

I

(Rezoliucijos, rekomendacijos ir nuomonės)

REKOMENDACIJOS

EUROPOS SISTEMINĖS RIZIKOS VALDYBA

EUROPOS SISTEMINĖS RIZIKOS VALDYBOS REKOMENDACIJA

2022 m. gruodžio 1 d.

dėl grėsmių Europos ekonominės erdvės komercinės paskirties nekilnojamojo turto sektoriuje

(ESRV/2022/9)

(2023/C 39/01)

EUROPOS SISTEMINĖS RIZIKOS VALDYBOS BENDROJI VALDYBA,

atsižvelgdama į Sutartį dėl Europos Sąjungos veikimo,

atsižvelgdama į Europos ekonominės erdvės susitarimą ⁽¹⁾, ypač į jo IX priedą,

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 ⁽²⁾, ypač į jo 3 straipsnio 2 dalies b ir d punktus ir 16 bei 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 ⁽³⁾, ypač į jo 18–20 straipsnius,

kadangi:

- (1) komercinės paskirties nekilnojamojo turto (KNT) sektorius yra svarbus finansiniam stabilumui Europos ekonominėje erdvėje (EEE). Kai kuriose EEE šalyse KNT sektoriuje turimos pozicijos (toliau – KNT pozicijos) sudaro reikšmingą bendrojo vidaus produkto ir kredito įstaigų bei kitų finansų įstaigų balansų dalį. KNT yra tarpiai susijęs tiek su realiąja ekonomika, tiek su finansų sistema. Be to, šis sektorius svarbus daugeliui finansų rinkos dalyvių, pavyzdžiui, investiciniams fondams, draudimo įmonėms, pensijų fondams ir kredito įstaigoms. Nepalankūs procesai KNT sektoriuje gali daryti sisteminių poveikį ir realiajai ekonomikai, ir finansų sistemai;
- (2) su KNT pozicijomis susijusios grėsmės įvairiuose KNT pasektoriuose ir segmentuose gali būti skirtingos. Europos sisteminės rizikos valdyba (ESRV), vertindama su KNT susijusias EEE šalyse kylančias grėsmes, pirmiausia išskiria pramoninės, biurų, mažmeninės prekybos ir gyvenamosios paskirties KNT pasektorius ir prestižinio bei neprestižinio KNT segmentus. Skiriasi ir įvairiose EEE šalyse kylančių grėsmių pobūdis, o tai lemia, be kita ko, nevienoda atitinkamų KNT pasektorių ir segmentų svarba tose šalyse. Ši ESRV rekomendacija yra skirta

⁽¹⁾ OL L 1, 1994 1 3, p. 3.

⁽²⁾ OL L 331, 2010 12 15, p. 1.

⁽³⁾ OL C 58, 2011 2 24, p. 4.

atitinkamoms Europos Sąjungos ir visų EEE šalių nacionalinio lygmens institucijoms, nes jos dėl savo padėties gali geriausiai išanalizuoti atitinkamų KNT pasektojų ir segmentų svarbą ir su jais susijusią riziką finansiniam stabilumui, įskaitant šalutinio poveikio plitimo iš kitų šalių riziką;

- (3) ESRV nuolat atidžiai stebi KNT sektorių; 2016 m. ji paskelbė rekomendaciją dėl duomenų apie nekilnojamojo turto spragų užpildymo ⁽⁴⁾. Be to, 2015 ir 2018 m. ESRV paskelbė ataskaitas apie grėsmes ES KNT sektoriuje ⁽⁵⁾ ir taip pat pateikė konkrečias gaires dėl nuoseklaus sisteminės rizikos, galinčios kilti tiek dėl KNT rinkose vykstančių procesų, tiek dėl susijusios makroprudencinės politikos, vertinimo ⁽⁶⁾. Naujausioje ataskaitoje apie grėsmes EEE KNT sektoriuje ⁽⁷⁾ ESRV įvardijo EEE KNT sektoriuje kylančias grėsmes ir politikos veiksmus, kurių būtų galima dėl jų imtis. 2022 m. rugsėjo mėn. ESRV taip pat paskelbė Europos sisteminės rizikos valdybos išpėjimą ESRV/2022/7 dėl Sąjungos finansų sistemos pažeidžiamumo ⁽⁸⁾. Neneigdama itin didelės kitų sisteminės rizikos šaltinių, išskirtų išpėjime ESRV/2022/7, svarbos, ESRV pagal savo įgaliojimus pateikia rekomendaciją, joje įvardija su KNT susijusius sisteminės rizikos veiksnius ir nurodo, kokių taisomųjų veiksmų imtis reaguojant į tuos sisteminės rizikos veiksnius;
- (4) po Rusijos įsiveržimo į Ukrainą padidėjus infliacijai, labai suprastėjus ekonomikos augimo perspektyvai, taip pat pasireiškus kitai geopolitinei įtampai, KNT sektorius šiuo metu patiria grėsmę dėl galinčios kilti ciklinės rizikos. KNT sektoriuje ciklų amplitudė apskritai būna didesnė, palyginti su bendrais ekonomikos ciklais. Turto vertės ir nuomos pajamų srauto mažėjimas gali skatinti investuotojus parduoti KNT, o tai prisideda prie dar didesnio KNT kainas mažinančio spaudimo ir gali padaryti neigiamą poveikį finansiniam stabilumui. Be to, sugriežtinus finansines sąlygas, gali sumažėti KNT bendrovių pajamos ir jų turto vertė. Tai reiškia, kad jų galimybės refinansuoti esamą skolą ir gauti naujų paskolų gali labai apsiriboti. Kad sukakus terminui galėtų įvykdyti skolos išsipareigojimus ir patenkinti likvidumo poreikius net ir įtemptomis rinkos sąlygomis, dalis investuotojų dėl to gali būti priversti parduoti turą, taip, savo ruožtu, sukeldami dar didesnę kainas mažinantį spaudimą;
- (5) prie struktūrinių pokyčių keliamų grėsmių priskirtinas su klimatu susijusios ekonominės politikos ir perėjimo prie e. prekybos KNT sektoriuje poveikis. Be to, COVID-19 pandemija padidino nuomojamų biuro patalpų nuomos lankstumo poreikį, nes vis plačiau taikomi judaus ir mišraus darbo modeliai. Tokie struktūriniai pokyčiai didina efektyviai energijų vartojančio turto ir logistikos infrastruktūros, tiksliau, didelių sandėlių, paklausą, bet kartu mažina mažmeninės prekybos, biurų paskirties ir apskritai neprestižinio KNT paklausą;
- (6) dėl kredito rizikos, kurią kelia KNT paskolos, kredito įstaigos KNT sektoriuje patiria ypač didelę riziką. Iš turimų duomenų matyti, kad kai kuriose EEE šalyse KNT sektoriui skolinantys bankai pasižymi aukštais paskolos ir turto vertės santykio rodikliais. Sumažėjus paskolos įkaito vertei, paskolos ir turto vertės santykis padidėja. Dėl to padidėja kredito įstaigų nuostolis dėl išsipareigojimų neįvykdymo, tad gali prireikti didesnių atidėjinių ir padidėti kapitalo reikalavimai, o dėl to gali sumažėti kredito įstaigų pajėgumas teikti kreditus. Net jeigu paskolos ir turto vertės santykis yra mažas, iš suvestinės informacijos kiti rizikos ypatumai, pavyzdžiui, kredito grąžinimo viena įmoka schemų, struktūrų be regreso teisės, neapdraustų kintamųjų palūkanų normų ar labai ilgų terminų (kai kuriais atvejais jie gali būti reikšmingi) vyravimas, gali nebūti matomi;

⁽⁴⁾ 2016 m. spalio 31 d. Europos sisteminės rizikos valdybos rekomendacija ESRV/2016/14 dėl duomenų apie nekilnojamojo turto spragų užpildymo (OL C 31, 2017 1 31, p. 1). Rekomendacija ESRV/2016/14 buvo iš dalies pakeista 2019 m. kovo 21 d. Europos sisteminės rizikos valdybos rekomendacija ESRV/2019/3, kuria iš dalies keičiama Rekomendacija ESRV/2016/14 dėl duomenų apie nekilnojamojo turto spragų užpildymo (OL C 271, 2019 8 13, p. 1).

