

## I

(Rezolūcijas, ieteikumi un atzinumi)

## IETEIKUMI

## EIROPAS SISTĒMISKO RISKU KOLĒĢIJA

## EIROPAS SISTĒMISKO RISKU KOLĒĢIJAS IETEIKUMS

(2016. gada 31. oktobris)

par nekustamā īpašuma datu nepilnību novēršanu

(ESRK/2016/14)

(2017/C 31/01)

EIROPAS SISTĒMISKO RISKU KOLĒĢIJAS VALDE,

ņemot vērā Līgumu par Eiropas Savienības darbību,

ņemot vērā Eiropas Parlamenta un Padomes 2010. gada 24. novembra Regulu (ES) Nr. 1092/2010 par Eiropas Savienības finanšu sistēmas makrouzraudzību un Eiropas Sistēmisko risku kolēģijas izveidošanu<sup>(1)</sup> un jo īpaši tās 3. panta 2. punkta b), d) un f) apakšpunktu, kā arī 16.–18. pantu,

ņemot vērā Eiropas Sistēmisko risku kolēģijas 2011. gada 20. janvāra Lēmumu ESRK/2011/1, ar ko pieņem Eiropas Sistēmisko risku kolēģijas Reglamentu<sup>(2)</sup>, un jo īpaši tā 18.–20. pantu,

tā kā:

- (1) Nekustamā īpašuma sektoram ir svarīga loma tautsaimniecībā, un notikumi tajā var būtiski ietekmēt finanšu sistēmu. Agrākās finanšu krīzes atklājušas, ka nekustamā īpašuma tirgu nenoturīga attīstība var ievērojami negatīvi ietekmēt finanšu sistēmas stabilitāti un tautsaimniecību kopumā. Nelabvēlīgi notikumi dažu dalībvalstu nekustamā īpašuma tirgū gan attiecībā uz mājokļa nekustamo īpašumu (MNĪ), gan komerciālo nekustamo īpašumu (KNĪ) pagātnē radījuši lielus zaudējumus un negatīvi ietekmējuši reālo tautsaimniecību. Tas atspoguļo ciešo saikni starp nekustamā īpašuma sektoru, finansējuma sniedzējiem un pārējiem tautsaimniecības sektoriem, kā arī atgriezenisko saiti starp finanšu sistēmu un reālo tautsaimniecību, kas pastiprina negatīvu notikumu attīstību.
- (2) Šīs saiknes ir svarīgas, jo tās norāda, ka riskiem, kas radušies nekustamā īpašuma sektorā, var būt sistēmiska ietekme, kuras būtība ir procikliska. Finanšu sistēmas ievainojamībai ir tendence uzkrāties nekustamā īpašuma cikla augšupejas fāzē. Priekšstats par zemāku risku un vieglāku pieeju finansējumam var veicināt ātru kreditēšanas un ieguldījumu pieaugumu, ko pavada paaugstināts nekustamā īpašuma pieprasījums, kas rada augšupvērstu spiedienu uz īpašuma cenām. Ņemot vērā, ka no tā izrietošās augstākās nodrošinājuma summas turpina būt labvēlīgas kreditēšanas pieprasījumam un piedāvājumam, šīs sevi pastiprinošās notikumu attīstības rezultātā var rasties spekulatīvi burbuļi. Savukārt nekustamā īpašuma cikla lejupejas fāzē stingrāki kreditēšanas nosacījumi, augstāka nevēlēšanās uzņemt risku un lejupvērsti spiediens uz nekustamā īpašuma cenām var negatīvi ietekmēt aizņēmēju un aizdevēju elastību, tādējādi vājinot ekonomiskos nosacījumus.
- (3) Tādēļ saskaņotāka regulējuma izveide MNĪ un KNĪ tirgu, kas ir finanšu stabilitātes vajadzībām svarīgākie nekustamā īpašuma sektora segmenti, attīstības uzraudzībai ir būtiska, lai nodrošinātu agrāku tādas ievainojamības identificēšanu, kura varētu izraisīt finanšu krīzes nākotnē. Politikas noteicēju rīcībā jābūt noteiktam pieejamās informācijas kopumam, t. sk. uzticamam galveno rādītāju kopumam, kas tiem palīdz identificēt sistēmisko risku veidošanos un novērtēt iespējamo vajadzību veikt makrouzraudzības intervenci. Turklāt šiem rādītājiem var būt svarīga loma, nosakot to, vai jāpastiprina vai jāatvieglo Savienības tiesību aktos pieejamie aizdevējiem piemērojami saskaņotie makrouzraudzības instrumenti, kā arī to, kad tas jā dara. Rādītājus var arī izmantot, lai palīdzētu nacionālajām iestādēm, tām izmantojot aizņēmējiem piemērotos nacionālos makrouzraudzības instrumentus.

<sup>(1)</sup> OV L 331, 15.12.2010., 1. lpp.

<sup>(2)</sup> OV C 58, 24.2.2011., 4. lpp.

