdama į Sutartį dėl Europos Sąjungos veikimo,

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

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

kadangi:

- (1) nekilnojamojo turto sektorius vaidina svarbų vaidmenį ekonomikoje ir jo pokyčiai gali turėti esminės įtakos finansų sistemai. Praeityje įvykusios finansų krizės parodė, kad netvarūs pokyčiai nekilnojamojo turto rinkose gali sukelti rimtų pasekmių finansų sistemų stabilumui ir visai ekonomikai. Nepalankūs nekilnojamojo turto rinkos pokyčiai kai kuriose valstybėse narėse, tiek gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto (RRE), tiek komercinės paskirties nekilnojamojo turto (CRE) rinkose, sukėlė didelių nuostolių ir turėjo neigiamos įtakos realiajai ekonomikai. Tai atspindi glaudžią sąveiką tarp nekilnojamojo turto sektoriaus, finansavimo teikėjų ir kitų ekonomikos sektorių, taip pat stiprius grįžtamojo ryšio tarp finansų sistemos ir realiosios ekonomikos ciklus, sustiprinančius neigiamus pokyčius;
- (2) šios sąsajos yra svarbios, kadangi jos parodo, kad nekilnojamojo turto sektoriuje atsirandanti rizika gali turėti prociklišką sisteminių poveikį. Finansų sistemos pažeidžiamumas yra linkęs didėti nekilnojamojo turto ciklo kilimo fazės metu. Numanoma mažesnė rizika ir lengviau gaunamas finansavimas gali prisidėti prie sparčios kreditavimo ir investicijų plėtros, kartu su padidėjusia nekilnojamojo turto paklausa sukeldami nekilnojamojo turto kainų augimą. Kadangi išaugusi įkaito vertė toliau skatina kredito paklausą ir teikimą, ši save sustiprinanti dinamika gali sukelti spekuliacinius burbulus. Ir atvirkščiai, nekilnojamojo turto ciklo kritimo fazės metu griežtesnės kreditavimo sąlygos, didesnis rizikos vengimas ir nekilnojamojo turto kainų mažėjimas gali daryti neigiamą įtaką skolininkų ir skolintojų atsparumui, taip blogindami ekonomines sąlygas;
- (3) dėl to svarbu sukurti labiau suderintą sistemą, skirtą stebėti pokyčiams RRE ir CRE rinkose, nekilnojamojo turto sektoriaus segmentuose, kurie yra reikšmingiausi finansinio stabilumo tikslais, tam kad būtų galima anksti identifikuoti silpnąsias vietas, galinčias lemti būsimas finansų krizes. Politiką formuojantys subjektai turi turėti tam tikrą reikšmingos informacijos kiekį, įskaitant patikimą esminių rodiklių rinkinį, galintį padėti identifikuoti sisteminės rizikos išaugimą ir įvertinti potencialų makroprudencinės intervencijos poreikį. Be to, šie rodikliai gali būti svarbūs nustatant, ar reikia griežtinti ar švelninti (ir jei taip – tai kada) Sąjungos teisėje numatytas suderintas skolintojams skirtas makroprudencines priemones. Taip pat šie rodikliai gali būti naudojami, siekiant padėti nacionalinėms institucijoms naudoti nacionalines makroprudencines priemones, skirtas skolininkams;

<sup>(1)</sup> OL L 331, 2010 12 15, p. 1.

<sup>(2)</sup> OL C 58, 2011 2 24, p. 4.

- (4) dėl bendrai sutartų praktinių apibrėžčių, susijusių su RRE ir CRE sektoriais, valstybėse narėse trūkumo, taip pat dėl operacinių apribojimų nesant duomenų apie atitinkamus rodiklius, mažėja finansų stabilumo analizės patikimumas, todėl yra sunku tiksliai įvertinti ir palyginti riziką nacionalinėse rinkose. RRE atveju ankstesnis Europos sisteminės rizikos valdybos (ESRV) <sup>(1)</sup> atliktas tyrimas išryškino, kad vis dar nėra palyginamų aukštos kokybės duomenų apie esminius rodiklius, reikalingus finansiniam stabilumui stebėti ir politikai formuoti. Be to, dėl patikimų ir suderintų laiko eilučių nebuvimo yra sunku įvertinti šių rodiklių tinkamumą pateikti ankstyvus išpėjimus apie sisteminės rizikos didėjimą. CRE atveju panašus ESRV atliktas tyrimas <sup>(2)</sup> atskleidė, kad sisteminės rizikos analizės problemiškas buvo nulemtas suderinto praktinio komercinės paskirties nuosavybės apibrėžimo, taip pat rinkos pokyčius plačiau atspindinčių neapibendrintų ir nuoseklių duomenų sistemos nebuvimo;
- (5) valstybėse narėse buvo sukurtos ir įgyvendintos priemonės, skirtos apriboti nekilnojamojo turto rinkų prociklišką poveikį ir sustiprinti kredito įstaigų atsparumą neigiamo poveikio išplitimui, atsirandančiam dėl nekilnojamojo turto rinkos dinamikos. Be to, prudencinės taisyklės Sąjungos bankų sektoriui, kaip numatyta Europos Parlamento ir Tarybos reglamente (ES) Nr. 575/2013 <sup>(3)</sup> ir Europos Parlamento ir Tarybos direktyvoje 2013/36/ES <sup>(4)</sup> įtvirtino priemonių, pvz., kapitalo poreikio reikalavimai pagal sektorių, rinkinį, skirtą sumažinti konkrečiuose sektoriuose, įskaitant nekilnojamąjį turtą, kylančią riziką. Sąjungos rizikos ribojimo sistema daugiausia sutelkta į kapitalu pagrįstas priemones, skirtas kredito įstaigų kapitalo struktūrai. Skolininkams skirtos priemonės, pavyzdžiui, paskolos ir turto vertės santykio, paskolos ir pajamų santykio, išsiskolinimo ir pajamų santykio, paskolos palūkanų padengimo rodiklio bei išsiskolinimo apmokėjimo ir pajamų santykio arba išsiskolinimo apmokėjimo padengimo rodiklio ribos nepatenka į Reglamento (ES) Nr. 575/2013 ir Direktyvos 2013/36/ES taikymo sritį ir jų įgyvendinimą reguliuoja nacionalinė teisė. Kai kurios iš šių priemonių jau yra taikomos keliose valstybėse narėse, tačiau priemonių ir rodiklių apibrėžtys skiriasi;
- (6) vykdydama savo uždavinį, ESRV turėtų prisidėti prie finansinio stabilumo užtikrinimo ir neigiamo poveikio vidaus rinkai ir realiajai ekonomikai mažinimo. Šiais tikslais labai svarbu turėti suderintas praktines apibrėžtis ir pagrindinį palyginamų bei laiku prieinamų nekilnojamojo turto rodiklių rinkinį. Geresnis Sąjungos RRE ir CRE rinkų struktūrinių ir cikliškų savybių supratimas padės nacionalinėms makrolygio rizikos ribojimo institucijoms lengviau sekti nekilnojamojo turto sektoriaus dinamiką, identifikuoti grėsmes, kurias jis gali kelti finansiniam stabilumui, ir imtis atitinkamų veiksmų;
- (7) todėl reikia spręsti klausimą dėl duomenų apie RRE ir CRE rinkas Sąjungoje, reikalingų makropudenciniams tikslams, turėjimo ir palyginamumo egzistuojančių spragų. Atitinkamai šiam tikslui turėtų būti nustatytos tikslinės praktinės RRE ir CRE apibrėžtys. Be to, bendras rodiklių, kuriuos nacionalinėms makrolygio rizikos ribojimo institucijoms rekomenduojama stebėti siekiant įvertinti riziką, kylančią RRE ir CRE sektoriuose, rinkinys turėtų būti nustatytas kartu su šių rodiklių tikslinėmis apibrėžtimis. Gairės turėtų detalčiau nustatyti kiekvieno rodiklio apimtį ir apibendrinimo laipsnį, numatomos informacijos apimtį ir rodiklių apskaičiavimą;
- (8) suderintų apibrėžčių ir metodų, naudojamų apskaičiuoti rodikliams, skirtiems stebėti RRE ir CRE rinkas, priėmimas neužkerta kelio nacionalinėms makrolygio rizikos ribojimo institucijoms remtis, vertinant jų pačių vidaus riziką ir politiką, nekilnojamojo turto rodikliais, kurie paremi jų pačių apibrėžtimis ir parametrais, kurie gali būti tinkamesni laikantis nacionalinių reikalavimų;
- (9) atsižvelgiant į stiprią prociklišką CRE rinkų pokyčių prigimtį, rizikos stebėseną šiose rinkose turėtų būti atliekama dažniau nei RRE rinkų stebėseną. Todėl fizinės rinkos, taip pat investicijų ir kredito likučių ir srautų bei atitinkamų skolinimo standartų stebėseną turėtų būti vykdoma ne rečiau kaip kartą per ketvirtį. Investicijų ir skolinimo bei atitinkamų skolinimo standartų CRE sektoriuje, taip pat skolinimo standartų pokyčių RRE sektoriuje stebėseną turėtų būti atliekama ne rečiau kaip kartą per metus;

<sup>(1)</sup> ESRV, Ataskaita apie gyvenamosios paskirties nekilnojamąjį turtą ir finansinį stabilumą ES (angl. *Report on residential real estate and financial stability in the EU*), 2015 m. gruodis.

<sup>(2)</sup> ESRV, Ataskaita apie komercinės paskirties nekilnojamąjį turtą ir finansinį stabilumą ES (angl. *Report on commercial real estate and financial stability in the EU*), 2015 m. gruodis.

<sup>(3)</sup> 2013 m. birželio 26 d. Europos Parlamento ir Tarybos reglamentas (ES) Nr. 575/2013 dėl prudencinių reikalavimų kredito įstaigoms ir investicinėms įmonėms ir kuriuo iš dalies keičiamas Reglamentas (ES) Nr. 648/2012 (OL L 176, 2013 6 27, p. 1).

<sup>(4)</sup> 2013 m. birželio 26 d. Europos Parlamento ir Tarybos direktyva 2013/36/ES dėl galimybės verstis kredito įstaigų veikla ir dėl riziką ribojančios kredito įstaigų ir investicinių įmonių priežiūros, kuria iš dalies keičiama Direktyva 2002/87/EB ir panaikinamos direktyvos 2006/48/EB bei 2006/49/EB (OL L 176, 2013 6 27, p. 338).