⁽⁵⁾ Žr. 2015 m. gruodžio mėn. ESRV ataskaitą apie komercinės paskirties nekilnojamojo turto ir finansinį stabilumą ES (angl. *Report on commercial real estate and financial stability in the EU*); žr. 2018 m. lapkričio mėn. ESRV ataskaitą apie grėsmes ES komercinės paskirties nekilnojamojo turto sektoriuje (angl. *Report on vulnerabilities in the EU commercial real estate sector*). Abi ataskaitos paskelbtos ESRV interneto svetainėje www.esrb.europa.eu

⁽⁶⁾ Žr. 2019 m. gruodžio mėn. ESRV dokumentą „Su nekilnojamoju turto susijusių grėsmių ir makroprudencinės politikos vertinimo metodika: komercinės paskirties nekilnojamojo turto“ (angl. *Methodologies for the assessment of real estate vulnerabilities and macroprudential policies: commercial real estate*), paskelbtą ESRV interneto svetainėje www.esrb.europa.eu

⁽⁷⁾ Žr. 2022 m. gruodžio mėn. ESRV ataskaitą apie grėsmes EEE komercinės paskirties nekilnojamojo turto sektoriuje (angl. *Vulnerabilities in the EEA commercial real estate sector*), paskelbtą ESRV svetainėje www.esrb.europa.eu

⁽⁸⁾ 2022 m. rugsėjo 22 d. Europos sisteminės rizikos valdybos išpėjimas ESRV/2022/7 dėl Sąjungos finansų sistemos pažeidžiamumo (OL C 423, 2022 11 7, p. 1).

- (7) kalbant apie bankų sektorių, Europos Centrinis Bankas (ECB) tarpinėje ataskaitoje dėl KNT pozicijų pabrėžė susirūpinimą dėl Bendro priežiūros mechanizmo skolinimo standartų, įkaitų vertinimo ir stebėsenos procesų ⁽⁹⁾;
- (8) viena iš grėsmių, kylančių ne bankų sektoriuje, yra atvirojo tipo nekilnojamojo turto investicinių fondų likvidumo neatitikimai. Toks likvidumo neatitikimas susidaro, kai tokių fondų savo investuotojams siūlomas išpirkimo laikotarpis yra trumpesnis už laikotarpį, kuris yra reikalingas nekilnojamajam turtui, į kurį fondas investavo, realizuoti einamosiomis rinkos kainomis. Jeigu nekilnojamasis turtas vertinamas pernelyg retai ir yra paskatų turtą pervertinti, ypač rinkose, kuriose kainos jau mažėja, nekilnojamojo turto investiciniai fondai paprastai patiria ir turto kainos koregavimo riziką. Tai, savo ruožtu, turto išpirkimo srityje gali sukelti „skardžio efektą“;
- (9) rizika, susijusi su pensijų fondais ir draudimo įmonėmis, įvairių jurisdikcijų KNT rinkose gali labai skirtis tiek dėl skirtingų verslo modelių ir praktikos, tiek dėl skirtingų rinkų struktūrų. KNT rinkose kylanti rizika, susijusi su pensijų fondais ir draudimo įmonėmis, ir galimų likvidumo neatitikimų tarp jų finansavimo ir investicijų į KNT rinkas, įskaitant atvejus, kai investuojama per investicinius fondus, supratimas yra būtina šiame KNT sektoriaus rinkos segmente kylanti rizika mažinimo sąlyga;
- (10) KNT sektoriuje pasireiškusi rizika taip pat neigiamai paveiktų pakeitimo vertybiniais popieriais priemonių, kuriomis apjungiamos KNT paskolos ir kurias turi kredito įstaigos arba kiti rinkos dalyviai, kredito reitingą. Grėsmės, kylanti dėl KNT pakeitimo vertybiniais popieriais, yra susijusi su atitinkama vertybiniais popieriais pakeistų paskolų kredito kokybe, taip pat su investuotojų ir skolininkų koncentracija ir jų tarpusavio sąsajomis;
- (11) šalutinio poveikio plitimas į kitas finansų rinkas ir šalis gali padidinti grėsmes, taip didindamas neigiamo poveikio pasireiškimo kituose sektoriuose ir šalyse riziką. Šiuo atžvilgiu manoma, kad, siekiant pagerinti galimų sisteminės rizikos šaltinių stebėseną ir analizę, būtina keistis informacija. ESRV galėtų padėti keistis informacija, kuri laikoma būtina su KNT susijusių grėsmių stebėsenai vykdyti;
- (12) Europos Sąjungos ir EEE šalių nacionalinės bankų ir ne bankų finansų sektorių priežiūros institucijos gali prisidėti prie EEE finansų sektoriaus atsparumo glaudžiai bendradarbiaudamos tarpusavyje ir stebėdamos su KNT susijusias jų prižiūrimoms įstaigoms kylančias grėsmes, tas grėsmes apibrėždamos ir imdamosi dėl jų priemonių. Su KNT sektoriumi susijusių grėsmių stebėseną yra pagrindinis būdas galimai rizikai finansiniam stabilumui nustatyti ir įvertinti, kokių atsakomųjų priemonių dėl tos rizikos galima imtis. Vykdam tą stebėseną, taip pat būtų galima remtis Europos Parlamento ir Tarybos Reglamento (ES) nr. 575/2013 ⁽¹⁰⁾ 124 straipsnio 2 dalyje ir 164 straipsnio 6 dalyje nurodytais vertinimais ir juos toliau plėtoti. Nacionalinės priežiūros institucijos turi ir toliau budriai stebėti, ar nepasireiškia su KNT susijusi rizika arba, priešingai, ar EEE KNT sektoriuje grėsmės toliau nedidėja. Grėsmių stebėseną institucijos turėtų diferencijuoti pagal KNT pasektorius ir segmentus;
- (13) Rekomendacijoje ESRV/2016/14 dėl duomenų apie nekilnojamąjį turtą spragų užpildymo ⁽¹¹⁾ pabrėžta, kad esama didelių duomenų spragų ir trūksta bendrų duomenų apibrėžčių, o tai turi įtakos visų EEE šalių KNT rinkoms. Nuo tada, kai buvo paskelbta Rekomendacija ESRV/2016/14, duomenų prieinamumas ir kokybė labai pagerėjo. Nors

⁽⁹⁾ Ataskaitoje padaryta išvada, kad apskritai kredito įstaigos neatliko pakankamos KNT pozicijų jautrumo analizės, ypač analizės, kuri padėtų įvertinti galimą didesnės infliacijos sukeltą palūkanų normų ir kitų išlaidų padidėjimo poveikį. Dėl to kai kurių skolininkų skolos tvarkymo pajėgumai gali būti ne tokie tvirti, kaip iš pradžių įvertino kredito įstaiga. Žr. 2022 m. rugpjūčio 17 d. ECB bankų priežiūros tarnybos naujienraštį „Commercial real estate: connecting the dots“, paskelbtą bankų priežiūrai skirtoje ECB interneto svetainėje www.bankingsupervision.europa.eu

⁽¹⁰⁾ 2013 m. birželio 26 d. Europos Parlamento ir Tarybos reglamentas (ES) Nr. 575/2013 dėl riziką ribojančių reikalavimų kredito įstaigoms, kuriuo iš dalies keičiamas Reglamentas (ES) Nr. 648/2012 (OL L 176, 2013 6 27, p. 1).