- (4) MNĪ un KNĪ sektoru kopēju darba definīciju neesamība dalībvalstīs kopā ar operacionālajiem ierobežojumiem datu pieejamībai par vairākiem nozīmīgiem rādītājiem kavē finanšu stabilitātes analīzes uzticamību, apgrūtinot risku pareizu novērtēšanu un salīdzināšanu nacionālajos tirgos. Attiecībā uz MNĪ Eiropas Sistēmisko riski kolēģijas (ESRK) agrākie pētījumi <sup>(1)</sup> norāda, ka joprojām nav pieejami salīdzināmi augstas kvalitātes dati par dažiem galvenajiem parametriem, kas vajadzīgi finanšu stabilitātes uzraudzībai un politikas noteikšanai. Turklāt, trūkstot uzticamām un saskaņotām lairkindām, ir kavēts novērtējums attiecībā uz šo rādītāju spēju kalpot kā iepriekšējam brīdinājumam par sistēmisko risku izveidošanos. Attiecībā uz KNĪ līdzīgos ESRK pētījumos <sup>(2)</sup> tika secināts, ka komercīpašuma saskaņotas darba definīcijas neesamība un konsekventa datu regulējuma neesamība, kas dotu iespēju aptvert plašākus notikumus tirgū, radīja problēmas sistēmisko risku analīzē.
- (5) Dalībvalstīs ir izstrādāti un ieviesti pasākumi, lai mazinātu nekustamā īpašuma tirgu prociklisko ietekmi un stiprinātu kredītiestāžu noturību pret negatīvām sekām, kuras izraisa notikumi nekustamā īpašuma tirgū. Turklāt ar Savienības banku sektora prudenciālajiem noteikumiem, kas noteikti Eiropas Parlamenta un Padomes Regulā (ES) Nr. 575/2013 <sup>(3)</sup> un Eiropas Parlamenta un Padomes Direktīvā 2013/36/ES <sup>(4)</sup>, ieviests instrumentu kopums, piem., sektorālās kapitāla prasības, kuru mērķis ir to risku mazināšana, kas rodas konkrētos sektoros, t. sk. nekustamajā īpašumā. Eiropas Savienības prudenciālā sistēma fokusējas galvenokārt uz kapitālu balstītiem pasākumiem, pievēršoties kredītiestāžu kapitāla struktūrai. Instrumenti, kas vērsti uz kredītņēmējiem, piem., kredīta/ienākumu attiecības, parāda/ienākumu attiecības, procentu seguma attiecības un parāda apkalpošanas/ienākumu attiecības vai parāda apkalpošanas seguma attiecības ierobežojumi, neietilpst Regulas (ES) Nr. 575/2013 un Direktīvas 2013/36/ES piemērošanas jomā un to īstenošanu reglamentē nacionālie tiesību akti. Daži no šiem instrumentiem jau ir aktivizēti vairākās dalībvalstīs, lai gan instrumentu un rādītāju definīcijas atšķiras.
- (6) Īstenojot savu uzdevumu, ESRK būtu jāsekmē finanšu stabilitāte un jāmazina negatīvo ietekmi uz iekšējo tirgu un reālo tautsaimniecību. Šiem nolūkiem saskaņotu darba definīciju pieejamība un salīdzināmu un savlaicīgi pieejamu nekustamā īpašumu galveno rādītāju kopums ir būtiski svarīgi. Labāka izpratne par MNĪ un KNĪ tirgu strukturālajām un cikliskajām īpašībām Savienībā būs noderīga, atļaujot valsts makrouzraudzības iestādēm labāk sekot dinamiskai nekustamā īpašuma nozarē, lai noteiktu draudus, ko tas var radīt finanšu stabilitātei, un virzīt nepieciešamo rīcību.
- (7) Tādēļ būtu jānovērš pašreizējās nepilnības Savienības MNĪ un KNĪ tirgu datu pieejamībā un salīdzināmībā makrouzraudzības mērķiem. Šajā nolūkā jānodrošina MNĪ un KNĪ darba mērķdefinīcijas. Turklāt kopīgs rādītāju kopums, kurus nacionālajām makrouzraudzības iestādēm tiek ieteikts uzraudzīt, lai novērtētu riskus, kas izriet no MNĪ un KNĪ sektoriem, jāidentificē kopā ar mērķa definīcijām šiem rādītājiem. Būtu jānorāda precizēti izmēri un detalizācijas pakāpe katram rādītājam, paredzētās informācijas piemērošanas joma un rādītāju mērīšana.
- (8) Saskaņotu definīciju un rādītāju mērīšanas metožu apstiprināšana, kuras izmanto, lai uzraudzītu MNĪ un KNĪ tirgus, neliedz nacionālajām makrouzraudzības iestādēm izmantot iekšējai riska un politikas novērtēšanai nekustamā īpašuma rādītājus, kuri balstās uz savām definīcijām un parametriem, kas var būt labāk piemēroti, lai ņemtu vērā valsts prasības.
- (9) Ņemot vērā noriņu KNĪ tirgos spēcīgo prociklisko raksturu, riska uzraudzību šajos tirgos būtu jāveic biežāk nekā uzraudzība MNĪ tirgos. Tāpēc attiecībā uz fizisko tirgu, kā arī ieguldījumu un kredītu plūsmas un attiecīgie kredītiestāžu standarti, uzraudzībai būtu jānotiek vismaz reizi ceturksnī. Ieguldījumu un kredītiestāžu krājumu un atbilstīgo kredītiestāžu standartu KNĪ sektorā, kā arī kredītiestāžu standartu attīstības uzraudzībai MNĪ sektorā jānotiek vismaz reizi gadā.

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

<sup>(2)</sup> ESRK, *Report on commercial real estate and financial stability in the EU*, 2015. gada decembris.

<sup>(3)</sup> Eiropas Parlamenta un Padomes Regula (ES) Nr. 575/2013 (2013. gada 26. jūnijs) par prudenciālajām prasībām attiecībā uz kredītiestādēm un ieguldījumu brokeru sabiedrībām, un ar ko groza Regulu (ES) Nr. 648/2012 (OV L 176, 27.6.2013., 1. lpp.).

<sup>(4)</sup> Eiropas Parlamenta un Padomes Direktīva 2013/36/ES (2013. gada 26. jūnijs) par piekļuvi kredītiestāžu darbībai un kredītiestāžu un ieguldījumu brokeru sabiedrību prudenciālo uzraudzību, ar ko groza Direktīvu 2002/87/EK un atceļ Direktīvas 2006/48/EK un 2006/49/EK (OV L 176, 27.6.2013., 338. lpp.).