- (10) kadangi CRE rinkos yra heterogeniškos, nacionalinės makrolygio rizikos ribojimo institucijos turėtų būti skatinamos suskirstyti bendrą rodiklių rinkinį pagal atitinkamus kriterijus, pavyzdžiui, nuosavybės rūšį, nuosavybės buvimo vietą, rinkos dalyvių pobūdį ir pilietybę. Be to, ESRV skatina nacionalines makrolygio rizikos ribojimo institucijas vertinti informaciją apie pagrindinių rodiklių pasiskirstymą, pavyzdžiui, paskolos ir turto vertės santykį sandorio sudarymo metu, dabartinį paskolos ir turto vertės santykį, paskolos palūkanų padengimo santykį ir išskolinimo apmokėjimo padengimo santykį pagal atitinkamus rizikos krepšelius. Kadangi šiuo metu informacijos apie tokius pasiskirstymus ES lygiu nėra, negali būti duodama konkrečių patarimų dėl šių CRE rodiklių atitinkamų rizikos krepšelių. Nesant konkretesnės informacijos, stebėseną remiantis rodiklių pasiskirstymo savybėmis (pvz., kvantilėmis) gali būti laikoma alternatyva, sutelkiant dėmesį į mažos tikimybės didelio poveikio riziką (t.y. viršutines ir žemutines kvantiles priklausomai nuo turimo rodiklio);
- (11) CRE rinkose dažniausiai dalyvauja platus ratas rinkos dalyvių, dažnai įsikūrusių užsienyje ir kuriems kartais netaikoma jokia mikrolygio arba makrolygio rizikos ribojimo priežiūra. Todėl Europos priežiūros institucijos (EPI) turėtų būti skatinamos kasmet skelbti atitinkamus šalies lygiu suvestinus duomenis apie jų prižiūrimų subjektų veiklą CRE rinkose, remiantis duomenimis, surinktais pagal dabartinius teisės aktais numatytus ataskaitų teikimo šablonus. Toks viešas atskleidimas padidins nacionalinių makrolygio rizikos ribojimo institucijų žinias apie kitų valstybių narių subjektų veiklą jų vidaus CRE rinkoje;
- (12) greta kiekybinių rodiklių naudojimo, ESRV skatina nacionalines makrolygio rizikos ribojimo institucijas stebėti pokyčius nekilnojamojo turto rinkose reguliariai bendraujant su atitinkamais rinkos dalyviais, ypač CRE sektoriuje;
- (13) ši rekomendacija buvo parengta atsižvelgiant į dabartines tarptautines ir Europos iniciatyvas duomenų derinimo ir rinkimo srityje, iš kurių svarbiausia nekilnojamojo turto duomenų spragų užpildymo atžvilgiu yra Europos Centrinio Banko reglamentas (ES) 2016/867, kuriuo buvo pateiktas *AnaCredit* projektas<sup>(1)</sup>. Tačiau kai kurie *AnaCredit* požiūriai lemia, kad vien juo negali būti pasiekiamas šioje rekomendacijoje apibrėžtiems informaciniams poreikiams patenkinti. Pirma, rekomendacijoje pateiktos RRE ir CRE apibrėžtys yra išsamesnės ir labiau tinkančios finansiniam stabilumui, nei tos, kurios numatytos Reglamente (ES) 2016/867, kuriame pateikiamos tik Reglamento (ES) Nr. 575/2013 apibrėžtys. Antra, šioje rekomendacijoje pateikta informacija apie kai kuriuos pagrindinius rodiklius ir rinkos segmentus, įvardytus svarbiais finansiniam stabilumui (pvz., apie nekilnojamojo turto pirmo nuomos tikslais segmentą) nėra pateikta Reglamente (ES) 2016/867. Trečia, į *AnaCredit* taikymo sritį patenka tik euro zonos valstybės narės. Ne euro zonos valstybėms narėms suteikiama galimybė dalyvauti projekte savanoriškai, tačiau šiame etape vis dar nėra aišku, kurios valstybės narės tokia galimybe pasinaudos. Ketvirta, *AnaCredit* šiuo metu apsiriboja tik juridiniais asmenimis ir kitais instituciniais vienetais, įskaitant ne finansų bendroves. Informacija apie kreditus fiziniams asmenims kol kas nepatenka į jo taikymo sritį ir šiuo metu vis dar nėra nuspręsta, kada toks išplėtimas bus numatytas. Penkta, *AnaCredit* renkami duomenys apie paskolas, suteiktas ar aptarnaujamas kredito įstaigų. Iš šio metodo seka, kad kitiems rinkos dalyviams suteiktos paskolos registruojamos *AnaCredit* tik tuomet, kai paskolą aptarnauja kredito įstaiga, tuo tarpu atsižvelgiant į kitų rinkos dalyvių reikšmę nekilnojamojo turto, ypač CRE turto, finansavimui, reikalingas didelis šių įstaigų suteiktų paskolų rinkinys. Kaip nurodyta Reglamento ECB/2016/13 10 ir 12 konstatuojamosiose dalyse, rengiantis būsimiems *AnaCredit* etapams, šio rinkos segmento paskolų apimtis vertinama pagal naudos ir sąnaudų procedūrą prieš galimą atskaitingosios visumos ir atskaitomybės reikalavimų išplėtimą, siekiant geriau apimti RRE ir CRE paskolas. Šašta, vadovaujantis proporcingumo principu, mažiems bankams gali būti pritaikyta išimtis iš *AnaCredit* taikymo srities<sup>(2)</sup>, nors nacionalinės makrolygio rizikos ribojimo institucijos gali traktuoti, kad ir jų veikla nekilnojamojo turto sektoriuje turi būti stebima dėl finansinio stabilumo priežasčių;
- (14) siekdama nuoseklaus nekilnojamojo turto rodiklių įgyvendinimo ir siekdama atsižvelgti į anksčiau priimtus sprendimus, struktūras, projektus ir metodinį darbą, rekomenduojama šios rekomendacijos įgyvendinimą susieti su *AnaCredit* projektu;
- (15) Rekomendacijos tikslas – užtikrinti, kad nacionalinės makrolygio rizikos ribojimo institucijos įgyvendintų finansiniam stabilumui svarbių pokyčių nekilnojamojo turto sektoriuje stebėjimo, remiantis rekomenduojamomis bendru sutarimu priimtomis tikslinėmis apibrėžtimis ir rodikliais. ESRV taip pat laikosi nuomonės, kad reguliarius

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

(<sup>2</sup>) Nacionaliniai centriniai bankai gali taikyti nukrypti leidžiančias nuostatas mažoms kredito įstaigoms, jei bendras visų kredito įstaigų, kurioms taikomos nukrypti leidžiančios nuostatos, indėlis visoje negrąžintų paskolų sumoje atskaitingoje valstybėje narėje neviršija 2 %.

palyginamųjų duomenų apie šiuos rodiklius rinkimas ir platinimas Sąjungos lygiu prisidėtų prie finansinio stabilumo ir makrolygio rizikos ribojimo politikos formavimo. Tai ne tik padėtų tiksliau įvertinti su nekilnojamoju turtu susijusią riziką visose valstybėse narėse, bet ir palyginti, kaip valstybės narės naudojami pasirinktomis makrolygio rizikos ribojimo politikos priemonėmis su nekilnojamoju turtu susijusioms grėsmėms mažinti. Vadovaujantis 2010 m. lapkričio 17 d. Tarybos reglamento (ES) Nr. 1096/2010, kuriuo Europos centriniam bankui pavedami konkretūs uždaviniai, susiję su Europos sisteminės rizikos valdybos veikla, 2 straipsniu, ECB privalo teikti ESRV analitinę, statistinę, logistinę ir administracinę paramą. Todėl ECB yra gerai pasirengęs koordinuoti tokį duomenų rinkimą ir paskirstymą Sąjungos lygiu. Darbai šioje srityje turėtų prasidėti iš karto priėmus rekomendaciją, prirėkus konsultuojantis su Eurostatu ir nacionalinėmis statistikos agentūromis. Makrolygio rizikos ribojimo institucijoms pradėjus įgyvendinti rekomendaciją ir prasidėjus faktiniam duomenų rinkimui Sąjungos lygiu, prirėks papildomų techninių gairių ir darbų ties tikslinėmis apibrėžtimis ir savybėmis, norint atsižvelgti į rinkų ar rinkos dalių ypatumus ir užtikrinti statistinę duomenų kokybę; vis dėlto šios išsamesnės įgyvendinimo gairės neturėtų pakeisti šioje rekomendacijoje nustatytų pagrindinių tikslinių apibrėžčių ir rodiklių savybių ir tikslų;

- (16) įgyvendinant šia rekomendaciją ir atliekant tolesnius 15 konstatuojamojoje dalyje numatytus techninius darbus, turi būti skiriamas deramas dėmesys proporcingumo principui. Įgyvendinant atitinkamus rodiklius ir jų apskaičiavimo metodiką, turi būti atsižvelgiama į nacionalinių RRE ir CRE rinkų dydį ir pokyčius. Atliekant bet kokią rekomendacijos įgyvendinimo įvertinimą reikėtų atsižvelgti į renkant duomenis pagal 15 konstatuojamąją dalį Sąjungos lygiu padarytą pažangą ir pasitaikančius apribojimus. Skyrium imant, galutinėse ataskaitose, kurias pagal A-D rekomendacijas reikalaujama pateikti iki 2020 m. pabaigos, atsižvelgiant į šiuos apribojimus, gali ir nebūti visų pagrindinių rodiklių;
- (17) ši rekomendacija nedaro poveikio Sąjungos centrinių bankų įgaliojimams pinigų politikos srityje;
- (18) rengiant šią rekomendaciją buvo atsižvelgta į atitinkamų privataus sektoriaus suinteresuotųjų subjektų pastabas;
- (19) ESRV rekomendacijos skelbiamos po to, kai Bendroji valdyba praneša Tarybai apie ketinimą tai padaryti ir suteikia Tarybai galimybę reaguoti,

PRIĖMĖ ŠIĄ REKOMENDACIJĄ:

#### 1 SKIRSNIS

### REKOMENDACIJOS

#### **A rekomendacija. Rizikos, kylančios iš gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto sektoriaus, stebėseną**

1. Nacionalinėms makrolygio rizikos ribojimo institucijoms rekomenduojama įgyvendinti rizikos stebėsenos sistemą jų vidaus RRE sektoriuje, įskaitant informaciją apie dabartinius skolinimo standartus teikiant vidaus RRE paskolas. Šiuo tikslu rekomenduojamas šis skolinimo standartų rodiklių rinkinys, kad būtų veiksmingai stebima iš RRE rinkos kylanti rizika:
  - a) paskolos ir turto vertės santykis sandorio sudarymo metu (LTV-O);
  - b) dabartinis paskolos ir turto vertės santykis (LTV-C);
  - c) paskolos ir pajamų santykis sandorio sudarymo metu (LTI-O);
  - d) įsiskolinimo ir pajamų santykis sandorio sudarymo metu (DTI-O);
  - e) paskolos apmokėjimo ir pajamų santykis sandorio sudarymo metu (LSTI-O);
  - f) įsiskolinimo apmokėjimo ir pajamų santykis sandorio sudarymo metu (DSTI-O) (tai laikoma neprivalomu rodikliu);
  - g) išmokėtų RRE paskolų skaičius ir suma;
  - h) RRE paskolos terminas sandorio sudarymo metu.

Šių rodiklių informacija, susijusi su vidaus kredito teikėjais, turėtų būti teikiama individualiai ir turėtų pakankamai atspindėti vidaus RRE paskolų rinką.