⁽¹¹⁾ Rekomendacija ESRV/2016/14; 2016 m. spalio 31 d. Europos sisteminės rizikos valdybos rekomendacija dėl duomenų apie nekilnojamąjį turtą spragų užpildymo (OL C 31, 2017 1 31, p. 1.).

paskutinės Rekomendacijos ESRV/2016/14 dalys dar turi būti įgyvendintos iki 2025 m. gruodžio 31 d., atitinkamos institucijos, vykdydamos su KNT susijusios rizikos stebėseną, turėtų vadovautis ta rekomendacija. Tai atitinkamoms institucijoms neturėtų trukdyti vykdyti papildomos KNT rinkų stebėsenos, naudojantis visais prieinamais duomenimis ⁽¹²⁾;

- (14) nustatydamas stebėsenos dažnumą, atitinkamos institucijos turėtų atsižvelgti į proporcingumo principą ir į galimą riziką finansiniam stabilumui, kylančią dėl KNT rinkos ir dėl finansų įstaigų pozicijų įvairiuose KNT pasektoriuose ir rinkos segmentuose dydžio;
- (15) atitinkamos institucijos, imdamosi politikos veiksmų, be kita ko, skirtų šiai rekomendacijai įgyvendinti, turėtų remtis į ateitį orientuotos stebėsenos, kuri yra vykdoma siekiant užkirsti kelią KNT pasektoriuose kylančiai sisteminei rizikai, rezultatais. Tiksliau, kalibruodamos savo priemones ir priimdamos sprendimą dėl jų laipsniško įvedimo, atitinkamos institucijos turėtų atsižvelgti į atitinkamos EEE šalies padėtį ekonomikos ir finansų cikluose. Be to, jeigu tai yra įmanoma, atitinkamus politikos veiksmus reikėtų diferencijuoti pagal KNT pasektorius ir segmentus;
- (16) imantis tinkamų politikos veiksmų, skirtų rizikai KNT sektoriuje mažinti, reikia užtikrinti keleto aspektų, įskaitant bendrą ekonomikos plėtrą ir galimai skirtingą KNT pasektorių ir segmentų dinamiką, pusiausvyrą. KNT portfelių kredito kokybę reikia stebėti, o jeigu pokyčiai KNT rinkoje arba nepalankūs ekonominiai ir finansiniai procesai gali padaryti neigiamą poveikį tam tikrų kategorijų paskoloms, būtina sudaryti reikiamus atidėjinius. Jeigu grėsmės toliau didėja, svarbu ir toliau užtikrinti patikimą skolinimo ir investavimo KNT sektoriuje praktiką ir ją galbūt papildyti makroprudencinės politikos veiksmais. EEE šalys kapitalu grįstomis priemonėmis ir kitomis makroprudencinėmis priemonėmis jau turi galimybę naudotis pagal nacionalinę arba ES teisę ⁽¹³⁾, kurioje yra numatytos tam tikros makroprudencinės priemonės su KNT susijusiai rizikai mažinti bankų, investicinių fondų, pensijų fondų ir draudimo sektoriuose. Siekiant užtikrinti nacionalinių makroprudencinių priemonių veiksmingumą ir užkirsti kelią sisteminei rizikai persidavimui iš vienos jurisdikcijos į kitą, įvairių EEE šalių nacionalinės institucijos turėtų apsvarstyti galimybę bet kurias makroprudencinės politikos priemones taikyti apibusiškai;
- (17) siekiant padidinti bankų sistemos atsparumą sisteminei rizikai veiksniams, kartu atsižvelgiant į KNT rinkų skirtingumą, būtų galima svarstyti galimybę taikyti rizikos koeficientų priemones ir sudaryti sektorinius sistemines rizikos rezervus;
- (18) politikos priemonių imantis investicinių fondų sektoriuje ir siekiant sumažinti nustatytas grėsmes, kartu atsižvelgiant į šalių ypatumus, būtų galima svarstyti galimybę nustatyti makroprudencines finansinio svarto ribas ir mažinti sektoriuje pasireiškiantį likvidumo neatitikimą (kaip rekomenduojama Europos sisteminės rizikos valdybos rekomendacijoje ESRV/2020/4 dėl investicinių fondų likvidumo rizikos ⁽¹⁴⁾). Europos sisteminės rizikos valdybos rekomendacija ESRV/2017/6 dėl investicinių fondų likvidumo ir svarto rizikos ⁽¹⁵⁾ buvo parengta, siekiant palengvinti Direktyvos 2011/61/ES 25 straipsnio, kuriame numatyta galimybė nustatyti makroprudencines alternatyvaus investavimo fondų finansinio svarto ribas, įgyvendinimą;

⁽¹²⁾ Šiuo atžvilgiu Europos Sąjungos Taryba taip pat paragino Europos statistikos sistemą ir Europos centrinių bankų sistemą tobulinti komercinės paskirties nekilnojamojo turto rodiklius; žr. Tarybos 2022 m. lapkričio 8 d. pranešimą spaudai „Taryba priėmė išvadas dėl statistikos“, paskelbtą Tarybos interneto svetainėje www.consilium.europa.eu

⁽¹³⁾ 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); 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); Reglamentas (ES) Nr. 575/2013; 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 priežiūros, kuria iš dalies keičiama Direktyva 2002/87/EB ir panaikinamos direktyvos 2006/48/EB bei 2006/48/EB (OL L 176, 2013 6 27, p. 338).

⁽¹⁴⁾ 2020 m. gegužės 6 d. Europos sisteminės rizikos valdybos rekomendacija ESRV/2020/4 dėl investicinių fondų likvidumo rizikos (OL C 200, 2020 6 15, p. 1).

⁽¹⁵⁾ 2017 m. gruodžio 7 d. Europos sisteminės rizikos valdybos rekomendacija ESRV/2017/6 dėl investicinių fondų likvidumo ir finansinio svarto rizikos (OL C 151, 2018 4 30, p. 1).

- (19) nors daugumoje EEE šalių galimybių naudotis skolininku grįstomis priemonėmis su gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto rinkomis susijusiai sisteminei rizikai mažinti yra, galimybių naudotis skolininku grįstomis priemonėmis su KNT rinkomis susijusiai sisteminei rizikai mažinti, yra tik keliose EEE šalyse. Dėl skolininku grįstų priemonių su KNT susijusiai rizikai mažinti koncepcijos ir modelio įvairiuose forumuose tebėra diskutuojama ir bendra pozicija dėl tokių skolininku grįstų priemonių struktūros dar nesuformuota. Todėl galimybes taikyti skolininku grįstas priemones KNT tikslais ES lygmeniu dar reikėtų įvertinti išsamiau. Jeigu nacionaliniu lygmeniu galimybės naudoti tokias skolininku grįstas priemones yra numatytos ir atitinkamos nacionalinio lygmens institucijos pastebi, kad nekilnojamojo turto kainos sparčiai auga, vyksta sparti kredito dinamika, o kredito standartai prastėja, jos turėtų apsvarstyti, ar tikslinga imtis tokių priemonių. Jeigu mano, kad to reikia finansų įstaigų atsparumui užtikrinti ir su KNT susijusioms grėsmėms sumažinti ir tai yra įmanoma, atitinkamos nacionalinės institucijos skolininku grįstas priemones taip pat turėtų papildyti kitomis priemonėmis;
- (20) siekdama užtikrinti veiksmų, kurių imamasi dėl tam tikros rizikos, nuoseklumą visoje finansų sistemoje ir atsižvelgdama į išsamią analizę ir diskusijas, ESRV mano, kad pageidautina įvesti veikla grįstas priemones. Makroprudencinės priemonės, kurias sudarytų veikla grįstos priemonės, galėtų būti taikomos tiek kredito įstaigoms, tiek nebankinėms finansų įstaigoms. Jos papildytų dabartinį subjektu grindžiamą reguliavimą;
- (21) bet kuriais makroprudencinės politikos veiksmais turėtų būti siekiama išvengti procikliško poveikio realiajai ekonomikai ir kitiems finansų sektoriaus segmentams,

PRIĖMĖ ŠIĄ REKOMENDACIJĄ:

1 SKIRSNIS

REKOMENDACIJOS

A rekomendacija. Dėl KNT rinkos kylančios sisteminės rizikos stebėsenos gerinimas

Rekomenduojama, kad atitinkamos institucijos, atliekančios tam tikrą vaidmenį finansinio stabilumo srityje:

- 1) atidžiai stebėtų esamas ir galinčias kilti grėsmes, susijusias su komercinės paskirties nekilnojamoju turtu (KNT), be kita ko:
 - įvertintų KNT rinkų ciklo etapą ir jų perspektyvas, atsižvelgdamos į finansavimo sąlygų poveikį ir bendras makroekonomikos perspektyvas;
 - vertintų su KNT susijusias grėsmes pagal įvairias rizikos kategorijas ar kryptis ⁽¹⁶⁾, taip pat stebėtų, pavyzdžiui:
 - a) riziką, susijusią su KNT kainomis (įkaito kryptis);
 - b) riziką, susijusią su pajamų iš KNT srautais ir KNT sektoriuje vykdoma investicine veikla (pajamų ir veiklos kryptis);
 - c) riziką, kylančią dėl KNT finansavimo sąlygų ir šaltinių, įskaitant KNT pakeitimo vertybiniais popieriais pasekmes, jei finansinio stabilumo požiūriu tai yra aktualu (finansavimo kryptis);
 - d) riziką, kylančią dėl ekonomikos ir finansų sektorių tarpusavio ryšių, susijusių su KNT, taip pat dėl tarpvalstybinių investicijų į KNT ir KNT finansavimo (šalutinio poveikio kryptis);
 - sisteminės rizikos stebėseną papildytų konkrečių šalių rodiklių, įskaitant struktūrinius ypatumus, vertinimu;
- 2) reguliariai, bet ne rečiau kaip kartą per metus, vykdytų rizikos KNT rinkose stebėseną, kaip nurodyta A rekomendacijos 1 punkte. Laikantis proporcingumo principo, rizikos stebėsenos dažnumas turėtų priklausyti nuo pozicijų santykinio dydžio ir svarbos;

⁽¹⁶⁾ Žr. 2019 m. gruodžio mėn. ESRV dokumentą „Su nekilnojamoju turtu susijusių grėsmių ir makroprudencinės politikos vertinimo metodika: komercinės paskirties nekilnojamas turtas“ (angl. *Methodologies for the assessment of real estate vulnerabilities and macroprudential policies: commercial real estate*), paskelbtą ESRV interneto svetainėje www.esrb.europa.eu

- 3) vykdydamos rizikos stebėseną ir stebėdamos su KNT susijusias grėsmes pagal A rekomendacijos 1 punktą, griežtai koordinuotų veiksmus ir bendradarbiautų tarpusavyje ir su Europos sisteminės rizikos valdyba (ESRV). Toks koordinavimas ir bendradarbiavimas turėtų apimti keitimąsi informacija, kuri laikoma būtina su KNT susijusių grėsmių stebėsenai, ypač atsižvelgiant į tarpvalstybinį ir tarpsektorinį šalutinį poveikį. Keičiantis informacija turėtų būti dedamos visos įmanomos pastangos, naudojamosi ESRV pagalba ir laikomasi skirtingų jurisdikcijų teisinių sistemų.

B rekomendacija. Patikimos KNT finansavimo praktikos užtikrinimas

Rekomenduojama, kad, remdamosi pagal A rekomendaciją vykdomos į ateitį orientuotos stebėsenos rezultatais ir naudodamosi turimomis priemonėmis, priežiūros institucijos pagal joms suteiktus įgaliojimus užtikrintų, kad KNT finansavimą teikiančiose finansų įstaigose būtų sukurta prudenčinė rizikos valdymo praktika, o tam naudojamos priemonės galėtų sudaryti:

- reguliarūs esamų KNT paskolų ir investicijų kokybės vertinimai, ypač atsižvelgiant į skolininkų skolos tvarkymo pajėgumus ir įkaitų vertes;
- prudenčiai naujų paskolų teikimo standartai;
- tinkama atidėjinių sudarymo praktika;
- proaktyvus ir reguliarus kapitalo prognozių pagal pagrindinį ir nepalankųjį scenarijus koregavimas;
- tinkamas reagavimas į nustatytą riziką;
- priežiūros institucijų gairių ir lūkesčių paisymas.

C rekomendacija. Finansų įstaigų atsparumo didinimas

Remdamosi pagal A rekomendaciją vykdomos į ateitį orientuotos stebėsenos rezultatais ir naudodamosi turimomis nustatytos rizikos mažinimo priemonėmis, atitinkamos institucijos pagal joms suteiktus įgaliojimus turėtų ir toliau užtikrinti, kad dėl su KNT sektoriumi susijusios rizikos ir grėsmių būtų imamasi tinkamų priemonių. Jeigu nustatyta rizika yra reikšminga, o išskirtos pozicijos laikomos galimu rizikos finansiniam stabilumui šaltiniu, atitinkamos institucijos turėtų imtis papildomų jų nuomone įmanomų, tinkamų ir veiksmingų makroprudencinių veiksmų, bet kartu vengti skirtingų makroprudencinių ir mikroprudencinių priemonių, skirtų panašiai su KNT susijusiai rizikai mažinti, dubliavimosi.

Šiuo tikslu rekomenduojama, kad:

- 1) jeigu su KNT susijusios kredito įstaigų pozicijos yra reikšmingos, paskirtosios institucijos, kurioms pavesta taikyti kapitalu grįstas priemones arba kitas makroprudencines priemones, užtikrintų kredito įstaigų, gavusių veiklos leidimą atitinkamose EEE šalyse, atsparumą, imdamosi tinkamų kapitalu grįstų priemonių, kurias laiko būtinomis dėl KNT sektoriaus kylančiai rizikai finansiniam stabilumui mažinti;
- 2) jeigu su KNT susijusios investicinių fondų pozicijos yra reikšmingos, priežiūros institucijos pagal joms suteiktus įgaliojimus stiprintų investicinių fondų, gavusių veiklos leidimą atitinkamose EEE šalyse, atsparumą ir mažintų KNT sektoriuje kylančias grėsmes, dėl kurių kyla rizika finansiniam stabilumui, apsvarstydamos galimybę imtis priemonių, kurias galėtų sudaryti:
 - rizikos, kylančios dėl likvidumo nesutapimo investicinių fondų sektoriuje ir susijusios su investicijomis KNT rinkoje ir skolinimu, vertinimas; jei tai tinkama ir jei yra tokia galimybė, reikalavimas naudoti tinkamas likvidumo valdymo priemones, kuriomis būtų užtikrintas patikimas likvidumo valdymas, taip išsaugant finansinį stabilumą ir užtikrinant fondo išpirkimo terminų ir atitinkamo turto likvidumo struktūrinį suderinimą;
 - rizikos, kylančios dėl investicinių fondų sektoriaus finansinio svorto ir susijusios su investicijomis KNT rinkoje ir skolinimu, vertinimas, ypač, jei tai tinkama, pagal Direktyvos 2011/61/ES 25 straipsnį nustatant investicinių fondų, investuojančių KNT rinkose, finansinio svorto ribas;

- 3) jeigu su KNT susijusios draudimo įmonių pozicijos yra reikšmingos, priežiūros institucijos pagal joms suteiktus įgaliojimus užtikrintų draudimo įmonių, gavusių veiklos leidimą atitinkamose EEE šalyse, atsparumą ir mažintų KNT sektoriuje kylančias grėsmes, dėl kurių kyla rizika finansiniam stabilumui, apsvarstydamos galimybę imtis priemonių, kurias galėtų sudaryti:
- vertinimas, kaip draudimo įmonės, investuodamos į KNT per investicinius fondus, atsižvelgia į KNT riziką, t. y. nustato kapitalo reikalavimus, investavimo taisykles ir valdo riziką;
 - metodo, pagal kurį įvertinamas investicijų į KNT įkaitas, ypač apskaičiuojant kapitalo reikalavimus mokumui užtikrinti, vertinimas;
 - vertinimas, kokia apimtimi KNT pozicijos, kurias sudaro nuosavas kapitalas arba skola, įskaitant pozicijas, susidariusias per neskaidrias finansavimo struktūras, atspindi tikrąsias draudimo įmonių KNT pozicijas;
- 4) jeigu su KNT susijusios pensijų fondų pozicijos yra reikšmingos, priežiūros institucijos pagal joms suteiktus įgaliojimus užtikrintų pensijų fondų, gavusių veiklos leidimą atitinkamose EEE šalyse, atsparumą ir mažintų KNT sektoriuje kylančias grėsmes, dėl kurių kyla rizika finansiniam stabilumui;
- 5) atitinkamos atitinkamo nacionalinio lygmens institucijos įvertina skolininku grįstų priemonių tinkamumą (jei atitinkamu nacionaliniu lygmeniu yra numatyta galimybė imtis tokių priemonių), jeigu mano, kad jos reikalingos, ir jas taikyti yra įmanoma papildant kitas priemones, kuriomis užtikrinamas finansų įstaigų atsparumas ir patikima skolinimo praktika.