- (10) Tā kā KNĪ tirgi ir nevienlīdzīgi, nacionālās makrouzraudzības iestādes būtu jāaicina sadalīt rādītāju kopumu saskaņā ar attiecīgajiem parametriem, piem., īpašuma veidu, atrašanās vietu un tirgus dalībnieku veidu un valstspiederību. Turklāt ESRK rosina nacionālās makrouzraudzības iestādes izskatīt informāciju par tādu galveno rādītāju izkārtojumu saskaņā ar attiecīgajām riska grupām kā kredīta/nodrošinājuma vērtības sākotnējā attiecība, kredīta/nodrošinājuma vērtības pašreizējā attiecība, procentu seguma attiecība un parāda apkalpošanas seguma attiecība. Tā kā šajā situācijā informācija par šādiem izkārtojumiem nav pieejama Savienības līmenī, konkrēti norādījumi nevar tikt doti attiecībā uz attiecīgajām riska grupām šiem KNĪ rādītājiem. Ja nav konkrētākas informācijas, uzraudzība, pamatojoties uz rādītāju īpašību izkārtojumu (piem., kvantilēm), var būt alternatīva, pastāvot nepieciešamībai koncentrēties uz mazāk nozīmīgiem riskiem (t. i., augšējo vai apakšējo kvantili atkarībā no konkrētā rādītāja).
- (11) KNĪ tirgus parasti raksturo plašs tirgus dalībnieku loks, tie bieži ir ārvalstnieki un dažreiz tiem netiek piemērota mikrouzraudzība vai makrouzraudzība. Eiropas uzraudzības iestādes (EUI) tādēļ būtu jārosina reizi gadā publicēt attiecīgos kopsavilkuma datu valstu līmenī par to uzraudzības jomā esošo iestāžu aktivitātēm KNĪ tirgos, izmantojot datus, kas savākti ar pastāvošo regulatīvo pārskatu sniegšanas veidņu palīdzību. Šāda publiskošana vairo nacionālo makrouzraudzības iestāžu zināšanas par citu dalībvalstu iestāžu aktivitātēm to iekšējā KNĪ tirgū.
- (12) Papildus kvantitatīvo rādītāju izmantošanai ESRK rosina nacionālās makrouzraudzības iestādes uzraudzīt norises nekustamā īpašuma tirgos, regulāri sazinoties ar attiecīgajiem tirgus dalībniekiem, jo īpaši attiecībā uz KNĪ sektoru.
- (13) Šis ieteikums ir sagatavots, ņemot vērā citas aktuālās starptautiskās un Eiropas iniciatīvas datu saskaņošanas un vākšanas jomā, no kurām visbūtiskākā saistībā ar nekustamā īpašuma datu nepilnību novēršanu ir Eiropas Centrālās bankas Regula (ES) 2016/867<sup>(1)</sup>, ar kuru izveidoja *AnaCredit* projektu. Tomēr dažu tās iezīmju dēļ *AnaCredit* nevar būt vienīgais, uz ko paļauties, lai apmierinātu vajadzības pēc informācijas, kas identificēta šajā ieteikumā. Pirmkārt, ieteikumā paredzētās MNĪ un KNĪ definīcijas ir detalizētākas un labāk piemērotas finanšu stabilitātes mērķiem nekā tās, kas noteiktas Regulā (ES) 2016/867 un kas attiecas vienīgi uz definīcijām regulā (ES) Nr. 575/2013. Otrkārt, informācija par dažiem galvenajiem rādītājiem un tirgus segmentiem noteikta kā svarīga finanšu stabilitātei šajā ieteikumā (piem., iegādes izīrēšanai segmentā) un nav paredzēta Regulā (ES) 2016/867. Treškārt, *AnaCredit* piemērošanas jomā ietvertas tikai euro zonas dalībvalstis. Ārpus euro zonas dalībvalstīm ir iespēja piedalīties brīvprātīgi, taču šajā posmā joprojām nav skaidrs, kuras dalībvalstis to izvēlēšies. Ceturtkārt, *AnaCredit* pašlaik attiecas tikai uz juridiskām personām un citām institucionālajām vienībām, t. sk. nefinanšu sabiedrībām. Informācija par fizisko personu kredīvēšanu vēl neietilpst tās piemērošanas jomā un grafiks šādai paplašināšanai vēl nav noteikts. Piektkārt, *AnaCredit* vāc datus par kredītiem, kurus tur vai apkalpo kredītiestādes. Šāda pieeja nozīmē to, ka citu tirgus dalībnieku turētos kredītus *AnaCredit* reģistrē tikai tad, ja kredītu apkalpo kredītiestāde. Citu tirgus dalībnieku nozīmīgums nekustamā īpašuma, jo īpaši KNĪ, finansēšanā prasa plaši vākt datus par šādu iestāžu piešķirtajiem kredītiem. Kā noteikts Regulas ECB/2016/13 10. un 12. apsvērumā, sagatavojot turpmākos *AnaCredit* posmus, kredītu tvērumus šajā tirgus segmentā tiks novērtēti ieguvumu un izmaksu izvērtēšanas procedūras ietvaros, pirms iespējams tiks paplašināts pārskatu sniedzēju loks un pārskatu sniegšanas prasības, lai labāk aptvertu KNĪ un MNĪ kredītus. Sestkārt, piemērojot proporcionalitātes principu, mazās bankas var tikt izslēgtas no *AnaCredit*<sup>(2)</sup> darbības jomas, lai gan makrouzraudzības iestāde var uzskatīt, ka finanšu stabilitātes dēļ jāuzrauga arī to aktivitāte nekustamā īpašuma jomā.
- (14) Lai panāktu saskaņotu nekustamā īpašuma rādītāju ieviešanu un turpinātu to, kas iesākts ar spēkā esošo lēmumu, struktūru, projektu un metodoloģiskā darba palīdzību, tiek ieteikts saistībā ar šī ieteikuma īstenošanu sazināties ar *AnaCredit* projektu.
- (15) Šī ieteikuma nolūks ir nodrošināt, ka nacionālās makrouzraudzības iestādes īsteno regulējumu tādas notikumu attīstības monitorēšanai nekustamā īpašuma sektorā, kura attiecas uz finanšu stabilitāti, pamatojoties uz ieteiktajām kopējām mērķa definīcijām un rādītājiem. ESRK tāpat uzskata, ka finanšu stabilitātei un makrouzraudzības

(1) Eiropas Centrālās bankas Regula (ES) Nr. 2016/867 (2016. gada 18. maijs) par kredītu un kreditriska mikrodatu vākšanu (ECB/2016/13) (OV L 144, 1.6.2016., 44. lpp.).