2. Kai būsto pirkimas nuomos tikslais yra reikšmingas rizikos, kylančios iš vidaus nekilnojamojo turto sektoriaus, šaltinis, kai galbūt, bet ne vien dėl to, kad jis sudaro didelę dalį viso RRE skolinimo likučių ar srautų, nacionalinėms makrolygio rizikos ribojimo institucijoms rekomenduojama įgyvendinti rizikos stebėsenos sistemą, grindžiamą papildomais šio rinkos segmento rodikliais. Kai nėra kiekybinės informacijos, kuri leistų įvertinti pirkimo nuomos tikslais reikšmingumą (arba ji yra ribota), šį vertinimą iš pradžių gali tekti atlikti remiantis labiau kokybine informacija. Papildomi rodikliai šiam rinkos segmentui turėtų būti šie:
  - a) paskolos palūkanų padengimo rodiklis sandorio sudarymo metu (ICR-O);
  - b) paskolos ir nuompinigių santykis sandorio sudarymo metu (LTR-O).
3. Apskaičiuojant 1 ir 2 dalyje nurodytus rodiklius, nacionalinėms makrolygio rizikos ribojimo institucijoms rekomenduojama laikytis šios rekomendacijos IV priede nurodytų gairių.
4. Rekomenduojama, kad nacionalinės makrolygio rizikos ribojimo institucijos, remdamosi 1 ir 2 dalyje nurodytais rodikliais, pokyčius vidaus RRE sektoriuje stebėtų bent kartą per metus.

### **B rekomendacija. Svarbi informacija apie gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto sektorių**

1. Nacionalinėms makrolygio rizikos ribojimo institucijoms rekomenduojama stebėti atitinkamų rodiklių pasiskirstymą pagal vieną požymį ir pasirinktus bendrus pasiskirstymus, kaip nurodyta šios rekomendacijos II priedo A šablone. Šablone pateikiamos gairės, kokio apibendrinimo lygio informacija yra svarbi rizikai, kylančiai iš vidaus RRE sektoriaus, stebėti.
2. Nacionalinėms makrolygio rizikos ribojimo institucijoms rekomenduojama stebėti riziką, susijusią su įvairiais rodikliais, remiantis šia informacija, kaip nurodyta šios rekomendacijos II priedo A šablone.
  - a) ataskaitiniu laikotarpiu suteiktų RRE paskolų srautų atveju nacionalinės makrolygio rizikos ribojimo institucijos turėtų įvertinti:
    - bendrą sutarčių skaičių ir susijusias sumas nacionaline valiuta;
    - bendrą sutarčių skaičių ir susijusias sumas nacionaline valiuta, suskirstytas pagal kategorijas, nurodytas šios rekomendacijos II priedo A šablone.
  - b) LTV-O ir LSTI-O, susijusių su RRE paskolų srautais, atveju nacionalinės makrolygio rizikos ribojimo institucijos turėtų įvertinti:
    - atitinkamo rodiklio svertinį vidurkį, išreikštą procentais;
    - atitinkamo rodiklio svertinį vidurkį, išreikštą procentais, suskirstytą pagal kategorijas, kaip nurodyta šios rekomendacijos II priedo A šablone;
    - sutarčių skaičių ir susijusias sumas nacionaline valiuta, suskirstytas pagal pasiskirstymo krepšelius, kaip nurodyta šios rekomendacijos II priedo A šablone.
  - c) DSTI-O (neprivalomas rodiklis), susijusio su RRE paskolų srautais, atveju nacionalinės makrolygio rizikos ribojimo institucijos turėtų įvertinti:
    - atitinkamo rodiklio svertinį vidurkį, išreikštą procentais;
    - sutarčių skaičių ir susijusias sumas nacionaline valiuta, suskirstytas pagal pasiskirstymo krepšelius, kaip nurodyta šios rekomendacijos II priedo A šablone.
  - d) LTV-C, susijusio su RRE paskolų likučiais, atveju nacionalinės makrolygio rizikos ribojimo institucijos turėtų įvertinti:
    - atitinkamo rodiklio svertinį vidurkį, išreikštą procentais;
    - sutarčių skaičių ir susijusias sumas nacionaline valiuta, suskirstytas pagal pasiskirstymo krepšelius, nurodytus šios rekomendacijos II priedo A šablone.

- e) su RRE paskolų srautais susijusio termino sandorio sudarymo metu atveju nacionalinės makrolygio rizikos ribojimo institucijos turėtų įvertinti:
- svertinį vidutinį terminą, išreikštą metais;
  - sutarčių skaičių ir susijusias sumas nacionaline valiuta, suskirstytas pagal pasiskirstymo krepšelius, nurodytus šios rekomendacijos II priedo A šablone.
- f) LTI-O ir DTI-O, susijusių su hipotekos paskolų srautais, atveju nacionalinės makrolygio rizikos ribojimo institucijos turėtų įvertinti:
- atitinkamo rodiklio svertinį vidurkį, išreikštą procentais;
  - sutarčių skaičių ir susijusias sumas nacionaline valiuta, suskirstytas pagal pasiskirstymo krepšelius, nurodytus šios rekomendacijos II priedo A šablone.
- g) LSTI-O, LTV-O ir RRE paskolų termino RRE paskolų srautų sandorio sudarymo metu bendro pasiskirstymo atveju nacionalinės makrolygio rizikos ribojimo institucijos turėtų įvertinti sutarčių skaičių ir susijusias sumas nacionaline valiuta, suskirstytas pagal kategorijas, nurodytas šios rekomendacijos II priedo A šablone.
- h) LSTI-O ir RRE paskolų srautų pradinės palūkanų normos fiksavimo laikotarpio bendro pasiskirstymo atveju nacionalinės makrolygio rizikos ribojimo institucijos turėtų įvertinti sutarčių skaičių ir susijusias sumas nacionaline valiuta, suskirstytas pagal kategorijas, nurodytas šios rekomendacijos II priedo A šablone.
- i) RRE paskolų srautų DTI-O ir LTV-O bendro pasiskirstymo atveju nacionalinės makrolygio rizikos ribojimo institucijos turėtų įvertinti sutarčių skaičių ir susijusias sumas nacionaline valiuta, suskirstytas pagal kategorijas, nurodytas šios rekomendacijos II priedo A šablone.
3. Tais atvejais, kai būsto pirkimas nuomos tikslais yra reikšmingas rizikos, kylančios iš vidaus RRE sektoriaus, šaltinis, kai galbūt, bet ne vien dėl to, kad jis sudaro didelę bendrų RRE paskolų likučių ar srautų dalį, nacionalinėms makrolygio rizikos ribojimo institucijoms rekomenduojama atskirai stebėti būsto, piršto nuomos tikslais, ir turto, kuriame gyvena savininkai, atitinkamus rizikos rodiklius. Šiuo atveju nacionalinės makrolygio rizikos ribojimo institucijos turėtų įvertinti suskirstymus, nurodytus II priedo A ir B šablonuose.

### **C rekomendacija. Rizikos, kylančios iš komercinės paskirties nekilnojamojo turto sektoriaus, stebėseną**

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

Fizinės CRE rinkos rodikliai:

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

rodikliai apie finansų sistemos CRE kreditų pozicijas:

- f) CRE skolinimo srautai (įskaitant statomą turtą);
- g) neveiksnių CRE paskolų srautai (įskaitant statomą turtą);
- h) CRE skolinimo atidėjinių paskolos nuostoliams padengti srautai (įskaitant statomą turtą);

- i) skolinimo statomam turtui atidėjinių paskolos nuostoliams padengti srautai (CRE skolinimo dalis);
- j) CRE skolinimo likučiai (įskaitant statomą turtą);
- k) neveiksnių CRE paskolų likučiai (įskaitant statomą turtą);
- l) CRE skolinimo atidėjinių paskolos nuostoliams padengti likučiai (įskaitant statomą turtą);
- m) skolinimo statomam turtui likučiai (CRE skolinimo dalis);
- n) neveiksnių paskolų statomam turtui likučiai (CRE skolinimo dalis);
- o) skolinimo statomam turtui atidėjinių paskolos nuostoliams padengti likučiai (CRE skolinimo dalis).

CRE skolinimo standartų rodikliai:

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

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

2. Jei manoma, kad investicijoms tenka svarbi CRE finansavimo dalis, nacionalinėms makrolygio rizikos ribojimo institucijoms rekomenduojama savo vidaus CRE sektoriaus rizikos stebėjimo programą įtraukti ir šį papildomų CRE investicijų pozicijų rodiklių rinkinį:
  - a) tiesioginių ir netiesioginių CRE investicijų srautai;
  - b) CRE investicijų nuvertėjimo srautai;
  - c) tiesioginių ir netiesioginių CRE investicijų likučiai;
  - d) CRE investicijų nuvertėjimo likučiai;

Informacija apie šiuos rodiklius turėtų būti susijusi su individualiais investuotojais ir turėtų pakankamai atspindėti vidaus CRE rinką.

3. Apskaičiuojant 1 ir 2 dalyse nurodytus rodiklius, nacionalinėms makrolygio rizikos ribojimo institucijoms rekomenduojama laikytis V priede ir, kai tai tinkama CRE atveju, šios rekomendacijos IV priede nurodytų gairių.
4. Remiantis 1 ir 2 dalyse nurodytais rodikliais, nacionalinėms makrolygio rizikos ribojimo institucijoms rekomenduojama stebėti pokyčius vidaus CRE sektoriuje bent kartą per ketvirtį, kiek tai susiję su fizine rinka, skolinimo ir investicijų srautais (įskaitant neveiksnių paskolų, atidėjinių paskolos nuostoliams padengti ir investicijų vertinimo rezultatų koregavimo srautus) ir atitinkamais skolinimo standartais. Tokia paskolų ir investicijų likučių (įskaitant neveiksnių paskolų, atidėjinių paskolos nuostoliams padengti ir investicijų vertinimo rezultatų koregavimo likučius) ir atitinkamų skolinimo standartų stebėseną turėtų būti atliekama bet kartą per metus.

**D rekomendacija. Svarbi informacija apie komercinės paskirties nekilnojamojo turto sektorių**

1. Nacionalinėms makrolygio rizikos ribojimo institucijoms rekomenduojama stebėti atitinkamus rodiklius, kaip nurodyta šios rekomendacijos III priedo A, B ir C šablonuose. Šiuose šablonuose pateikiamos gairės, kokio apibendrinimo lygio informacija yra reikalinga rizikai, kylančiai iš vidaus CRE sektoriaus, stebėti.
2. Nacionalinėms makrolygio rizikos ribojimo institucijoms rekomenduojama stebėti riziką, susijusią su skirtingais rodikliais, remiantis šia informacija, kaip nurodyta šios rekomendacijos III priedo A, B ir C šablonuose:
  - a) kainų indekso, nuompinigių indekso, nuomos pelningumo indekso, neužimto ploto normų ir pradėtų statybų atveju nacionalinės makrolygio rizikos ribojimo institucijos turėtų įvertinti suskirstymą pagal:
    - turto rūšį;
    - turto buvimo vietą.
  - b) CRE investicijų vertinimo rezultatų koregavimo srautų ir likučių atveju nacionalinės makrolygio rizikos ribojimo institucijos turėtų įvertinti suskirstymą pagal:
    - turto rūšį;
    - turto buvimo vietą;
    - investuotojo pobūdį;
    - investuotojo pilietybę.
  - c) CRE skolinimo srautų ir likučių atveju ir skolinimo statomam turtui pogrupio atveju nacionalinės makrolygio rizikos ribojimo institucijos turėtų įvertinti suskirstymą pagal:
    - turto rūšį;
    - turto buvimo vietą;
    - skolinatojo pobūdį;
    - skolinatojo pilietybę.
  - d) Neveiksnių CRE paskolų srautų ir likučių bei neveiksnių paskolų statomam turtui pogrupio atveju nacionalinės makrolygio rizikos ribojimo institucijos turėtų įvertinti suskirstymą pagal:
    - turto rūšį;
    - turto buvimo vietą;
    - skolinatojo pobūdį;
    - skolinatojo pilietybę.
  - e) CRE skolinimo atidėjinių paskolos nuostoliams padengti srautų ir likučių atveju ir skolinimo statomam turtui atidėjinių paskolos nuostoliams padengti pogrupio atveju nacionalinės makrolygio rizikos ribojimo institucijos turėtų įvertinti suskirstymą pagal:
    - turto rūšį;
    - turto buvimo vietą;
    - skolinatojo pobūdį;
    - skolinatojo pilietybę.