D rekomendacija. Veikla grįstų KNT priemonių plėtojimas Sąjungoje

Rekomenduojama, kad Europos Komisija įvertintų esamą Europos Sąjungos makroprudencinę sistemą ir užtikrintų, kad visoms finansų įstaigoms, šioms vykdam tą pačią veiklą, būtų taikomos nuoseklios su KNT pozicijomis susijusios rizikos mažinimo taisyklės, atsižvelgiant į tų įstaigų ypatumus ir konkrečius rizikos profilius. Jei, remdamasi atliktu vertinimu, Komisija manytų, kad tai reikalinga, Komisija turėtų, be kitų dalykų, tuo tikslu pasiūlyti Sąjungos teisės aktus, kuriais esamos konkrečioms subjektams nustatomos makroprudencinės priemonės būtų papildytos veikla grįstomis makroprudencinėmis priemonėmis, taip padedant veiksmingai šalinti KNT grėsmes, išvengti reglamentavimo arbitražo ir neleisti, kad rizika plistų tarp bankų ir ne bankų sektorių.

2 SKIRSNIS

ĮGYVENDINIMAS

1. Apibrėžtys

Šioje rekomendacijoje vartojamos šios sąvokos:

- a) komercinės paskirties nekilnojamasis turtas (KNT) – komercinės paskirties nekilnojamasis turtas, kaip apibrėžta Rekomendacijos ESRV/2016/14 2 skirsnio 1 dalies 1 punkto 4 papunktyje;
- b) atitinkamos institucijos:
 - i) priežiūros institucijos,
 - ii) nacionalinės makroprudencinės priežiūros institucijos,
 - iii) paskirtosios institucijos;
- c) atitinkamos institucijos, atliekančios tam tikrą vaidmenį finansinio stabilumo sityje – atitinkamos institucijos, įgaliotos prisidėti prie sisteminės rizikos finansiniam stabilumui Sąjungoje arba EEE šalyje prevencijos arba mažinimo;
- d) priežiūros institucija:
 - i) ECB, kai vykdo jam pagal Tarybos reglamento (ES) Nr. 1024/2013 ⁽¹⁷⁾ 4 straipsnio 1 ir 2 dalis ir 5 straipsnio 2 dalį pavestas užduotis,
 - ii) Europos priežiūros institucijos,

⁽¹⁷⁾ 2013 m. spalio 15 d. Tarybos reglamentas (ES) Nr. 1024/2013, kuriuo Europos Centriniam Bankui pavedami specialūs uždaviniai, susiję su rizikos ribojimu pagrįstos kredito įstaigų priežiūros politika (OL L 287, 2013 10 29, p. 63).

- iii) nacionalinės kredito įstaigų priežiūros institucijos,
 - iv) nacionalinė alternatyvaus investavimo fondų valdytojų ir kolektyvinio investavimo į perleidžiamus vertybinius popierius subjektų priežiūros institucija,
 - v) nacionalinės draudimo įmonių priežiūros institucijos,
 - vi) nacionalinės pensijų fondų priežiūros institucijos;
- e) Europos priežiūros institucijos – Europos priežiūros institucija (Europos bankininkystės institucija), įsteigta Europos Parlamento ir Tarybos reglamentu (ES) Nr. 1093/2010 ⁽¹⁸⁾, kartu su Europos priežiūros institucija (Europos draudimo ir profesinių pensijų institucija), įsteigta Europos Parlamento ir Tarybos reglamentu (ES) Nr. 1094/2010 ⁽¹⁹⁾, ir Europos priežiūros institucija (Europos vertybinių popierių ir rinkų institucija), įsteigta Europos Parlamento ir Tarybos reglamentu (ES) Nr. 1095/2010 ⁽²⁰⁾;
- f) nacionalinė kredito įstaigų priežiūros institucija – EEE šalies kompetentinga arba priežiūros institucija, kaip apibrėžta Reglamento (ES) Nr. 575/2013 4 straipsnio 1 dalies 40 punkte ir Direktyvos 2013/36/ES 3 straipsnio 1 dalies 36 punkte;
- g) nacionalinė alternatyvaus investavimo fondų valdytojų ir kolektyvinio investavimo į perleidžiamus vertybinius popierius subjektų priežiūros institucija – EEE šalies kompetentinga institucija, kaip apibrėžta Direktyvos 2011/61/ES 4 straipsnio 1 dalies f punkte ir Europos Parlamento ir Tarybos direktyvos 2009/65/EB ⁽²¹⁾ 2 straipsnio 1 dalies h punkte;
- h) nacionalinės draudimo įmonių priežiūros institucijos – EEE šalies priežiūros institucija, kaip apibrėžta Direktyvos 2009/138/EB 13 straipsnio 10 punkte;
- i) nacionalinės pensijų fondų priežiūros institucijos – EEE šalies kompetentinga institucija, kaip apibrėžta Europos Parlamento ir Tarybos direktyvos (ES) 2016/2341 ⁽²²⁾ 6 straipsnio 8 punkte;
- j) nacionalinė makroprudencinės priežiūros institucija – nacionalinė institucija, kurios tikslai, institucinės priemonės, uždaviniai, įgaliojimai, priemonės, atskaitomybės reikalavimai ir kiti ypatumai nustatyti Europos sisteminės rizikos valdybos rekomendacijoje ESRV/2011/3 ⁽²³⁾;
- k) paskirtoji institucija – institucija, paskirta pagal Direktyvos 2013/36/ES VII antraštinės dalies 4 skyrių ir pagal Reglamento (ES) Nr. 575/2013 124 straipsnio 1a dalį, 164 straipsnio 5 dalį ir 458 straipsnio 1 dalį;
- l) rinkos tyrimas – sisteminės rizikos vertinimo informacijos šaltinis, įskaitant informaciją, gautą per susitikimus su rinkos kontaktiniais asmenimis ir iš rinkos analitikų ataskaitose pateikiamos reguliarios analizės;
- m) kredito įstaiga – kredito įstaiga, kaip apibrėžta Reglamento (ES) Nr. 575/2013 4 straipsnio 1 dalies 1 punkte;

⁽¹⁸⁾ 2010 m. lapkričio 24 d. Europos Parlamento ir Tarybos reglamentas (ES) Nr. 1093/2010, kuriuo įsteigiama Europos priežiūros institucija (Europos bankininkystės institucija), iš dalies keičiamas Sprendimas Nr. 716/2009/EB ir panaikinamas Komisijos sprendimas 2009/78/EB (OL L 331, 2010 12 15, p. 12).

⁽¹⁹⁾ 2010 m. lapkričio 24 d. Europos Parlamento ir Tarybos reglamentas (ES) Nr. 1094/2010, kuriuo įsteigiama Europos priežiūros institucija (Europos draudimo ir profesinių pensijų institucija), iš dalies keičiamas Sprendimas Nr. 716/2009/EB ir panaikinamas Komisijos sprendimas 2009/79/EB (OL L 331, 2010 12 15, p. 48).

⁽²⁰⁾ 2010 m. lapkričio 24 d. Europos Parlamento ir Tarybos reglamentas (ES) Nr. 1095/2010, kuriuo įsteigiama Europos priežiūros institucija (Europos vertybinių popierių ir rinkų institucija), iš dalies keičiamas Sprendimas Nr. 716/2009/EB ir panaikinamas Komisijos sprendimas 2009/77/EB (OL L 331, 2010 12 15, p. 84).

⁽²¹⁾ 2009 m. liepos 13 d. Europos Parlamento ir Tarybos direktyva 2009/65/EB dėl įstatymų ir kitų teisės aktų, susijusių su kolektyvinio investavimo į perleidžiamus vertybinius popierius subjektais (KIPVPS), derinimo (OL L 302, 2009 11 17, p. 32).

⁽²²⁾ 2016 m. gruodžio 14 d. Europos Parlamento ir Tarybos direktyva (ES) 2016/2341 dėl profesinių pensijų įstaigų (PPI) veiklos ir priežiūros (OL L 354, 2016 12 23, p. 37).

⁽²³⁾ 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).