(2) Nacionālās centrālās bankas var piešķirt atbrīvojumus mazām kredītiestādēm ar nosacījumu, ka visu kredītiestāžu, kurām piešķirts atbrīvojums, apvienotā daļa kopējā vēl neatmaksāto kredītu summā pārskatu sniedzējā dalībvalstī nepārsniedz 2 %.

politikai par labu nāks regulāra salīdzināmu valstu datu vākšana par šiem rādītājiem un to izplatīšana Savienības līmenī. Tas ne tikai ļaus precīzāk novērtēt ar nekustamo īpašumu saistītos riskus dalībvalstīs, bet ļaus arī salīdzināt to makrouzraudzības instrumentu izmantošanu, kurus dalībvalstis aktivizējušas, lai risinātu ar nekustamo īpašumu saistītās problēmas. Saskaņā ar Padomes Regulas (ES) Nr. 1096/2010 (2010. gada 17. novembris), ar kuru Eiropas Centrālajai bankai piešķir konkrētus uzdevumus saistībā ar Eiropas Sistēmisko risku kolēģijas darbību, 2. pantu ECB prasīts sniegt analītisku, statistisku, loģistikas un administratīvu atbalstu ESRK. Tādēļ ECB ir piemērota, lai koordinētu šādu datu vākšanu un izplatīšanu Savienības līmenī. Šis darbs jāsāk nekavējoties pēc šī ieteikuma pieņemšanas, apspriežoties attiecīgi ar Eurostat vai nacionālajām statistikas aģentūrām. Makrouzraudzības iestādēm sākot īstenot šo ieteikumu un turpinoties faktiskajai datu vākšanai Savienības līmenī, būs nepieciešami turpmāki tehniski norādījumi un darbs ar mērķa definīcijām un rādītājiem, lai ņemtu vērā tirgu vai tirgus segmentu īpatnības un nodrošinātu datu statistisko kvalitāti; tomēr šādiem precīzākiem īstenošanas norādījumiem nebūtu jāgroza mērķa definīciju un rādītāju pamatīpašības un nolūks, kas noteikti šajā ieteikumā.

- (16) Īstenojot šo ieteikumu un 15. apsvērumā minēto turpmāko tehnisko darbu, pienācīga vērība būtu jāpievērš proporcionālītes principam. Turpinot īstenot attiecīgo rādītāju ieviešanu un metožu ieviešanu to aprēķināšanai, būtu jāņem vērā nacionālo MNĪ un KNĪ tirgu lielums un attīstības līmenis. Jebkurā šī ieteikuma īstenošanas novērtējumā jāņem vērā 15. apsvērumā minētais progress un ierobežojumi datu vākšanai Savienības līmenī. Jo īpaši galīgajos ziņojumos, kas līdz 2020. gada beigām jāiesniedz par A–D ieteikumiem, var nebūt nepieciešams iekļaut visus galvenos rādītājus, ja to attaisno šādi ierobežojumi.
- (17) Šis ieteikums neietekmē Savienības centrālo banku pilnvaras monetārās politikas jomā.
- (18) Šī ieteikuma sagatavošanā ņemti vērā privātā sektora ieinteresēto personu apsvērumi.
- (19) ESRK ieteikumi tiek publicēti pēc tam, kad ESRK Valde informējusi Padomi par savu nolūku to darīt, un Padomei sniegta iespēja uz to atbildēt,

IR PIENĒMUSI ŠO IETEIKUMU.

## 1. IEDAĻA

### IETEIKUMI

#### **A ieteikums. No mājokļu nekustamā īpašuma sektora izrietošo risku uzraudzība**

1. Nacionālajām makrouzraudzības iestādēm tiek ieteikts ieviest riska uzraudzības regulējumu to iekšzemes MNĪ sektoram, t. sk. informācijai par pašreizējiem kredītēšanas standartiem iekšzemes MNĪ kredītiem. Šajā sakarā šāds kredītēšanas standartu rādītāju kopums tiek ieteikts efektīvai to risku uzraudzībai, kas rodas MNĪ tirgū:
  - a) kredīta/nodrošinājuma vērtības sākotnējā attiecība (*loan-to-value ratio at origination; LTV-O*);
  - b) kredīta/nodrošinājuma vērtības pašreizējā attiecība (*current loan-to-value ratio; LTV-C*);
  - c) kredīta/ienākumu sākotnējā attiecība (*loan-to-income ratio at origination; LTI-O*);
  - d) parāda/ienākumu sākotnējā attiecība (*debt-to-income ratio at origination; DTI-O*);
  - e) kredīta apkalpošanas/ienākumu sākotnējā attiecība (*loan-service-to-income ratio at origination; LSTI-O*);
  - f) parāda apkalpošanas/ienākumu sākotnējā attiecība (*debt-to-income ratio at origination; DSTI-O*), kā izvēles rādītājs;
  - g) izsniegto MNĪ kredītu skaits un summa;
  - h) MNĪ kredītu sākotnējais termiņš.

Informācijai par šiem rādītājiem būtu jāattiecas uz individuāliem iekšzemes kredīta sniedzējiem, un tai jābūt pietiekami reprezentatīvai attiecībā uz iekšzemes MNĪ kredītu.

2. Gadījumos, kuros izīrēšanai iegādāti mājokļi ir nozīmīgs avots riskiem, kas izriet no iekšzemes nekustamā īpašuma sektora, iespējams tāpēc, bet ne tikai tāpēc, ka tie veido ievērojamu daļu no MNĪ kreditēšanas krājumiem vai plūsmām kopumā, nacionālajām makrouzraudzības iestādēm tiek ieteikts ieviest riska uzraudzības sistēmu, kas šajā tirgus segmentā pamatojas uz vairākiem papildu rādītājiem. Ja nav pieejama kvantitatīva informācija vai pieejamā informācija ir ierobežota, lai izvērtētu mājokļu iegādes izīrēšanai nozīmīgumu, šis novērtējums sākotnēji var būt jāveic, pamatojoties vairāk uz kvalitatīvu informāciju. Papildu rādītāji šim tirgus segmentam ir:
- a) procentu seguma sākotnējā attiecība (*interest coverage ratio at origination; ICR-O*);
  - b) kredīta/īres maksājumu sākotnējā attiecība (*loan-to-rent ratio at origination; LTR-O*).
3. Lai aprēķinātu 1. un 2. punktā minētos rādītājus, nacionālajām makrouzraudzības iestādēm tiek ieteikts ievērot šī ieteikuma IV pielikumā iekļautos norādījumus.
4. Pamatojoties uz 1. un 2. punktā minētajiem rādītājiem, nacionālajām makrouzraudzības iestādēm tiek ieteikts vismaz reizi gadā uzraudzīt notikumus iekšzemes MNĪ sektorā.