3. Jei manoma, kad investicijoms tenka svarbi CRE finansavimo dalis, nacionalinėms makrolygio rizikos ribojimo institucijoms rekomenduojama savo vidaus CRE sektoriaus rizikos stebėjimo programą įtraukti ir šį papildomos CRE investicijų pozicijų informacijos rinkinį, nurodytą šios rekomendacijos III priedo B šablone:
- CRE investicijų srautų ir likučių atveju nacionalinės makrolygio rizikos ribojimo institucijos turėtų įvertinti suskirstymą pagal:
    - tiesiogiai turimą CRE;
    - netiesiogiai turimą CRE
  - Tiesiogiai turimo CRE investicijų srautų ir likučių atveju nacionalinės makrolygio rizikos ribojimo institucijos turėtų įvertinti suskirstymą pagal:
    - turto rūšį;
    - turto buvimo vietą;
    - investuotojo pobūdį;
    - investuotojo pilietybę.
  - Netiesiogiai turimo CRE investavimo srautų ir likučių atveju nacionalinės makrolygio rizikos ribojimo institucijos turėtų įvertinti suskirstymą pagal:
    - investuotojo pobūdį;
    - investuotojo pilietybę.

### **E rekomendacija. Europos priežiūros institucijų skelbiami nacionalinių komercinės paskirties nekilnojamojo turto rinkų pozicijų duomenys**

1. Vadovaujantis šios rekomendacijos V priede pateiktomis gairėmis, Europos bankininkystės institucijai (EBI), Europos draudimo ir profesinių pensijų institucijai (EDPPI) ir Europos vertybinių popierių ir rinkų institucijai (EVPRI) rekomenduojama bent kartą per metus skelbti suvestinius duomenis apie subjektų, kurių priežiūrą jos atitinkamai vykdo, pozicijas kiekvienoje Sąjungos nacionalinėje CRE rinkoje. Šie suvestiniai duomenys turėtų remtis informacija, kurią EPI gauna pagal dabartinius informacijos teikimo reikalavimus.

## 2 SKIRSNIS

### ĮGYVENDINIMAS

#### 1. Sąvokų apibrėžtys

1. Šioje rekomendacijoje, atsižvelgiant į papildomas šios rekomendacijos IV ir V prieduose išdėstytas technines specifikacijas, taikomos šios sąvokų apibrėžtys:
- skolininkas – subjektas, asmeniškai arba kartu su kitu asmeniu pasirašęs gyvenamosios paskirties RRE paskolos sutartį arba CRE paskolos sutartį, ir gaunantis skolintojo teikiamą finansavimą;
  - pirkimo nuomos tikslais paskola – visų paskolų arba paskolos dalių suma, skolininko užtikrinta nuosavybe, kuri perkama nuomos tikslais, paskolos sutarties sudarymo metu;
  - nuomos tikslais pirktas būstas arba nuosavybė – visas RRE, nuosavybės teise tiesiogiai priklausantis privačiam namų ūkiui ir visų pirma skirtas nuomoti nuomininkams;
  - komercinės paskirties nekilnojamas turtas (CRE) – pajamas kuriantis nekilnojamas turtas, kuris yra pastatytas arba yra statomas, išskyrus:
    - socialinį būstą;
    - galutiniams vartotojams priklausantį turtą;
    - būstą, pirktą nuomos tikslais;

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

- 5) komercinės paskirties nekilnojamojo turto (CRE) paskola – paskola, kuria siekiama įsigyti CRE turtą (ar CRE turto rinkinį) ar turtą, užtikrintą CRE turtu (ar CRE turto rinkiniu);
- 6) pradėtos statybos – naujų komercinės paskirties statybos projektų, pradėtų ataskaitinio laikotarpio metu, plotas kvadratiniais metrais; jeigu tokios informacijos nėra, pradėtos statybos gali reikšti naujų komercinės paskirties statybos projektų, pradėtų ataskaitinio laikotarpio metu, skaičių;
- 7) dabartinis paskolos ir turto vertės santykis (LTV-C) – visų paskolų arba paskolų dalių suma, skolininko užtikrinta turtu, ataskaitinę dieną atitinkanti dabartinę turto vertę;
- 8) dabartinė turto vertė – turto vertė, nustatyta nepriklausomo išorės arba vidaus vertintojo; jeigu tokio vertinimo nėra, dabartinė turto vertė gali būti nustatoma naudojant pakankamai neapibendrintą nekilnojamojo turto vertės indeksą geografinės vietovės ir turto rūšies atžvilgiu; jeigu tokio indekso taip pat nėra, pakankamai neapibendrintas nekilnojamojo turto kainos indeksas geografinės vietovės ir turto rūšies atžvilgiu gali būti naudojamas po to, kai pritaikomas tinkamai parinktas sumažinimas, atspindintis turto nuvertėjimą;
- 9) išskolinimo apmokėjimas – palūkanos ir pagrindinės paskolos sumos grąžinimas visos skolos atžvilgiu tam tikru laikotarpiu (dažniausiai per vienerius metus);
- 10) išskolinimo apmokėjimo padengimo santykis (DSCR) – metinės iš CRE, bent iš dalies finansuoto iš paskolos, nuomos gautos pajamos, atėmus mokesčius ir visas skirtas turto vertei išlaikyti veiklos išlaidas, santykis su metiniu turtu užtikrintos paskolos išskolinimo apmokėjimu; santykis gali remtis jo verte paskolos sandorio sudarymo metu (DSCR-O) arba jo dabartine verte (DSCR-C);
- 11) išskolinimo apmokėjimo ir pajamų santykis sandorio sudarymo metu (DSTI-O) – viso metinio išskolinimo apmokėjimo santykis su skolininko disponuojamosiomis visomis metinėmis pajamomis paskolos sandorio sudarymo metu;
- 12) išskolinimo ir pajamų santykis sandorio sudarymo metu (DTI-O) – viso skolininko išskolinimo paskolos sandorio sudarymo metu santykis su skolininko disponuojamosiomis visomis metinėmis pajamomis paskolos sandorio sudarymo metu;
- 13) disponuojamosios pajamos – visos skolininko disponuojamosios metinės pajamos, kaip užfiksuota paskolos teikėjo RRE paskolos sandorio sudarymo metu, apimančios visus pajamų šaltinius, iš kurių atimami mokesčiai (atėmus mokesčių lengvatas) ir įmokos (pvz., sveikatos apsaugos, socialinės apsaugos arba sveikatos draudimo), ir apskaičiuotos prieš išlaidas;
- 14) pirmą kartą perkantis pirkėjas – skolininkas, kuriam anksčiau nebuvo suteikta RRE paskola; jei skolininkų yra daugiau nei vienas (kai RRE paskolos sutartį pasirašo keli skolininkai), o viena iš šių skolininkų anksčiau jau buvo suteikta RRE paskola, nė vienas iš šių skolininkų nelaikomas pirmą kartą perkančiu pirkėju;
- 15) paskolų srantai – naujos paskolos ataskaitiniu laikotarpiu; persvarstytos paskolos turėtų būti priskiriamos naujoms paskoloms, jei skolininkas jas laiko naujomis paskolos sutartimis;
- 16) visiškai amortizuota paskola – RRE paskola, kuriai būdingos periodinės pagrindinės paskolos sumos grąžinimo įmokos pagal amortizavimo grafiką per visą paskolos laikotarpį, kad pagrindinė paskolos suma būtų visiškai grąžinta iki paskolos grąžinimo termino;
- 17) pajamas kuriantis nekilnojamasis turtas – visas nekilnojamasis turtas, kai pajamos gaunamos iš nuomos arba iš pelno, gauto pardavus nekilnojamąjį turtą;
- 18) paskolos palūkanų padengimo rodiklis (ICR) – bendrų metinių nuomos pajamų (t.y. neatskaičius veiklos išlaidų ir mokesčių) iš turto, pirktos nuomos tikslais, arba grynųjų metinių nuomos pajamų iš CRE turto arba turto komplekso, ir turtu ar turto kompleksu užtikrintos paskolos metinių palūkanų kainos santykis; santykis gali remtis jo verte paskolos sandorio sudarymo metu (ICR-O) arba jo dabartine verte (ICR-C);
- 19) atidėjiniai paskolos nuostoliams – paskolų portfeliuose numatyta bendra atidėjinių suma, skirta padengti potencialius būsimus kredito nuostolius;
- 20) išmokėtos paskolos – visos RRE paskolos (paskolų skaičius arba paskolų suma), suteiktas per ataskaitinį laikotarpį;
- 21) paskolos apmokėjimas – skolininko RRE paskolos palūkanų ir grąžinamos paskolos suma tam tikru laikotarpiu (dažniausiai per vienerius metus);