- n) investicinis fondas – investicinis fondas, kaip apibrėžta Direktyvos 2011/61/ES 4 straipsnio 1 dalies a punkte, ir kolektyvinio investavimo į perleidžiamus vertybinius popierius subjektai, kaip apibrėžta Direktyvos 2009/65/EB 1 straipsnio 2 punkte;
- o) draudimo įmonė – draudimo įmonė, kaip apibrėžta Direktyvos 2009/138/EB 13 straipsnio 1 punkte, ir perdraudimo įmonės, kaip apibrėžta Direktyvos 2009/138/EB 13 straipsnio 4 punkte;
- p) pensijų fondas – pensijų sistemos struktūra, kaip apibrėžta Europos Parlamento ir Tarybos reglamento (ES) Nr. 648/2012 ⁽²⁴⁾ 2 straipsnio 10 punkte, ir profesinių pensijų įstaiga, kaip apibrėžta Direktyvos (ES) 2016/2341 6 straipsnio 1 punkte;
- q) finansų įstaiga – kredito įstaigos, investiciniai fondai, draudimo įmonės ir pensijų fondai;
- r) finansinis svertas – bet kuris metodas, kurį naudodamas investuotojas padidina savo pozicijas, viršydamas fondo turtą, pasiskolindamas piniginių lėšų ar vertybinių popierių, arba per išvestines finansines priemones, kuriose paslėptas finansinis svertas, ar bet kuriuo kitu būdu;
- s) kapitalu grįstos priemonės – bet kurie nuosavų lėšų reikalavimai, taikomi kredito įstaigai, siekiant užkirsti kelią sisteminei rizikai, kaip apibrėžta Reglamento (ES) Nr. 1092/2010 2 straipsnio c punkte, taip pat pagal Reglamento (ES) Nr. 575/2013 124, 164 ar 458 straipsnius arba Direktyvos 2013/36/ES VII antraštinės dalies 4 skyrių, arba ją sumažinti, pavyzdžiui, anticiklinis kapitalo rezervas arba sektorinis sisteminės rizikos rezervas;
- t) kitos makroprudencinės priemonės – bet kuri makroprudencinė priemonė, išskyrus kapitalu grįstas priemones, kuriomis Europos ekonominės erdvės (EEE) šalys gali naudotis pagal nacionalinę arba Sąjungos teisę ir kurios taip pat gali apimti teisiškai neprivalomas priemones, pavyzdžiui, įspėjimus ir rekomendacijas;
- u) veikla grįstos priemonės – speciali makroprudencinė sistema, kurią sudaro darnios taisyklės, taikomos visoms finansų įstaigoms, joms vykdam tą pačią veiklą, atsižvelgiant į konkrečius tų įstaigų rizikos profilius;
- v) skolininku grįstos priemonės – makroprudencinės priemonės, nukreiptos į skolininkus;
- w) vertybiniais popieriais pakeistos paskolos – pakeitimas vertybiniais popieriais, kaip apibrėžta Europos Parlamento ir Tarybos reglamento (ES) 2017/2402 ⁽²⁵⁾ 2 straipsnio 1 punkte, kai pagrindinis turtas yra KNT paskolos;
- x) viena įmoka grąžinamos paskolos – neamortizuojamos paskolos, kurių pagrindinė suma, kai kuriais atvejais su palūkanomis, yra mokėtina suėjus terminui.

2. Įgyvendinimo kriterijai

1. Ši rekomendacija įgyvendinama taikant tokius kriterijus:

- a) turėtų būti deramai, atsižvelgiant į A rekomendacijos, B rekomendacijos, C rekomendacijos ir D rekomendacijos tikslą ir turinį, laikomasi proporcingumo principo, ypač įgyvendinant bet kokius rekomenduojamus veiksmus, kuriais reaguojama į riziką, stebimą pagal A rekomendaciją;
- b) turėtų būti vengiama reglamentavimo arbitražo;
- c) vykdydamos KNT finansavimo stebėseną pagal A rekomendaciją, atitinkamos institucijos turėtų atskirti KNT paskolų ir finansavimo srautus ir sandaupas;
- d) užtikrindamos patikimą finansavimo praktiką pagal B rekomendaciją, atitinkamos institucijos turėtų atskirti KNT paskolų ir finansavimo srautus ir sandaupas;

⁽²⁴⁾ 2012 m. liepos 4 d. Europos Parlamento ir Tarybos reglamentas (ES) Nr. 648/2012 dėl ne biržos išvestinių finansinių priemonių, pagrindinių sandorio šalių ir sandorių duomenų saugyklų (OL L 201, 2012 7 27, p. 1).

⁽²⁵⁾ 2017 m. gruodžio 12 d. Europos Parlamento ir Tarybos reglamentas (ES) Nr. 2017/2402, kuriuo nustatoma bendroji pakeitimo vertybiniais popieriais sistema ir sukuriama specialioji paprasto, skaidraus ir standartizuoto pakeitimo vertybiniais popieriais sistema, ir iš dalies keičiamos direktyvos 2009/65/EB, 2009/138/EB ir 2011/61/ES bei reglamentai (EB) Nr. 1060/2009 ir (ES) Nr. 648/2012 (OL L 347, 2017 12 28, p. 35).

- e) pradedant taikyti kapitalu grįstas priemones ar kitas makroprudencines priemones pagal C rekomendaciją, jas kalibruojant bei laipsniškai įvedant, turėtų būti atsižvelgiama į atitinkamos EEE šalies padėtį ekonomikos ir finansų cikluose ir į bet kokią galimą poveikį susijusioms išlaidoms ir naudai;
 - f) konkretūs šios rekomendacijos įgyvendinimo kriterijai yra išdėstyti priede.
2. Adresatų prašoma pranešti Tarybai ir ESRV apie vykdančią stebėseną pagal A rekomendaciją atliktus vertinimus ir padarytas išvadas, taip pat apie tai, kokių veiksmų imtasi pagal šią rekomendaciją, arba tinkamai pagrįsti bet kokią neveikimą. Ataskaitose turėtų būti pateikiama bent ši informacija:
- a) informacija apie veiksmų, kurių imtasi, turinį ir tvarkaraštį;
 - b) išsamus bet kokio neveikimo ar nukrypimo nuo šios rekomendacijos, įskaitant bet kokių uždelsimą, pagrindimas.

3. Tolesnių veiksmų tvarkaraštis

Pagal Reglamento (ES) Nr. 1092/2010 17 straipsnio 1 dalį adresatai privalo pranešti Europos Parlamentui, Tarybai, Komisijai ir ESRV apie veiksmus, kurių buvo imtasi dėl šios rekomendacijos, arba pagrįsti bet kokią neveikimą. Adresatų prašoma šiuos pranešimus teikti laikantis tokių terminų:

1. A rekomendacija. Dėl KNT rinkos kylančios sisteminės rizikos stebėsenos gerinimas

A rekomendacijos adresatų prašoma iki 2024 m. kovo 31 d. ir iki 2026 m. kovo 31 d. pateikti Europos Parlamentui, Tarybai, Komisijai ir ESRV ataskaitas apie visus pagal A rekomendaciją vykdytus veiksmus, visus atliktus vertinimus ir visas padarytas išvadas. Jei kurioje nors EEE šalyje yra daugiau negu viena atitinkama institucija, atsakinga už tai, kad būtų imtasi veiksmų A rekomendacijai įgyvendinti, turėtų būti pateikta viena bendra EEE šalies ataskaita.

2. B rekomendacija. Patikimos KNT finansavimo praktikos užtikrinimas

B rekomendacijos adresatų prašoma iki 2026 m. kovo 31 d. pateikti Europos Parlamentui, Tarybai, Komisijai ir ESRV ataskaitą apie visus pagal B rekomendaciją vykdytus veiksmus. Jei kurioje nors EEE šalyje yra daugiau negu viena atitinkama institucija, atsakinga už tai, kad būtų imtasi veiksmų B rekomendacijai įgyvendinti, turėtų būti pateikta viena bendra EEE šalies ataskaita.