### **B ieteikums. Informācija saistībā ar mājokļu nekustamā īpašuma sektoru**

1. Nacionālajām makrouzraudzības iestādēm tiek ieteikts uzraudzīt attiecīgo rādītāju viendimensijas izkārtojumu un izvēlētos kopīgos izkārtojumus, kā norādīts šī ieteikuma II pielikuma A veidnē. Šī veidne sniedz norādījumus par informācijas detalizētības pakāpi, kas vajadzīga, lai uzraudzītu riskus, kuri izriet no iekšzemes MNĪ sektora.
2. Nacionālajām makrouzraudzības iestādēm tiek ieteikts uzraudzīt riskus, kas attiecas uz dažādiem rādītājiem, pamatojoties uz šādu informāciju, kā norādīts šī ieteikuma II pielikuma A veidnē.
- a) Attiecībā uz pārskata periodā piešķirto MNĪ kredītu plūsmām, nacionālajām makrouzraudzības iestādēm būtu jāapsver:
    - kopējais līgumu skaits un ar tiem saistītā summa nacionālajā valūtā,
    - līgumu skaits un ar tiem saistītā summa nacionālajā valūtā kategoriju dalījumā, kā norādīts šī ieteikuma II pielikuma A veidnē;
  - b) attiecībā uz LTV-O un LSTI-O saistībā ar MNĪ kredītu plūsmām nacionālajām makrouzraudzības iestādēm būtu jāapsver:
    - attiecības vidējais svērtais lielums, kas izteikts procentos,
    - attiecības vidējais svērtais lielums, kas izteikts procentos, kategoriju dalījumā, kā norādīts šī ieteikuma II pielikuma A veidnē,
    - līgumu skaits un ar tiem saistītā summa nacionālajā valūtā izkārtojuma grupu dalījumā, kā norādīts šī ieteikuma II pielikuma A veidnē;
  - c) attiecībā uz DSTIV-O (izvēles rādītājs) saistībā ar MNĪ kredītu plūsmām nacionālajām makrouzraudzības iestādēm būtu jāapsver:
    - attiecības vidējais svērtais lielums, kas izteikts procentos,
    - līgumu skaits un ar tiem saistītā summa nacionālajā valūtā izkārtojuma grupu dalījumā, kā norādīts šī ieteikuma II pielikuma A veidnē;
  - d) attiecībā uz LTV-C saistībā ar MNĪ kredītu krājumiem nacionālajām makrouzraudzības iestādēm būtu jāapsver:
    - attiecības vidējais svērtais lielums, kas izteikts procentos,
    - līgumu skaits un ar tiem saistītā summa nacionālajā valūtā izkārtojuma grupu dalījumā, kā norādīts šī ieteikuma II pielikuma A veidnē;

- e) attiecībā uz sākotnējo termiņu saistībā ar MNĪ kredītu plūsmām nacionālajām makrouzraudzības iestādēm būtu jāapsver:
- vidējais svērtais termiņš gados,
  - līgumu skaits un ar tiem saistītā summa nacionālajā valūtā izkārtojuma grupu dalījumā, kā norādīts šī ieteikuma II pielikuma A veidnē;
- f) attiecībā uz *LTI-O* un *DTI-O* saistībā ar MNĪ kredītu plūsmām nacionālajām makrouzraudzības iestādēm būtu jāapsver:
- attiecīgā rādītāja vidējais svērtais lielums,
  - līgumu skaits un ar tiem saistītā summa nacionālajā valūtā izkārtojuma grupu dalījumā, kā norādīts II pielikuma A veidnē;
- g) attiecībā uz MNĪ kredītu plūsmu *LSTI-O*, *LTV-O* un MNĪ kredītu sākotnējā termiņa kopējo izkārtojumu nacionālajām makrouzraudzības iestādēm būtu jāapsver līgumu skaits un ar tiem saistītā summa nacionālajā valūtā kategoriju dalījumā, kā norādīts šī ieteikuma II pielikuma A veidnē;
- h) attiecībā uz MNĪ kredītu plūsmu *LSTI-O* un sākotnējās procentu likmes fiksācijas perioda kopējo izkārtojumu nacionālajām makrouzraudzības iestādēm būtu jāapsver līgumu skaits un ar tiem saistītā summa nacionālajā valūtā kategoriju dalījumā, kā norādīts šī ieteikuma II pielikuma A veidnē;
- i) attiecībā uz MNĪ kredītu plūsmu *DTI-O* un *LTV-O* kopējo izkārtojumu nacionālajām makrouzraudzības iestādēm būtu jāapsver līgumu skaits un ar tiem saistītā summa nacionālajā valūtā kategoriju dalījumā, kā norādīts šī ieteikuma II pielikuma A veidnē.
3. Gadījumos, kuros izīrēšanai iegādāti mājokļi ir nozīmīgs avots riskiem, kas izriet no iekšzemes MNĪ sektora, iespējams tāpēc, bet ne tikai tāpēc, ka tie veido ievērojamu daļu no MNĪ kreditēšanas krājumiem vai plūsmām kopumā, nacionālajām makrouzraudzības iestādēm tiek ieteikts uzraudzīt riskus saistībā ar attiecīgajiem rādītājiem, nošķirot izīrēšanai iegādātus mājokļus un īpašnieku apdzīvotus īpašumus. Šādos gadījumos nacionālajām makrouzraudzības iestādēm būtu jāapsver arī dalījumi, kas noteikti šī ieteikuma II pielikuma B veidnē.