- 22) paskolos apmokėjimo ir pajamų santykis sandorio sudarymo metu (LSTI-O) – metinio RRE paskolos apmokėjimo santykis su skolininko disponuojamosiomis visomis metinėmis pajamomis paskolos sandorio sudarymo metu;
- 23) paskolos ir sąnaudų santykis (LTC) – pradinės visų suteiktų paskolų sumos ir sąnaudų, susijusių su turto statyba iki jos užbaigimo, santykis;
- 24) paskolos ir pajamų santykis sandorio sudarymo metu (LTI-O) – visų paskolų ar paskolų dalių, skolininko užtikrintų nekilnojamuoju turtu, sumos paskolos sandorio sudarymo metu ir skolininko visų metinių disponuojamųjų pajamų sandorio sudarymo metu santykis;
- 25) paskolos ir nuompinių santykis sandorio sudarymo metu (LTR-O) – skolininko būsto, piršto nuomos tikslais, paskolos sandorio dėl paskolos sudarymo metu ir bendrųjų metinių nuomos pajamų (t.y. neatskaičius veiklos išlaidų ir mokesčių) iš turto, piršto nuomos tikslais, santykis;
- 26) paskolos ir turto vertės santykis sandorio sudarymo metu (LTV-O) – visų paskolų ar paskolų dalių, skolininko užtikrintų nekilnojamuoju turtu, sumos paskolos sandorio sudarymo metu ir turto vertės paskolos sandorio sudarymo metu santykis;
- 27) terminas sandorio sudarymo metu – metais išreikšta RRE paskolos sutarties trukmė paskolos sandorio sudarymo metu;
- 28) nacionalinė makrolygio rizikos ribojimo institucija – institucija, kuriai nacionaliniais teisės aktais pavesta vykdyti makropudencinę politiką, kaip rekomenduota Europos sisteminės rizikos valdybos rekomendacijos EDRV/2011/3 <sup>(1)</sup> B rekomendacijoje;
- 29) neamortizuota paskola – RRE paskola, kuriai būdingos tik reguliarios daugiausia paskolos palūkanų įmokos; jei reikalinga, neamortizuotos paskolos, kurioms taikomos išpirkimo priemonės, turėtų būti išskiriamos atskirai;
- 30) neveiksnioms paskoloms – kredito pozicijoms, kurios atitinka vieną arba abu šiuos kriterijus:
  - a) mokėjimas uždelstas daugiau nei 90 dienų;
  - b) skolininkas vertinamas kaip negalėsiantis įvykdyti visų savo kredito įsipareigojimų nerealizavęs įkaito, neatsižvelgiant į pradelstas sumas arba pradelstas dienas;
- 31) būsto, kuriame gyvena savininkai, paskolos – visų paskolų arba paskolos dalių suma, skolininko užtikrinta savininko naudojama RRE nuosavybe paskolos sutarties sudarymo metu;
- 32) būstas ar turtas, kuriame gyvena savininkas – bet koks RRE, priklausantis privačiam namų ūkiui, kuriame savininkas galėtų apsigyventi;
- 33) iš dalies amortizuotos paskolos – įvairių skirtingos amortizacijos RRE paskolų derinys;
- 34) statomas turtas – visas statomas turtas, kurį pastačius jo savininkas galės gauti pajamas nuompinių arba pelno, gauto pardavus turtą, forma; šis turtas neapima griaunamų pastatų arba vietų, kurios atlaisvinamos galimoms būsimoms statyboms;
- 35) nekilnojamojo turto vertės indeksas – indeksas, kuris atspindi ir turto kainos, ir kokybės pasikeitimus laikui bėgant, pvz., indeksas, sudarytas remiantis sandorio duomenimis;
- 36) nuompiniai – pinigų suma, kurią nuomininkas sumokėjo turto savininkui, atėmus visas nuolaidas (pavyzdžiui, laikotarpiui, kai nuomos mokestis nemokamas, įnašai į atnaujinimą) ir mokesčius;
- 37) nuomos pelningumas – metinių nuompinių ir nekilnojamojo turto rinkos vertės santykis;

<sup>(1)</sup> 2011 m. gruodžio 22 d. Europos sisteminės rizikos valdybos rekomendacija ESRV/2011/3 dėl nacionalinių institucijų įgaliojimų makrolygio rizikos ribojimo srityje (OL C 41, 2012 2 14, p. 1).

- 38) gyvenamosios paskirties nekilnojamasis turtas (RRE) – bet koks nekilnojamasis turtas, esantis vidaus teritorijoje, tinkamas gyventi, įsigytas, pastatytas arba atnaujintas privataus namų ūkio ir kuris nėra laikomas CRE. Jei turtas yra mišrios paskirties, jis turėtų būti laikomas skirtingais turto vienetais (pavyzdžiui, atsižvelgiant į tai, kiek ploto yra skiriama kiekvienai paskirčiai), kai yra įmanoma atlikti tokį suskirstymą, kitais atvejais turto rūšis nustatoma pagal dominuojančią paskirtį;
- 39) gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto (RRE) paskola – privatus namų ūkis, užtikrintas RRE turtu, nepriklausomai nuo paskolos paskirties;
- 40) rizikos stebėsenos sistema – nuolatinis sisteminės rizikos, kylančios iš vidaus nekilnojamojo turto rinkos, stebėsenos ir vertinimo procesas, paremtas tinkamais analizės metodais ir pakankamai reprezentatyviais duomenimis;
- 41) pakankamai reprezentatyvūs duomenys – taikant imties techniką gauti duomenys apie atitinkamas savybes, kurios būdingos statistinei populiacijai; nenustatomos jokios konkrečios imties technikos ir nacionalinė praktika yra laikoma pakankama, jeigu, vadovaujantis eksperto vertinimu, ji gali būti laikoma teikiančia nešališkus rezultatus;
- 42) neužimto ploto norma – ploto, kuri galima išnuomoti, ir viso nekilnojamojo turto ploto santykis;
- 43) investicijų vertinimo rezultatų koregavimas – investuotojo patirtos išlaidos dėl galimų investicijų nuostolių atei-tyje, atsižvelgiant į vyraujančias rinkos sąlygas;
- 44) turto vertė sandorio sudarymo metu – mažesnioji vertė palyginus nekilnojamojo turto sandorio (pvz., nurodyta notariniam akte) vertę, ir vertę, nustatytą nepriklausomo išorės ar vidaus vertintojo paskolos sandorio suda-rymo metu; jeigu žinoma tik viena vertė, turi būti vadovaujama šia verte.

## 2. Įgyvendinimo kriterijai

1. Šios rekomendacijos įgyvendinimui taikomi tokie kriterijai:

- a) rekomendacija apima tik tuos rodiklius, kurie yra būtini finansinio stabilumo tikslais ir kurių atžvilgiu buvo iden-tifikuotos duomenų spragos;
- b) deramas dėmesys turėtų būti skiriamas proporcingumo principui, atsižvelgiant į:
  - i) valstybių narių CRE ir RRE rinkų dydį ir pokyčius;
  - ii) kiekvienos nacionalinės makrolygio rizikos ribojimo institucijos galias;
  - iii) kiekvienos rekomendacijos tikslą ir turinį;
- c) vertinant A-D rekomendacijų įgyvendinimą, reikėtų atsižvelgti į pažangą, renkant duomenis Sąjungos lygiu, kaip nurodyta 15 konstatuojamojoje dalyje;
- d) konkretūs rekomendacijų A–E laikymosi kriterijai išdėstyti šios rekomendacijos I priede.

2. Adresatai turi pranešti ESRV ir Tarybai apie veiksmus, kurių buvo imtasi laikantis šios rekomendacijos, arba tinkamai pateisinti neveikimą. Ataskaitose turėtų būti pateikiama bent:

- a) informacija apie veiksmų, kurių imtasi, esmę ir grafiką;
- b) veiksmų, kurių imtasi, poveikio vertinimas, atsižvelgiant į šios rekomendacijos tikslus;
- c) išsamus bet kokio neveikimo ar nukrypimo nuo šios rekomendacijos, įskaitant bet kokią uždelimą, paaiškinimas.

## 3. Tolesnių veiksmų grafikas

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

1. A rekomendacija

- a) Iki 2018 m. gruodžio 31 d. nacionalinės makrolygio rizikos ribojimo institucijos turi pateikti ESRV ir Tarybai tarpinę ataskaitą apie A rekomendacijai įgyvendinti būtiną turimą informaciją arba informaciją, kurią tikimasi gauti.

- b) Iki 2020 m. gruodžio 31 d. nacionalinės makrolygio rizikos ribojimo institucijos turi pateikti ESRV ir Tarybai galutinę ataskaitą apie A rekomendacijos įgyvendinimą.

#### 2. B rekomendacija

- a) Iki 2018 m. gruodžio 31 d. nacionalinės makrolygio rizikos ribojimo institucijos turi pateikti ESRV ir Tarybai tarpinę ataskaitą apie B rekomendacijai įgyvendinti būtina turimą informaciją arba informaciją, kurią tikimasi gauti.
- b) Iki 2020 m. gruodžio 31 d. nacionalinės makrolygio rizikos ribojimo institucijos turi pateikti ESRV ir Tarybai galutinę ataskaitą apie B rekomendacijos įgyvendinimą.

#### 3. C rekomendacija

- a) Iki 2018 m. gruodžio 31 d. nacionalinės makrolygio rizikos ribojimo institucijos turi pateikti ESRV ir Tarybai tarpinę ataskaitą apie C rekomendacijai įgyvendinti būtina turimą informaciją arba informaciją, kurią tikimasi gauti.
- b) Iki 2020 m. gruodžio 31 d. nacionalinės makrolygio rizikos ribojimo institucijos turi pateikti ESRV ir Tarybai galutinę ataskaitą apie C rekomendacijos įgyvendinimą.

#### 4. D rekomendacija

- a) Iki 2018 m. gruodžio 31 d. nacionalinės makrolygio rizikos ribojimo institucijos turi pateikti ESRV ir Tarybai tarpinę ataskaitą apie D rekomendacijai įgyvendinti būtina turimą informaciją arba informaciją, kurią tikimasi gauti.
- b) Iki 2020 m. gruodžio 31 d. nacionalinės makrolygio rizikos ribojimo institucijos turi pateikti ESRV ir Tarybai galutinę ataskaitą apie D rekomendacijos įgyvendinimą.

#### 5. E rekomendacija

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

### 4. Stebėseną ir vertinimą

#### 1. ESRV sekretoriatas:

- a) padės adresatams, užtikrindamas koordinuotą ataskaitų teikimą, teiks reikiamus ataskaitų šablonus, o prireikus – išsamiau apibūdins tolesnių veiksmų tvarką ir grafiką;
- b) tikrins adresatų tolesnius veiksmus, teiks pagalbą, kai jie to prašo, ir per Valdymo komitetą teiks Bendrajai valdybai ataskaitą apie tolesnius veiksmus.

2. Bendroji valdyba įvertins adresatų pateiktas ataskaitas apie veiksmus ir paaiškinimus ir, kai tinkama, galės nuspręsti, kad šios rekomendacijos nebuvo laikomasi ir kad adresatas nepateikė tinkamo paaiškinimo savo neveikimui.

Priimta Frankfurte prie Maino 2016 m. spalio 31 d.

Francesco MAZZAFERRO

ESRV sekretoriato vadovas,

ESRV bendrosios valdybos vardu

## I PRIEDAS

**REKOMENDACIJŲ ATITIKTIES KRITERIJAI****1. A rekomendacija**

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

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

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

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

**2. B rekomendacija**

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

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

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

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

### 3. C rekomendacija

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

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

Laikoma, kad nacionalinės makrolygio rizikos ribojimo institucijos laikosi C rekomendacijos 2 ir 3 dalių, kai jos:

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

### 4. D rekomendacija

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

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

## 5. E rekomendacija

Laikoma, kad EPI laikosi E rekomendacijos, kai jos:

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



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

**1. A šablonas: RRE paskolų rodikliai ir susiję suskirstymai**

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

ATSARGOS = duomenys apie hipotekos paskolų atsargas ataskaitinę dieną (pvz., metų pabaigoje)

ncu = suma nacionaline valiuta

# = sutarčių skaičius

y = metai

Avg = atitinkamo rodiklio vidurkis

**RODIKLIŲ PASISKIRSTYMAS PAGAL VIENĄ POŽYMĮ**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ATSARGOS
Avg (%)
ncu, #
ncu, #

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

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

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

SRAUTAI
Avg
ncu, #
ncu, #

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

ATSARGOS
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

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

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

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

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

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

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

**BENDRAS PASKIRSTYMAS**

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

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

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

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

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

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

(\*) Prireikus amortizuotos paskolos, kurios taikomos išpirkimo priemonės, turėtų būti išskirtos atskirai.