3. C rekomendacija. Finansų įstaigų atsparumo didinimas

C rekomendacijos adresatų prašoma iki 2026 m. kovo 31 d. pateikti Europos Parlamentui, Tarybai, Komisijai ir ESRV ataskaitą apie visus pagal C rekomendaciją vykdytus veiksmus. Jei kurioje nors EEE šalyje yra daugiau negu viena atitinkama institucija, atsakinga už tai, kad būtų imtasi veiksmų C rekomendacijai įgyvendinti, turėtų būti pateikta viena bendra EEE šalies ataskaita.

4. D rekomendacija. Veikla grįstų KNT srities priemonių plėtojimas Sąjungoje

Komisijos prašoma iki 2026 m. gruodžio 31 d. pateikti Europos Parlamentui, Tarybai ir ESRV ataskaitą apie visus veiksmus, kurių imtasi dėl D rekomendacijos.

4. Stebėseną ir vertinimą

1. ESRV sekretoriatas:

- a) padės adresatams – užtikrins ataskaitų teikimo koordinavimą, suteiks reikiamus šablonus ir prireikus išsamiau paaiškins tolesnių veiksmų tvarką ir tvarkaraštį;
- b) tikrins adresatų tolesnius veiksmus, jų prašymu teiks pagalbą ir teiks Bendrajai valdybai ataskaitas apie tolesnius veiksmus.

2. Bendroji valdyba įvertins veiksmus, apie kuriuos pranešė adresatai, ir jų pateiktus pagrindimus ir, kai tinkama, galės nuspręsti, kad šios rekomendacijos nebuvo laikomasi ir kad adresatas nepateikė tinkamo savo neveikimo pagrindimo.

Priimta Frankfurte prie Maino 2022 m. gruodžio 1 d.

ESRV bendrosios valdybos vardu
ESRV sekretoriato vadovas
Francesco MAZZAFERRO

PRIEDAS

REKOMENDACIJAI TAIKOMŲ ATITIKTIES KRITERIJŲ APRAŠAS**A rekomendacija. Dėl KNT rinkos kylančios sisteminės rizikos stebėsenos gerinimas**

A rekomendacijai taikomi šie atitikties kriterijai.

1. Vykdamas rizikos stebėseną, turėtų būti dedamos visos įmanomos pastangos. Kai, atžvelgiant į riziką, tai yra įmanoma ir tikslinga, atitinkamos institucijos grėsmes turėtų vertinti pagal atskirus pasektorius (ypač biurų, pramoninės ir logistinės, mažmeninės prekybos ir gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto) ir segmentus (prestižinio ir neprestižinio nekilnojamojo turto). Atitinkamos institucijos vienam ar keliems pasektoriams ar segmentams gali taikyti išimtis, jei neturi duomenų, kad finansų įstaigos, investuodamos į tuos sektorius ar segmentus, prisiima reikšmingą riziką.
2. Vykdydamos sisteminės rizikos stebėseną, atitinkamos institucijos turėtų naudoti Rekomendacijoje ESRV/2016/14 apibrėžtus rodiklius ir jais remtis arba taikyti atitinkamų institucijų nustatytas apibrėžtis ir parametrus, įskaitant rinkos tyrimų informaciją, jeigu, atsižvelgdamos į su nacionaliniais reikalavimais susijusius ypatumus, mano, kad šios apibrėžtys, parametrai ir informacija geriau tinka sisteminės rizikos, kylančios dėl komercinės paskirties nekilnojamojo turto (KNT), stebėsenai vykdyti. Jeigu rodiklių ir kiekybinių duomenų nėra, kaip alternatyva jiems gali būti remiamasi rinkos tyrimais ir kitais kokybinės informacijos šaltiniais. Rizikos rodikliais ir rizikos vertinimo metodu, siūlomais Europos sisteminės rizikos valdybos (ESRV) ataskaitoje dėl KNT sektoriaus grėsmių vertinimo ⁽¹⁾, atitinkamos institucijos gali naudotis kaip gairėmis.
3. Dėl įkaitų, pajamų ir veiklos kryptių pažymėtina, kad atitinkamos institucijos turėtų įvertinti KNT kainų ir iš turto gaunamų pajamų srautų pokyčius, kurie kyla dėl cikliškumo ir struktūrinių procesų bei pokyčių.
4. Dėl finansavimo krypties pažymėtina, kad atitinkamos institucijos turėtų įvertinti finansų įstaigų, turinčių KNT pozicijų, likvidumą ir atsparumą, atsižvelgdamos į KNT rizikos pasireiškimo tikimybę (taip pat atsižvelgdamos į įkaito, pajamų ir veiklos kryptių stebėsenos rezultatus). Vertindamos KNT kredito teikėjus, atitinkamos institucijos turėtų įvertinti esamų KNT paskolų portfelių ypatumus ir naujai teikiamų KNT paskolų teikimo standartus. Vertindamos investicijas į KNT, atitinkamos institucijos turėtų pagal turimus duomenis analizuoti investuotojų bazę, investicijos finansinį svertą ir rinkos gylį.
5. Vertindamos šalutinio poveikio kryptį, atitinkamos institucijos turėtų įvertinti KNT svarbą realiajai ekonomikai ir finansų sistemai, įskaitant galimo KNT rinkos nuosmukio poveikį realiajai ekonomikai (ir antrinį poveikį finansų sistemai), taip pat finansų įstaigų ir šalių tarpusavio sąsajas.
6. Vykdydamos investicinių fondų sektoriaus KNT rinkoje kylančios sisteminės rizikos stebėseną, atitinkamos institucijos konkrečiai turėtų:
 - a) atitinkamoje savo jurisdikcijoje išskirti investicinius fondus, KNT rinkoje turinčius ypač didelių pozicijų;
 - b) stebėti ir vertinti, kaip jie yra pasirengę netikėtam išpirkimo ir (arba) vertinimo neapibrėžtumo padidėjimui;
 - c) susidaryti nuomonę, kaip tie investiciniai fondai galėtų reaguoti į neigiamus sukrėtimus, kurių gali kilti artimiausioje ateityje, įskaitant tai, kokios likvidumo valdymo priemonės buvo pradėtos taikyti, kaip jomis buvo naudotasi, kokio dydžio išpirkimo prašymai buvo gauti ir kaip stebimi investiciniai fondai reagavo į tuos prašymus.

⁽¹⁾ Žr. 2019 m. gruodžio mėn. ESRV dokumentą „Su nekilnojamoju turtu susijusių grėsmių ir makroprudencinės politikos vertinimo metodika: komercinės paskirties nekilnojamasis turtas“ (angl. *Methodologies for the assessment of real estate vulnerabilities and macroprudential policies: commercial real estate*), paskelbtą ESRB interneto svetainėje www.esrb.europa.eu

7. Vykdydamos draudimo sektoriaus KNT rinkoje kylančios sisteminės rizikos stebėseną, atitinkamos institucijos savo atitinkamoje jurisdikcijoje konkrečiai turėtų išskirti draudimo įmones, KNT rinkoje turinčias ypač didelių pozicijų.
8. Vykdydamos pakeitimo vertybiniais popieriais poveikio finansiniam stabilumui stebėseną, atitinkamos institucijos konkrečiai turėtų atidžiai įvertinti, ar pakeitimas vertybiniais popieriais atlieka svarbų vaidmenį teikiant KNT paskolas, įskaitant vertybiniais popieriais pakeistų paskolų kokybę (tiek pagal skolininką, tiek pagal turtą, kuriuo užtikrinama paskola) ir investuotojų bei skolininkų koncentraciją, ypač atsižvelgiant į jų tarpusavio sąsajas.
9. Atitinkamos institucijos turėtų palengvinti keitimąsi informacija, nustatydamos taikytiną teisinį konfidencialumo režimą atitinkančias priemones.
10. Atitinkamos institucijos turėtų užtikrinti, kad bet kokiomis savanoriškomis priemonėmis, pavyzdžiui, susitarimo memorandumais, laikantis atitinkamų institucijų bendradarbiavimo principų, būtų nustatytas, be kitų dalykų, bendras keitimosi informacija tarpusavyje principas.

B rekomendacija. Patikimos KNT finansavimo praktikos užtikrinimas

B rekomendacijai taikomi šie atitikties kriterijai.