### **C ieteikums. No komerciālā nekustamā īpašuma sektora izrietošo risku uzraudzība**

1. Nacionālajām makrouzraudzības iestādēm tiek ieteikts ieviest riska uzraudzības regulējumu to iekšzemes KNĪ sektoram. Šajā sakarā šāds rādītāju kopums tiek ieteikts efektīvai to risku uzraudzībai, kas rodas KNĪ tirgū:

Fiziskā KNĪ tirgus rādītāji:

- a) cenu indekss;
- b) īres indekss;
- c) īres ienesīguma indekss;
- d) brīvās telpas koeficients;
- e) uzsāktā celtniecība;

Finanšu sistēmas KNĪ kreditēšanas risku rādītāji:

- f) KNĪ kreditēšanas plūsmas (t. sk. attīstībā esoši īpašumi);
- g) ienākumus nenesošo KNĪ kredītu plūsmas (t. sk. attīstībā esoši īpašumi);
- h) KNĪ kreditēšanas uzkrājumu nedrošiem parādiem plūsmas (t. sk. attīstībā esoši īpašumi);

- i) attīstībā esošu īpašumu kreditēšanas (NKĪ kreditēšanas daļa) uzkrājumu nedrošiem parādiem plūsmas;
- j) KNĪ kreditēšanas krājumi (t. sk. attīstībā esoši īpašumi);
- k) ienākumus nenesošo KNĪ kredītu krājumi (t. sk. attīstībā esoši īpašumi);
- l) KNĪ kreditēšanas uzkrājumu nedrošiem parādiem krājumi (t. sk. attīstībā esoši īpašumi);
- m) attīstībā esošu īpašumu kreditēšanas (KNĪ kreditēšanas daļa) krājumi;
- n) attīstībā esošu īpašumu kreditēšanas (KNĪ kreditēšanas daļa) ienākumus nenesošo kredītu krājumi;
- o) attīstībā esošu īpašumu kreditēšanas (KNĪ kreditēšanas daļa) uzkrājumu nedrošiem parādiem krājumi;

NKĪ kreditēšanas standartu rādītāji:

- p) *LTV-O* vidējais svērtais lielums attiecībā uz KNĪ kredītu plūsmām;
- q) kredīta/nodrošinājuma vērtības pašreizējās attiecības (*LTV-C*) vidējais svērtais lielums attiecībā uz KNĪ kredītu krājumiem;
- r) procentu seguma sākotnējās attiecības (*ICR-O*) vidējais svērtais lielums attiecībā uz KNĪ kredītu plūsmām un krājumiem un procentu seguma pašreizējās attiecības (*ICR-C*) vidējais svērtais lielums attiecībā uz KNĪ kredītu krājumiem;
- s) parāda apkalpošanas seguma sākotnējās attiecības (*DSCR-O*) vidējais svērtais lielums attiecībā uz KNĪ kredītu plūsmām un parāda apkalpošanas seguma pašreizējās attiecības (*DSCR-C*) vidējais svērtais lielums attiecībā uz KNĪ kredītu krājumiem.

Informācijai par šiem rādītājiem būtu jāattiecas uz individuāliem kredīta sniedzējiem, un tai jābūt pietiekami reprezentatīvai attiecībā uz iekšzemes KNĪ tirgu.

2. Ja uzskata, ka ieguldījumi pārstāv ievērojamu daļu KNĪ finansējuma, nacionālajām makrouzraudzības iestādēm tiek ieteikts iekšzemes KNĪ sektora risku uzraudzības regulējumā iekļaut arī KNĪ ieguldījuma risku šādu papildu rādītāju kopumu:
  - a) tiešo un netiešo KNĪ ieguldījumu plūsmas;
  - b) KNĪ ieguldījumu vērtības samazinājumu plūsmas;
  - c) tiešo un netiešo KNĪ ieguldījumu krājumi;
  - d) KNĪ ieguldījumu vērtības samazinājumu krājumi.

Informācijai par šiem rādītājiem būtu jāattiecas uz individuāliem ieguldītājiem, un tai jābūt pietiekami reprezentatīvai attiecībā uz iekšzemes KNĪ tirgu

3. Lai aprēķinātu 1. un 2. punktā minētos rādītājus, nacionālajām makrouzraudzības iestādēm tiek ieteikts ievērot V pielikumā un, ja tas attiecas uz KNĪ, šī ieteikuma IV pielikumā iekļautos norādījumus.
4. Pamatojoties uz 1. un 2. punktā noteiktajiem rādītājiem, nacionālajām makrouzraudzības iestādēm tiek ieteikts uzraudzīt notikumu attīstību iekšzemes KNĪ sektorā vismaz reizi ceturksnī attiecībā uz fizisko tirgu, kreditēšanas un ieguldījumu plūsmām (t. sk. ienākumus nenesošo kredītu, uzkrājumu nedrošiem parādiem un ieguldījumu novērtēšanas korekciju plūsmām) un attiecīgajiem kreditēšanas standartiem. Šādai uzraudzībai būtu jānotiek vismaz reizi gadā attiecībā uz kredītu un ieguldījumu krājumiem (t. sk. ienākumus nenesošo kredītu, uzkrājumu nedrošiem parādiem un ieguldījumu novērtēšanas korekciju krājumiem) un attiecīgajiem kreditēšanas standartiem.

**D ieteikums. Informācija saistībā ar komerciālā mājokļu nekustamā īpašuma sektoru**

1. Nacionālajām makrouzraudzības iestādēm tiek ieteikts uzraudzīt rādītājus, kas minēti šī ieteikuma III pielikuma A, B un C veidnē. Šīs veidnes sniedz norādījumus par informācijas detalizētības pakāpi, kas vajadzīga, lai uzraudzītu riskus, kuri izriet no iekšzemes KNĪ sektora.
2. Nacionālajām makrouzraudzības iestādēm tiek ieteikts uzraudzīt riskus, kas attiecas uz dažādiem rādītājiem, pamatojoties uz šādu informāciju, kā norādīts šī ieteikuma III pielikuma A, B un C veidnē.
  - a) Attiecībā uz cenu indeksu, īres indeksu, īres ienesīguma indeksu, brīvās telpas koeficientu un uzsākt celtniecību nacionālajām makrouzraudzības iestādēm būtu jāapsver šādi dalījumi:
    - īpašuma veids,
    - īpašuma atrašanās vieta.
  - b) Attiecībā uz KNĪ ieguldījumu novērtēšanas korekciju plūsmām un krājumiem nacionālajām makrouzraudzības iestādēm būtu jāapsver šādi dalījumi:
    - īpašuma veids,
    - īpašuma atrašanās vieta,
    - ieguldītāja veids,
    - ieguldītāja valstspiederība.
  - c) Attiecībā uz KNĪ kreditēšanas plūsmām un krājumiem un attīstībā esošu īpašumu kreditēšanas apakšskategoriju nacionālajām makrouzraudzības iestādēm būtu jāapsver šādi dalījumi:
    - īpašuma veids,
    - īpašuma atrašanās vieta,
    - aizdevēja veids,
    - aizdevēja valstspiederība.
  - d) Attiecībā uz ienākumus nenesošo KNĪ kredītu plūsmām un krājumiem un attīstībā esošu īpašumu ienākumus nenesošo kredītu apakšskategoriju nacionālajām makrouzraudzības iestādēm būtu jāapsver šādi dalījumi:
    - īpašuma veids,
    - īpašuma atrašanās vieta,
    - aizdevēja veids,
    - aizdevēja valstspiederība.
  - e) Attiecībā uz KNĪ kreditēšanas uzkrājumiem nedrošiem parādiem plūsmām un krājumiem un attīstībā esošu īpašumu kreditēšanas uzkrājumiem nedrošiem parādiem apakšskategoriju nacionālajām makrouzraudzības iestādēm būtu jāapsver šādi dalījumi:
    - īpašuma veids,
    - īpašuma atrašanās vieta,
    - aizdevēja veids,
    - aizdevēja valstspiederība.