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

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

### PASKOLOS TURTUI, PERKAMAM NUOMOS TIKSLAIS

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

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

<b>SRAUTAI</b>
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

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

<b>SRAUTAI</b>
Avg (%)
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

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

<b>SRAUTAI</b>
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

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

<b>SRAUTAI</b>
Avg
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

**PASKOLOS NEKILNOJAMAJAM TURTUI, KURIAME GYVENA SAVININKAI**

<b>Paskolų nekilnojamajam turtui, kuriame gyvena savininkai, apžvalga</b>
Išmokėtos paskolos
iš jų: pirmą kartą perkantiems pirkėjams
iš jų: paskolos užsienio valiuta
iš jų: visiškai amortizuotos
iš jų: iš dalies amortizuotos
iš jų: neamortizuotos (*)
iš jų: ≤ 1y pradinės palūkanų normos fiksavimo laikotarpis
iš jų: ] 1y; 5y] pradinės palūkanų normos fiksavimo laikotarpis
iš jų: ] 5y; 10y] pradinės palūkanų normos fiksavimo laikotarpis
iš jų: > 10y pradinės palūkanų normos fiksavimo laikotarpis

<b>SRAUTAI</b>
€, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

<b>Dabartinis paskolos ir turto vertės santykis (LTV-C)</b>
<b>SVERTINIS VIDURKIS</b>
iš jų: pirmą kartą perkantiems pirkėjams

<b>SRAUTAI</b>
Avg (%)
Avg (%)

<b>Paskolos apmokėjimo ir pajamų santykis sandorio sudarymo metu (LSTI-O)</b>
<b>SVERTINIS VIDURKIS</b>
iš jų: pirmą kartą perkantiems pirkėjams
iš jų: paskolos užsienio valiuta
iš jų: visiškai amortizuotos
iš jų: iš dalies amortizuotos
iš jų: neamortizuotos (*)
iš jų: ≤ 1y pradinės palūkanų normos fiksavimo laikotarpis
iš jų: ] 1y; 5y] pradinės palūkanų normos fiksavimo laikotarpis
iš jų: ] 5y; 10y] pradinės palūkanų normos fiksavimo laikotarpis
iš jų: > 10y pradinės palūkanų normos fiksavimo laikotarpis
<b>PASISKIRSTYMAS</b>
≤ 10 %
]10 % ; 20 %]
]20 % ; 30 %]
]30 % ; 40 %]

<b>SRAUTAI</b>
Avg (%)
Avg (%)
Avg (%)
Avg (%)
Avg (%)
Avg (%)
Avg (%)
Avg (%)
Avg (%)
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #



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

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

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

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

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

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

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

ATSARGOS
Avg (%)
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

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

SRAUTAI
Avg (metai)
#, €
#, €
#, €
#, €
#, €
#, €
#, €
#, €

(\*) Prireikus amortizuotos paskolos, kurios taikomos išpirkimo priemonės, turėtų būti išskirtos atskirai.

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

**1. A šablonas: fizinės rinkos rodikliai**

	Rodiklis	Suskirstymas		
		Dažnumas	Turto rūšis <sup>(1)</sup>	Turto buvimo vieta <sup>(2)</sup>
<b>Fizinė rinka</b>	CRE kainos indeksas	Ketvirčio	I	I
	Nuompinigių indeksas	Ketvirčio	I	I
	Nuomos pelningumo indeksas	Ketvirčio	I	I
	Neužimto ploto normos	Ketvirčio	R	R
	Pradėtos statybos	Ketvirčio	#	#

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

<sup>(2)</sup> Turto buvimo vieta suskirstyta į vidaus prestižinę ir vidaus ne prestižinę.

R = Santykis

**2. B šablonas: finansų sistemos pozicijų rodikliai**

	Rodiklis	Suskirstymas						Iš viso
		Dažnumas	Turto rūšis <sup>(1)</sup>	Turto buvimo vieta <sup>(2)</sup>	Investuotojo rūšis <sup>(3)</sup> <sup>(8)</sup>	Skolintojo rūšis <sup>(4)</sup>	Investuotojo <sup>(8)</sup> / skolintojo tautybė <sup>(5)</sup>	
<b>Srautai <sup>(6)</sup></b>	Investicijos CRE <sup>(8)</sup>	Ketvirčio	nc	nc	nc		nc	<b>nc</b>
	— iš jų: tiesiogiai turimas CRE	Ketvirčio	nc	nc	nc		nc	<b>nc</b>
	— iš jų: netiesiogiai turimas CRE	Ketvirčio			nc		nc	<b>nc</b>
	CRE investicijų vertinimo rezultatų koregavimas	Ketvirčio	nc	nc	nc		nc	<b>nc</b>

	Rodiklis	Dažnumas	Suskirstymas				Iš viso	
			Turto rūšis <sup>(1)</sup>	Turto buvimo vieta <sup>(2)</sup>	Investuotojo rūšis <sup>(3)</sup> <sup>(8)</sup>	Skolintojo rūšis <sup>(4)</sup>		Investuotojo <sup>(8)</sup> / skolintojo tautybė <sup>(5)</sup>
	Skolinimas CRE (įskaitant statomą nekilnojamąjį turtą)	Ketvirčio	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
	— iš jų: statomam nekilnojamajam turtui	Ketvirčio	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
	Neveiksnius CRE paskolos (įskaitant statomą nekilnojamąjį turtą)	Ketvirčio	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
	— iš jų: statomam nekilnojamajam turtui	Ketvirčio	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
	CRE skolinimo atidėjinių paskolos nuostoliams padengti (įskaitant statomą nekilnojamąjį turtą);	Ketvirčio	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
	— iš jų: statomam nekilnojamajam turtui	Ketvirčio	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>

	Rodiklis	Dažnumas	Suskirstymas				Iš viso	
			Turto rūšis <sup>(1)</sup>	Turto buvimo vieta <sup>(2)</sup>	Investuotojo rūšis <sup>(3)</sup> <sup>(8)</sup>	Skolintojo rūšis <sup>(4)</sup>		Investuotojo <sup>(8)</sup> / skolintojo tautybė <sup>(5)</sup>
	Investicijos CRE <sup>(8)</sup>	Kasmet	nc	nc	nc		nc	<b>nc</b>
	— iš jų: tiesiogiai turimas CRE	Kasmet	nc	nc	nc		nc	<b>nc</b>
<b>Atsargos <sup>(7)</sup></b>	— iš jų: netiesiogiai turimas CRE	Kasmet			nc		nc	<b>nc</b>
	CRE investicijų vertinimo rezultatų koregavimas	Kasmet	nc	nc	nc		nc	<b>nc</b>

Rodiklis	Dažnumas	Suskirstymas					Iš viso
		Turto rūšis <sup>(1)</sup>	Turto buvimo vieta <sup>(2)</sup>	Investuotojo rūšis <sup>(3)</sup> <sup>(8)</sup>	Skolintojo rūšis <sup>(4)</sup>	Investuotojo <sup>(8)</sup> / skolintojo tautybė <sup>(5)</sup>	
Skolinimas CRE (įskaitant statomą nekilnojamąjį turtą)	Kasmet	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
— iš jo: neveiksnios CRE paskolos	Kasmet	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
CRE skolinimo atidėjinių paskolos nuostoliams padengti	Kasmet	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
Skolinimas statomam nekilnojamajam turtui (CRE skolinimo dalis)	Kasmet	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
— iš jo: neveiksnios paskolos	Kasmet	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
Skolinimo statomam nekilnojamajam turtui atidėjiniai paskolos nuostoliams padengti	Kasmet	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>

<sup>(1)</sup> Turto rūšis suskirstyta į biurus, mažmeninės prekybos paskirties, pramoninės paskirties, gyvenamosios paskirties ir kita.

<sup>(2)</sup> Turto buvimo vieta suskirstyta į vidaus prestižinę, vidaus ne prestižinę ir užsienio.

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

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

<sup>(5)</sup> Tautybė suskirstyta į vidaus, Europos ekonominės erdvės ir likusio pasaulio.

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

<sup>(7)</sup> CRE investicijų atsargų, CRE investicijų nuvertėjimo, CRE (neveiksnių) paskolų ir CRE skolinimo atidėjinių paskolos nuostoliams padengti atsargų duomenys ataskaitinę dieną.

<sup>(8)</sup> Tik tuomet, jei investicijos sudaro svarbią CRE finansavimo dalį.

nc = suma nacionaline valiuta

### 3. C šablonas: skolinimo standartų rodikliai <sup>(1)</sup>

	Rodiklis	Dažnumas	Svertinis santykių vidurkis
Srautai <sup>(2)</sup>	Paskolos ir turto vertės santykis sandorio sudarymo metu (LTV-O)	Ketvirčio	R
	Paskolos palūkanų padengimo rodiklis sandorio sudarymo metu (ICR-O)	Ketvirčio	R
	Įsiskolinimo apmokėjimo padengimo rodiklis sandorio sudarymo metu (DSCR-O)	Ketvirčio	R

	<b>Rodiklis</b>	Dažnumas	Svertinis santykių vidurkis
<b>Atsargos</b> <sup>(3)</sup>	Paskolos ir turto vertės santykis sandorio sudarymo metu (LTV-O)	Metų	R
	Dabartinis paskolos ir turto vertės santykis (LTV-C)	Metų	R
	Dabartinis paskolos palūkanų padengimo rodiklis (ICR-C)	Metų	R
	Dabartinis išsiskolinimo apmokėjimo padengimo rodiklis (DSCR-C)	Metų	R

<sup>(1)</sup> Išskyrus statomą nekilnojamąjį turtą, kurį galima stebėti taikant paskolos ir sąnaudų santykį (LTC).

<sup>(2)</sup> Šrautų duomenys apie naujų CRE paskolų ataskaitiniu laikotarpiu rengimą.

<sup>(3)</sup> CRE paskolų likučių atsargų duomenys ataskaitinę dieną.

R = Santykis

## IV PRIEDAS

## RODIKLIŲ MATAVIMO IR APSKAIČIAVIMO METODŲ GAIRĖS

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

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

1. LTV-O apibrėžiamas kaip:

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

2. Skaičiavimo tikslais, „L“:

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

3. Skaičiavimo tikslais, „V“:

- a) Apskaičiuojama pagal nuosavybės vertę sandorio sudarymo metu, kuri yra žemesnioji iš šių:
  1. sandorio vertė, pvz., užregistruota notariniam akte, ir
  2. nepriklausomo išorės arba vidaus vertintojo nustatyta vertė.
 Jei yra tik viena vertė, turėtų būti naudojama ta vertė.
- b) Neatsižvelgia į planuojamos renovacijos arba statybų darbų vertę.