1. Paskolų, kurios nepalankių ekonominių ir finansinių pokyčių atveju galėtų tapti neveiksniomis, kategorijų atžvilgiu reikia atidžiai stebėti KNT portfelio kredito kokybę ir sudaryti reikiamus atidėjinius.
2. Užtikrindamos finansavimo praktikos patikimumą, priežiūros institucijos turėtų atsižvelgti į pagal A rekomendaciją vykdomo į ateitį orientuoto rizikos vertinimo rezultatus, jeigu reikia, išskirdamos atskirus KNT pasektorius ir segmentus:
 - a) esamų paskolų atžvilgiu priežiūros institucijos turėtų užtikrinti, kad kredito teikėjai:
 - pakartotinai įvertintų iš KNT numatomas gauti pajamas (jeigu tai yra paskolų tvarkymui naudojamų pajamų šaltinis) arba iš skolininko verslo veiklos numatomas gauti pajamas; atliekant tokį pakartotinį vertinimą, reikėtų atsižvelgti į numatomus nuomos mokesčius ir nuomojamo turto prieinamumo pokyčius, statybos išlaidas ir pelną iš turto pardavimo arba atitinkamus verslo sektorių veiklos rezultatus;
 - pakartotinai įvertintų skolininkų skolos tvarkymo pajėgumą, atsižvelgdamos į 1 punkte nurodytos stebėsenos rezultatus, taip pat į numatomas finansavimo išlaidas ir paskolų amortizavimo pobūdį;
 - pakartotinai įvertintų KNT, kuris yra naudojamas kaip įkaitas esamoms paskoloms užtikrinti, atsižvelgdamos į numatomus rinkos kainų pokyčius;
 - b) naujų paskolų atžvilgiu priežiūros institucijos turėtų užtikrinti, kad kredito teikėjai teikdami naujas paskolas taikytų patikimumo skolinimo standartus.
3. Sudarant atidėjinius, turėtų būti atsižvelgiama į numatomo skolininkų skolos tvarkymo pajėgumo ir įkaitų vertės pakartotinio įvertinimo rezultatus.

C rekomendacija. Finansų įstaigų atsparumo didinimas

C rekomendacijai taikomi šie atitikties kriterijai.

1. Jeigu dėl rizikos, susijusios su atitinkamoje Europos ekonominės erdvės (EEE) šalyje apibrėžta KNT rinka, atsiranda pagrindas pradėti taikyti kapitalu grįstas priemones, paskirtosios institucijos turėtų stengtis užtikrinti kredito įstaigų atsparumą galinčiai kilti su KNT susijusiai sisteminėi rizikai, dėl kurios gali būti patirta tiesioginių ir netiesioginių kredito nuostolių, kylančių dėl KNT paskolų ir investicijų į KNT arba dėl ekonominio nuosmukio pasekmių.
2. Imantis tinkamų politikos veiksnių, reikėtų atsižvelgti į galimus KNT pasektojų ir segmentų dinamikos skirtumus. Reikėtų apsvarstyti galimybę, ypač KNT sektoriuje kilus grėsmėms, kaip tikslines makroprudencines priemones taikyti KNT pozicijoms nustatytus rizikos koeficientus arba didesnę sektorinio sisteminės rizikos rezervo normą. Didesnė anticiklinio rezervo norma arba bendra sisteminės rizikos rezervo norma būtų tinkama, jei kiltų ne tik su KNT susijusi, bet ir plataus masto ciklinė ar struktūrinė rizika.

3. Prieš pradėdant taikyti bet kurias kapitalu grįstas priemones, reikėtų įvertinti atitinkamos EEE šalies padėtį ekonomikos ir finansų cikluose ir nustatyti, ar tokias priemones pradėti taikyti būtų reikalinga, tinkama ir veiksminga.
4. Siekiant sumažinti atitinkamoje EEE šalyje nustatytas grėsmes, pradėtas taikyti kapitalu grįstas priemones vėliau gali tapti griežtinti arba imtis papildomų makroprudencinių priemonių. Tai priklausys nuo pasirinktų pradėtų taikyti kapitalu grįstų priemonių, šių pradėtų taikyti priemonių pradinių kalibravimo parametrų ir nuo grėsmių įvertinimo rezultatų.

Pagal C rekomendacijos 2 punktą taikomi šie atitikties kriterijai.

1. Priežiūros institucijos turėtų užtikrinti, kad investicinių fondų, turinčių pozicijų KNT sektoriuje, nustatytose išpirkimo sąlygose būtų atsižvelgta į KNT turtui būdingą nelikvidumą ir, jei reikia, pateikti papildomų gairių.
2. Priežiūros institucijos turėtų šalinti apribojimus, įskaitant su duomenų prieinamumu ir kokybe susijusius apribojimus, kurie gali trukdyti vertinti dėl likvidumo nesutapimo ir finansinio sveto investicinių fondų sektoriuje kylantį riziką, susijusią su investicijomis KNT rinkoje ir skolinimu.
3. Jeigu reikia, priežiūros institucijos turėtų:
 - a) sudaryti palankesnes sąlygas investicinių fondų valdytojams laiku pasinaudoti tinkamomis likvidumo valdymo priemonėmis;
 - b) laiku pasinaudoti savo įgaliojimais sustabdyti investicinių fondų investicinių vienetų atpirkimą ar išpirkimą arba panaudoti kitas tinkamas likvidumo valdymo priemones.

Pagal C rekomendacijos 3 punktą taikomi šie atitikties kriterijai.

1. Priežiūros institucijos turėtų užtikrinti draudimo įmonių atsparumą galinčiai pasireikšti su KNT susijusiai sisteminei rizikai, dėl kurios gali būti patirta tiesioginių ir netiesioginių nuostolių, kylančių dėl KNT paskolų ir investicijų į KNT arba dėl ekonominio nuosmukio pasekmių.
2. Imantis tinkamų politikos veiksnių, reikėtų atsižvelgti į galimus KNT pasektorių ir segmentų dinamikos skirtumus.
3. Prieš įgyvendinant bet kokius veiksmus pagal C rekomendacijos 3 punktą, reikėtų įvertinti atitinkamos EEE šalies padėtį ekonomikos ir finansų cikluose ir nustatyti, ar tokias priemones pradėti taikyti būtų reikalinga, tinkama ir veiksminga.

Pagal C rekomendacijos 5 punktą taikomi šie atitikties kriterijai.

1. Priežiūros institucijos turėtų apsvarstyti galimybę taikyti skolininku grįstas priemones, kad teikiant naujas paskolas grėsmės KNT sektoriuje nebedidėtų.
2. Prieš pradėdant taikyti skolininku grįstas priemones, reikėtų įvertinti atitinkamos EEE šalies padėtį ekonomikos ir finansų cikluose ir nustatyti tinkamus priemonių kalibravimo parametrus ir jų laipsniško įvedimo tvarką.
3. Siekiant sumažinti atitinkamoje EEE šalyje nustatytas grėsmes, pradėtas taikyti skolininku grįstas priemones vėliau gali tapti griežtinti arba pradėti taikyti papildomas makroprudencines priemones. Tai priklausys nuo pasirinktų pradėtų taikyti skolininku grįstų priemonių, pradinių jų kalibravimo parametrų ir grėsmių įvertinimo rezultatų.

D rekomendacija. Veikla grįstų KNT priemonių plėtojimas ES

C rekomendacijai taikomi šie atitikties kriterijai.

1. Vertindama esamą makroprudencinę sistemą, Europos Komisija turėtų su atitinkamais suinteresuotaisiais subjektais aptarti galimybę visoms finansų įstaigoms taikyti vienodas KNT finansavimo sąlygas, kad būtų sumažintos reglamentavimo arbitražo, galinčio kelti riziką finansiniam stabilumui, galimybės.
2. Europos Komisija turėtų atsižvelgti į jau parengtą skolininku grįstų priemonių taikymo KNT paskoloms tinkamumo analizę (arba ateityje atsižvelgti į analizę, kuri bus parengta) ir, jeigu iš analizės rezultatų galima daryti išvadą, kad toms KNT paskoloms skolininku grįstas priemones taikyti tikslinga, pasiūlyti toms KNT paskoloms taikytinas skolininku grįstas priemones kaip veikla grįstas priemones.