3. Ja ieguldījumus uzskata par tādiem, kuri veido KNĪ finansējuma nozīmīgu daļu, nacionālajām makrouzraudzības iestādēm tiek ieteikts sava iekšzemes KNĪ sektora riska uzraudzības regulējumā iekļaut arī šādu papildu informāciju par KNĪ ieguldījumu riska darījumiem, kā noteikts šī ieteikuma III pielikuma B veidnē:
- a) attiecībā uz KNĪ ieguldījumu plūsmām un krājumiem nacionālajām makrouzraudzības iestādēm būtu jāapsver šādi dalījumi:
    - tiešie KNĪ turējumi,
    - netiešie KNĪ turējumi;
  - b) attiecībā uz tiešajām KNĪ ieguldījumu plūsmām un krājumiem nacionālajām makrouzraudzības iestādēm būtu jāapsver šādi dalījumi:
    - īpašuma veids,
    - īpašuma atrašanās vieta,
    - ieguldītāja veids,
    - ieguldītāja valstspiederība;
  - c) attiecībā uz netiešajām KNĪ ieguldījumu plūsmām un krājumiem nacionālajām makrouzraudzības iestādēm būtu jāapsver šādi dalījumi:
    - ieguldītāja veids,
    - ieguldītāja valstspiederība.

### **E ieteikums. Eiropas Uzraudzības iestāžu veiktā riska datu publicēšana nacionālajos komerciālā nekustamā īpašuma tirgos**

1. Eiropas Banku iestādei (EBI), Eiropas Apdrošināšanas un aroda pensiju iestādei (EAAPI) un Eiropas Vērtspapīru un tirgu iestādei (EVTI) tiek ieteikts vismaz reizi gadā publicēt to attiecīgajai uzraudzībai pakļauto iestāžu riska datus katrā Savienības nacionālajā KNĪ tirgū saskaņā ar V pielikuma 9. punktā sniegtajiem norādījumiem. Šiem apkopotajiem datiem būtu jābalstās uz informāciju, kas EUI pieejama saskaņā ar spēkā esošajām pārskatu sniegšanas prasībām.

## 2. IEDAĻA

### ĪSTENOŠANA

#### 1. Definīcijas

1. Šajā ieteikumā piemēro šādas definīcijas, ņemot vērā šī ieteikuma IV un V pielikumā norādītās papildu tehniskās specifikācijas:
- 1) "aizņēmējs" ir MNĪ līguma vai KNĪ kredīta līguma parakstītājs vai līdzparakstītājs, kurš saņem finansējumu no aizdevēja;
  - 2) "iegādes izīrēšanai kredīts" ir visu to kredītu vai kredīta daļu summa, kuras aizņēmējs nodrošinājis ar izīrēšanai iegādātu īpašumu kredīta izsniegšanas brīdī;
  - 3) "izīrēšanai iegādāts mājoklis vai īpašums" ir MNĪ, kas ir privātas māsasaimniecības tiešā īpašumā galvenokārt izīrēšanai īrniekiem;
  - 4) "komerciālais nekustamais īpašums" (KNĪ) ir ienākumus nesošs nekustamais īpašums, kas jau pastāv vai tiek attīstīts, izņemot:
    - a) sociālos mājokļus;
    - b) īpašumu, kas ir tiešo lietotāju īpašumā;
    - c) izīrēšanai iegādātus mājokļus.

Ja īpašums tiek jaukti izmantots kā KNĪ un MNĪ, tas jāuzskata par dažādiem īpašumiem (pamatojoties, piem., uz platību, kas veltīta katram izmantošanas veidam) visos gadījumos, kuros iespējams veikt šādu dalījumu, pārējos gadījumos īpašumu var klasificēt saskaņā ar tā dominējošo izmantošanu;