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

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

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

- c) Jei vis dar vyksta nekilnojamojo turto statybos, „V“ nurodo visą turto vertę iki atskaitingosios dienos (vertės padidinimo apskaita dėl statybos darbų pažangos). „V“ vertinama išmokėjus naują paskolos dalį, leidžiant apskaičiuoti atnaujintą LTV-O.
- d) Pakoreguojama pagal visą negražintos RRE paskolos sumą, išmokėtą arba neišmokėtą, kuri yra užtikrinta „pirmesnėmis“ kreditorinio reikalavimo pirmumo teisėmis į nuosavybę. Pirmesnių kreditorinio reikalavimo pirmumo teisių į nuosavybę atveju visa šiomis pirmesnėmis kreditorinio reikalavimo pirmumo teisėmis užtikrintos skolos suma turi būti atimta. Vienodo eiliškumo kreditorinio reikalavimo pirmumo teisių atveju turėtų būti atliktas atitinkamas proporcingas koregavimas.
- e) Nekoreguojama atsižvelgiant į kitas esamas kredito rizikos mažinimo priemones.
- f) Neapima su RRE paskola susijusių išlaidų ir mokesčių.
- g) Neapskaičiuojama kaip ilgalaikė vertė. Kadangi ilgalaikės vertės naudojimas galėtų būti pagrįstas „V“ procikliškumu, LTV-O siekia įtraukti kredito standartus sandorio sudarymo metu. Todėl, jei tuo metu, kai suteikiama RRE paskola ir užregistruojamas LTV-O, „V“ neatspindėjo turto vertės sandorio sudarymo metu kaip įrašyta skolininko dokumentuose, tai tiksliai neatspindėtų skolininko faktinės kredito politikos dėl LTV-O.
4. Kai paskolų rinkos būsto, pirkto nuomos tikslais, ir būsto, kuriame gyvena savininkai, savybės yra stebimos atskirai, taikoma LTV-O apibrėžtis, atsižvelgiant į šias išimtis:
- a) būsto, pirkto nuomos tikslais, paskolų atveju:
- „L“ apima tik paskolas arba paskolų dalis, sandorio sudarymo metu skolininko užtikrintas nekilnojamoju turtu, susijusias su būsto, pirkto nuomos tikslais, paskola.
  - „V“ apima tik turto, pirkto nuomos tikslais, vertę sandorio sudarymo metu.
- b) būsto, kuriame gyvena savininkai, paskolų atveju:
- „L“ apima tik paskolas arba paskolų dalis, sandorio sudarymo metu skolininko užtikrintas nekilnojamoju turtu, susijusias su būsto, kuriame gyvena savininkai, paskola.
  - „V“ apima tik būsto, kuriame gyvena savininkai, vertę sandorio sudarymo metu.
5. Nacionalinės makrolygio rizikos ribojimo institucijos turėtų kreipti dėmesį į aplinkybę, kad LTV santykiai yra procikliško pobūdžio ir todėl tokius santykius turėtų traktuoti atsargiai bet kurioje rizikos stebėsenos sistemoje. Jos taip pat galėtų tyrinėti papildomų parametrų, pavyzdžiui, paskolos ir turto ilgalaikės vertės santykio naudojimą, kai vertė koreguojama pagal rinkos kainos indekso ilgalaikius pokyčius.

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

### 1. LTV-C apibrėžta kaip:

$$LTV_C = \frac{LC}{VC}$$

### 2. Skaičiavimo tikslais, „LC“:

- a) Apskaičiuojama kaip atskaitinės dienos paskolos (-ų) balanso likučiai, apibrėžti kaip „L“ 1 skyriaus 2 skirsnyje, atsižvelgiant į kapitalo grąžinimą, paskolų restruktūrizavimą, naują kapitalo išmokėjimą, sukauptas palūkanas ir paskolų užsienio valiuta atveju – valiutų kursų pokyčius.
- b) Koreguojama atsižvelgiant į investavimo įmonėje sukauptas santaupas, skirtas kompensuoti pagrindinę paskolos sumą. Sukauptas santaupas galima atimti iš „LC“ tik esant šioms sąlygoms:
- 1) sukauptos santaupos nesąlygiškai įkeičiamos kreditoriui aiškiai išreiškiant tikslą grąžinti pagrindinę paskolos sumą pagal sutartį numatytais dienomis, ir
  - 2) taikomas atitinkamas įvertinimas mažesne nei rinkos verte, kurį nustato nacionalinė makrolygio rizikos ribojimo institucija, kad atspindėtų rinkos ir (arba) trečiosios šalies riziką, susijusią su pagrindinėmis investicijomis.



### 3. Skaičiavimo tikslais, „VC“:

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

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

- a) būsto, pirkto nuomos tikslais, paskolų atveju:
  - „LC“ apima tik paskolas arba paskolų dalis, sandorio sudarymo metu skolininko užtikrintas nekilnojamoju turtu, susijusias su būsto, pirkto nuomos tikslais, paskola.
  - „VC“ nurodo būsto, pirkto nuomos tikslais, dabartinę vertę.
- b) būsto, kuriame gyvena savininkai, paskolų atveju:
  - „LC“ apima tik paskolas arba paskolų dalis, sandorio sudarymo metu skolininko užtikrintas nekilnojamoju turtu, susijusias su būstu, kuriame gyvena savininkai.
  - „VC“ apima tik dabartinę būsto, kuriame gyvena savininkai, vertę.

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

#### 1. LTI-O apibrėžta kaip:

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

2. Skaičiavimo tikslais „L“ turi tą pačią reikšmę kaip ir 1 skyriaus 2 skirsnyje.
3. Skaičiavimo tikslais „I“ yra skolininko visos metinės disponuojamosios pajamos, kurias užregistravo kredito teikėjas sandorio dėl RRE paskolos sudarymo metu.
4. Nustatant skolininko disponuojamąsias pajamas adresatai skatinami laikytis 1-os apibrėžties, kiek tai labiausiai įmanoma, ir bent jau 2-os apibrėžties:

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

Šioje apibrėžtyje:

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

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

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

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

- a) būsto, pirkto nuomos tikslais, paskolų atveju:
  - „L“ apima tik paskolas arba paskolų dalis, sandorio sudarymo metu skolininko užtikrintas nekilnojamoju turtu, susijusias su būsto, pirkto nuomos tikslais, paskola.
- b) Būsto, kuriame gyvena savininkai, paskolų atveju:
  - „L“ apima tik paskolas arba paskolų dalis, sandorio sudarymo metu skolininko užtikrintas nekilnojamoju turtu, susijusias su būstu, kuriame gyvena savininkai.
  - Kai skolininkas turi būsto, kuriame gyvena savininkai, ir būsto, pirkto nuomos tikslais, paskolas, tik būsto, pirkto nuomos tikslais, nuomos pajamos atėmus skolos dėl būsto, pirkto nuomos tikslais, apmokėjimo išlaidas gali būti naudojamos finansuoti būsto, kuriame gyvena savininkai, paskolos apmokėjimą. Tokiu atveju pirma geriausia disponuojamųjų pajamų apibrėžtis yra:

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

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

1. DTI-O apibrėžta kaip:

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

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

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

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

1. LSTI-O apibrėžta kaip:

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

2. Skaičiavimo tikslais „LS“ yra RRE paskolos, apibrėžtos kaip „L“ 1 skyriaus 2 skirsnyje, sandorio dėl paskolos sudarymo metu metinės skolos apmokėjimo išlaidos.
3. Skaičiavimo tikslais „I“ vartojama ta pačia reikšme kaip ir 3 skyriaus 4 skirsnyje.
4. Kai RRE paskolų būsto, piršto nuomos tikslais, ir būsto, kuriame gyvena savininkai, rinkos savybės yra stebimos atskirai, taikoma LSTI-O apibrėžtis, atsižvelgiant į šias išimtis:
  - a) būsto, piršto nuomos tikslais, paskolų atveju:
    - „LS“ yra metinės skolos apmokėjimo išlaidos, susijusios su būsto, piršto nuomos tikslais, paskola, sandorio dėl paskolos sudarymo metu.
  - b) būsto, kuriame gyvena savininkai, paskolų atveju:
    - „LS“ yra metinės skolos apmokėjimo išlaidos, susijusios su būsto, kuriame gyvena savininkai, paskola, sandorio dėl paskolos sudarymo metu.

— Susijusi pirma geriausia disponuojamųjų pajamų apibrėžtis yra:

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

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

1. DSTI-O apibrėžta kaip:

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

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

## 7. Paskolos palūkanų padengimo rodiklis (ICR)

1. ICR apibrėžtas kaip:

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

2. Skaičiavimo tikslais:
  - a) bendros metinės nuomos pajamos yra metinės nuomos pajamos, susikaupusios iš būsto, piršto nuomos tikslais, neatėmus visų veiklos sąnaudų, kad būtų išlaikyta turto vertė, ir neatėmus mokesčių;
  - b) metinės palūkanų išlaidos yra metinės palūkanų išlaidos, susijusios su būstu, pirštu nuomos tikslais.
3. Santykis gali būti susijęs su jo verte sandorio dėl paskolos sudarymo metu (ICR-O) arba jo dabartine verte (ICR-C).

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

1. LTR-O apibrėžta kaip:

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

2. Skaičiavimo tikslais:

- a) „pirkimo nuomos tikslais paskola“ vartojama ta pačia reikšme kaip ir „L“ 1 skyriaus 2 skirsnyje, bet yra ribota RRE paskolomis, finansuojančiomis būstą, pirktą nuomos tikslais;
- b) grynosios metinės nuomos pajamos yra metinės nuomos pajamos, susikaupiančios iš būsto, piršto nuomos tikslais, atėmus visas veiklos sąnaudas, kad būtų išlaikyta turto vertė, bet neatėmus visų mokesčių;
- c) bendros metinės nuomos pajamos yra metinės pajamos, susikaupiančios nuomojant nuomininkams būstą, pirktą nuomos tikslais, neatėmus visų veiklos sąnaudų, kad būtų išlaikyta turto vertė, ir neatėmus mokesčių.

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

---

## V PRIEDAS

**APIBRĖŽČIŲ IR RODIKLIŲ, SUSIJUSIŲ SU KOMERCINĖS PASKIRTIES NEKILNOJAMUOJU TURTU, GAIRĖS**

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

**1. Komercinės paskirties nekilnojamojo turto apibrėžtys**

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

- a) Reglamento (ES) Nr. 575/2013 4 straipsnio 1 dalies 75 punktą apibrėžia RRE, bet nepateikia tikslios CRE apibrėžties, kitokios negu „biurai ar kitos komercinės patalpos“ 126 straipsnyje. Šis reglamentas taip pat reikalauja, kad nuosavybės vertė taip pat nepriklaustų nuo skolinio kredito kokybės arba susijusio projekto vykdymo CRE atžvilgiu.
- b) EBI pateikė naudingą papildomą kriterijų: pagrindinė turto paskirtis turėtų būti „susieta su ekonomine veikla“<sup>(1)</sup>. Nors ir naudingas, šis kriterijus nėra pakankamai tikslus makropudenciniams tikslams.
- c) Europos Centrinio Banko reglamentas (ES) 2016/867 (ECB/2016/13)<sup>(2)</sup> yra kitas galimas CRE apibrėžties šaltinis. Tačiau, šiame etape Reglamentas apibrėžia CRE kaip visą turtą, kuris nėra RRE (kaip apibrėžta pirmiau esančiame a punkte nurodytame reglamente). Tokia apibrėžtis finansinio stabilumo tikslais yra per plati, nes pagrindinis tikslas čia yra apimtis, kuria grynųjų pinigų srautai, kurių tikimasi iš CRE, tokie kaip nuoma, bus pakankami grąžinti paskoloms, kuriomis buvo finansuojamas turtas.
- d) G-20 duomenų spragų iniciatyva<sup>(3)</sup> yra sudaryta iš 20 rekomendacijų dėl ekonominės ir finansų statistikos tobulinimo, ji buvo pradėta, kad būtų pagerintas ekonominių ir finansinių duomenų turėjimas ir palyginamumas po 2007–2008 m. finansų krizės. 19 rekomendacija pabrėžia reikalavimą patobulinti gyvenamosios ir komercinės paskirties nekilnojamojo turto statistikos prieinamumą. Tolesni veiksmai dėl šios iniciatyvos, įskaitant susitarimą dėl CRE apibrėžties, bus dar svarstomi ir galės pateikti tam tikrą įnašą dėl ESRV tikslams reikalingų duomenų.
- e) Bazelio bankininkystės priežiūros komiteto konsultacinis dokumentas dėl kredito rizikos standartizuoto metodo pataisymų<sup>(4)</sup> taip pat apibrėžia CRE kaip priešingą RRE. RRE pozicija yra apibrėžta kaip pozicija, užtikrinta nekilnojamoju turtu, kuris yra gyvenamosios paskirties, ir atitinkantis visus taikytinus įstatymus, leidžiančius jame gyventi, t. y. naudoti pagal gyvenamąją paskirtį. CRE pozicija apibrėžiama kaip nekilnojamoju turtu, kuris nėra gyvenamosios paskirties, užtikrinta pozicija.

Atsižvelgiant į pirmiau minėtų apibrėžčių apribojimus, ši rekomendacija numato CRE praktinę apibrėžtį, skirtą specialiai makropudenciniams tikslams. Ji apibrėžia CRE kaip bet kokią pajamas generuojantį nekilnojamąjį turtą, išskyrus socialinį būstą, galutiniams vartotojams priklausantį turtą ir būstą, pirktą nuomos tikslais.

Gali būti diskutuojama, ar statomas nekilnojamojo turto turėtų būti laikomas CRE. Šiuo požiūriu nacionalinė praktika skiriasi. Tačiau kai kurių valstybių narių paskutinės finansų krizės patirtis parodė kaip svarbu finansinio stabilumo tikslais stebėti investicijas į šią ekonominę veiklą ir jos finansavimą. Be to, tikimasi, kad užbaigus statyti naują nekilnojamąjį turtą, jis padidins būsimas CRE atsargas. Todėl šios rekomendacijos tikslais, statomas nekilnojamojo turto turtas laikomas CRE subkategorija.

<sup>(1)</sup> Žr.: 2014 m. lapkričio 21 d. EBI klausimas ID 2014\_1214.

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

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

<sup>(4)</sup> Bazelio bankininkystės priežiūros komiteto *Kredito rizikos standartizuoto metodo peržiūra – antras konsultacinis dokumentas* (angl. *Revisions to the Standardised Approach to credit risk – second consultative document*), 2015 m. gruodis.

Socialinis būstas yra sudėtingas nekilnojamojo turto rinkos segmentas, nes jis šalyse gali pasireikšti skirtingomis formomis. Jis neturėtų būti įtrauktas į CRE apibrėžtį, kai nekilnojamojo turto sandorio vertę arba tokio turto nuomininkams taikomą nuomą tiesiogiai įtakoja viešasis subjektas, dėl ko nuoma yra mažesnė nei stebima egzistuojančioje rinkoje. Pagal šį kriterijų nacionalinės institucijos savo šalyje turėtų nubrėžti ribą tarp socialinio būsto ir privataus nuomos sektoriaus.

Būstas, pirktas nuomos tikslais, nurodo bet kokią gyvenamosios paskirties nekilnojamąjį turtą, kurio tiesioginiai savininkai yra privatūs namų ūkiai <sup>(1)</sup>, kurių pradinis tikslas yra nuomoti nuomininkams. Šiuo metu ši veikla yra reikšminga tik keliose valstybėse narėse. Būstas, pirktas nuomos tikslais, taip pat yra ribinė sritis tarp RRE ir CRE. Tačiau kadangi šią veiklą paprastai vykdo neprofesionalūs nuomotojai ne pilną darbo dieną, turintys nedidelį nekilnojamojo turto portfelį, finansinio stabilumo tikslais gali būti aiškinama, kad tai labiau priskirtina RRE sektoriui negu CRE sektoriui. Tačiau dėl išskirtinių jo rizikos savybių nacionalinėms makrolygio rizikos ribojimo institucijoms rekomenduojama stebėti šios rinkos dalies pokyčius, naudojant kai kuriuos papildomus ir specialius rodiklius, jei ši veikla atspindi reikšmingą rizikos šaltinį arba reikšmingą viso RRE skolinimo likučių ar srautų dalį.

## 2. Komercinės paskirties nekilnojamojo turto duomenų šaltiniai

### 2.1. Fizinės CRE rinkos rodikliai

Fizinės CRE rinkos rodikliai gali būti gaunami iš:

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

ESRV ataskaita apie komercinės paskirties nekilnojamąjį turtą ir finansinį stabilumą ES pateikia turimų kainų indeksų ir galimų duomenų šaltinių apžvalgą <sup>(2)</sup>.

### 2.2. Finansų sistemos CRE pozicijos rodikliai

Rinkos dalyvių pozicijos, bent jau finansų sektoriaus, gali būti renkamos iš priežiūros ataskaitų. Kai kuriuos duomenis ECB ir EDPPi jau surinko nacionaliniu lygiu. Tačiau jie nėra labai išsamūs. Nauji priežiūros ataskaitų šablonai bankams, t. y. finansinės atskaitomybės (FINREP) ir bendrosios atskaitomybės (COREP) draudikams pagal Europos Parlamento ir Tarybos direktyvą 2009/138/EB <sup>(3)</sup> ir investiciniais fondams pagal Europos Parlamento ir Tarybos direktyvą 2011/61/ES <sup>(4)</sup> gali pateikti išsamesnį vaizdą dėl finansų įstaigų CRE pozicijų.

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

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

<sup>(1)</sup> Vadovaujantis 2013 m. gegužės 21 d. Europos Parlamento ir Tarybos reglamento (ES) Nr. 549/2013 dėl Europos nacionalinių ir regioninių sąskaitų sistemos Europos Sąjungoje (OL L 174, 2013 6 26, p. 1) A priedo 2 skyriaus 2.118 punktu: „N[n]amų ūkių sektoriui [...] priskiriami asmenys ar asmenų grupės, kurie yra vartotojai, taip pat verslininkai, gaminantys rinkos prekes ir teikiantys nefinansines ir finansines paslaugas (rinkos gamintojai), jei prekes gamina ir paslaugas teikia ne atskiri kvazibendrovėmis laikomi vienetai. Šiam sektoriui taip pat priskiriami asmenys ir asmenų grupės, gaminantys prekes ir teikiantys nefinansines paslaugas išimtinai savo galutiniam naudojimui.“

<sup>(2)</sup> ESRV, Ataskaita apie komercinės paskirties nekilnojamąjį turtą ir finansinį stabilumą ES (angl. *Report on commercial real estate and financial stability in the EU*), 2015 m. gruodis, ypač II priedo 2 skyriaus 2 skirsnis.

<sup>(3)</sup> 2009 m. lapkričio 25 d. Europos Parlamento ir Tarybos direktyva 2009/138/EB dėl draudimo ir perdraudimo veiklos pradėjimo ir jos vykdymo (Mokumas II) (OL L 335, 2009 12 17, p. 1).

<sup>(4)</sup> 2011 m. birželio 8 d. Europos Parlamento ir Tarybos direktyva 2011/61/ES dėl alternatyvaus investavimo fondų valdytojų, kuria iš dalies keičiami direktyvos 2003/41/EB ir 2009/65/EB bei reglamentai (EB) Nr. 1060/2009 ir (ES) Nr. 1095/2010 (OL L 174, 2011 7 1, p. 1).

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

### 2.3. Privataus sektoriaus duomenų naudojimas

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

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

### 3. Susiję rodiklių suskirstymai

Nacionalinės makrolygio rizikos ribojimo institucijos turėtų sugebėti įvertinti, kiek tokie suskirstymai yra svarbūs jų CRE rinkai, kai jos naudoja juos stebėsenos tikslais, taip pat atsižvelgiant į proporcingumo principą.

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

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

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

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

„Investuotojo pobūdis“ nurodo plačias investuotojų kategorijas, pavyzdžiui:

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

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

„Skolintojo pobūdis“ nurodo plačias skolintojų kategorijas, pavyzdžiui:

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

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

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

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

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

#### 4. Fizinės rinkos rodikliams apskaičiuoti skirti metodai

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

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

#### 5. Finansų sistemos komercinės paskirties nekilnojamojo turto pozicijų vertinimas

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

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

Taip pat gali būti sunkiau apskaičiuoti užsienio rinkos dalyvių pozicijas, kurios gali sudaryti reikšmingą rinkos dalį<sup>(1)</sup>. Kadangi šie rinkos dalyviai yra svarbūs CRE rinkos veikimui, patartina stebėti jų veiklą.

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

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



## 6. LTV apskaičiavimo metodai

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

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

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

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

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

Paskolos palūkanų padengimo santykis (ICR) ir įsiskolinimo apmokėjimo padengimo santykis (DSCR) rodo nuomos pajamas, gaunamas iš CRE turto arba turto komplekso, atėmus mokesčius ir veiklos išlaidas, kurias skolininkas turi patirti, kad išlaikytų turto vertę.

ICR apibrėžta kaip:

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

ICR skaičiavimo tikslais:

- a) grynosios metinės nuomos pajamos apima metines nuomos pajamas, susikaupiančias iš nuomininkams išnuomoto CRE, atėmus mokesčius ir visas veiklos sąnaudas, kad būtų išlaikyta turto vertė;
- b) metinės palūkanų išlaidos yra metinės palūkanų išlaidos, susijusios su paskola, užtikrinta CRE turtu arba turto kompleksu.

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

DSCR apibrėžta kaip:

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

DSCR skaičiavimo tikslais:

- a) grynosios metinės nuomos pajamos yra metinės nuomos pajamos, susikaupiančios iš nuomininkams nuomojamo CRE, atėmus mokesčius ir visas veiklos sąnaudas, kad būtų išlaikyta turto vertė;
- b) metinis įsiskolinimo apmokėjimas yra metinis įsiskolinimo apmokėjimas, susijęs su paskola, užtikrinta CRE turtu arba turto kompleksu.

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

## 8. Papildomi su statomu turto susiję rodikliai

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

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

## 9. EPI kasmet skelbiamos komercinės paskirties nekilnojamojo turto pozicijos

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

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

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

---

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