- 5) “komerciālā nekustamā īpašuma (KNĪ) kredīts” ir kredīts, kura mērķis ir KNĪ īpašuma (vai KNĪ īpašumu kopuma) iegāde, vai kredīts, kurš nodrošināts ar KNĪ īpašumu (vai KNĪ īpašumu kopumu);
- 6) “uzsāktā celtniecība” ir pārskata periodā sāktu jaunu komerciālu celtniecības projektu virsmas laukums kvadrātmetros; ja šāda informācija nav pieejama, uzsāktajā celtniecībā var norādīt pārskata periodā sāktu jaunu komerciālu celtniecības projektu skaitu;
- 7) “kredīta/nodrošinājuma vērtības pašreizējā attiecība” (*LTV-C*) ir visu to kredītu vai kredīta daļu summa, kuras aizņēmējs nodrošinājis ar īpašumu pārskata dienā, attiecībā pret īpašuma pašreizējo vērtību;
- 8) “īpašuma pašreizējā vērtība” ir īpašuma vērtība, kā to bija novērtējis neatkarīgs ārējais vai iekšējais vērtētājs; ja šāds novērtējums nav pieejams, pašreizējo īpašuma vērtību var aplēst, izmantojot nekustamā īpašuma vērtības indeksu, kurš ir pietiekami detalizēts attiecībā uz īpašuma ģeogrāfisko atrašanās vietu un veidu; ja šāds nekustamā īpašuma vērtības indekss arī nav pieejams, var izmantot nekustamā īpašuma cenu indeksu, kurš ir pietiekami detalizēts attiecībā uz īpašuma ģeogrāfisko atrašanās vietu un veidu, piemērojot atbilstoši izvēlētu vērtības samazinājumu, lai ņemtu vērā īpašumu amortizāciju;
- 9) “parāda apkalpošana” ir apkopotā procentu un pamatsummas atmaksa par aizņēmēja kopējo parādu noteiktā laika posmā (parasti vienā gadā);
- 10) “parāda apkalpošanas seguma attiecība” (*DSCR*) ir gada īres ienākumi no KNĪ īpašuma, kuru vismaz daļēji finansē parāds, atskaitot nodokļus un jebkurus darbības izdevumus, lai uzturētu īpašuma vērtību, pret gada parāda apkalpošanu kredītam, kuru nodrošina īpašums; attiecība var atsaukties uz tās vērtību kredīta izsniegšanas brīdī (*DSCR-O*) vai tās pašreizējo vērtību (*DSCR-C*);
- 11) “parāda apkalpošanas/ienākumu sākotnējā attiecība” (*DSTI-O*) ir gada kopējā parāda apkalpošana pret aizņēmēja kopējiem gada izmantojamiem ienākumiem kredīta izsniegšanas brīdī;
- 12) “parāda/ienākumu sākotnējā attiecība” (*DTI-O*) ir aizņēmēja kopējie parādi kredīta izsniegšanas brīdī pret aizņēmēja kopējiem gada izmantojamiem ienākumiem kredīta izsniegšanas brīdī;
- 13) “izmantojamie ienākumi” ir aizņēmēja kopējie gada izmantojamie ienākumi, kurus kredīta sniedzējs reģistrējis MNĪ kredīta izsniegšanas brīdī un kuri aptver visus ienākumu avotus, atņemot nodokļus (atskaitot nodokļu atlaides) un iemaksas (piem., veselības aprūpei, sociālajam nodrošinājumam vai veselības apdrošināšanai) un pirms izdevumu atskaitīšanas;
- 14) “pirmā mājokļa pircējs” ir aizņēmējs, kuram iepriekš nav izsniegts MNĪ kredīts; ja ir vairāki aizņēmēji (MNĪ kredītu līdzparakstītāju gadījumā) un ja vienam vai vairākiem no šiem aizņēmējiem iepriekš izsniegts MNĪ kredīts, nevienam no šiem aizņēmējiem neuzskata par pirmā mājokļa pircēju;
- 15) “kredītu plūsmas” ir jauni kredīti pārskata periodā; pārstrukturētus kredītus būtu jāiekļauj jaunos kredītos, ja aizdevējs tos uzskata par jauniem kredīta līgumiem;
- 16) “pilnībā amortizēts kredīts” ir MNĪ kredīts, kuram raksturīga regulāra pamatsummas atmaksa kredīta darbības laikā saskaņā ar amortizācijas grafiku tā, lai kredīta termiņa beigās pamatsumma būtu pilnībā atmaksāta;
- 17) “ienākumus nesošs nekustamais īpašums” ir visi nekustamie īpašumi, kuru ienākumu rada īre vai peļņa no nekustamā īpašuma pārdošanas;
- 18) “procentu seguma attiecība” (*ICR*) ir gada bruto īres ienākumi (t. i., pirms darbības izdevumiem un nodokļiem), kas uzkrājušies no izīrēšanai iegādāta īpašuma vai gada neto īres ienākumi, kas uzkrājušies no KNĪ īpašuma vai īpašumu kopuma, pret tā kredīta gada procentu izmaksām, kuru nodrošina īpašums vai īpašumu kopums; attiecība var atsaukties uz tās vērtību kredīta izsniegšanas brīdī (*ICR-O*) vai tās pašreizējo vērtību (*ICR-C*);
- 19) “uzkrājumi nedrošiem parādiem” ir kopējā uzkrājumu summa attiecībā uz kredītu portfeļiem, lai ņemtu vērā iespējamus kredīta zaudējumus nākotnē;
- 20) “izsniegtie kredīti” ir pārskata periodā piešķirtie MNĪ kredīti kopā (kredītu skaits vai kredītu summa);
- 21) “kredīta apkalpošana” ir apkopotā procentu un pamatsummas atmaksa par aizņēmēja MNĪ kredītu noteiktā laika posmā (parasti vienā gadā);

- 22) “kredīta apkalpošanas/ienākumu sākotnējā attiecība” (*LSTI-O*) ir gada MNĪ kredīta apkalpošana pret aizņēmēja kopējiem gada izmantojamiem ienākumiem kredīta izsniegšanas brīdī;
- 23) “kredīta/izmaksu attiecība” (*LTC*) ir visu piešķirto kredītu sākotnējā summa pret to izmaksu summu, kas saistītas ar īpašuma attīstību līdz tā pabeigšanai;
- 24) “kredīta/ienākumu sākotnējā attiecība” (*LTI-O*) ir visu kredītu vai kredīta daļu, kuras aizņēmējs nodrošinājis ar nekustamo īpašumu kredīta izsniegšanas brīdī pret aizņēmēja kopējiem gada izmantojamiem ienākumiem kredīta izsniegšanas brīdī;
- 25) “kredīta/īres sākotnējā attiecība” (*LTR-O*) ir aizņēmēja iegādes izīrēšanai kredīts kredīta izsniegšanas brīdī pret gada bruto īres ienākumiem (t. i., pirms darbības izdevumiem un nodokļiem), kas uzkrājušies no izīrēšanai iegādāta īpašuma;
- 26) “kredīta/nodrošinājuma vērtības sākotnējā attiecība” (*LTV-O*) ir visu kredītu vai kredīta daļu, kuras aizņēmējs nodrošinājis ar nekustamo īpašumu kredīta izsniegšanas brīdī pret īpašuma vērtību kredīta izsniegšanas brīdī;
- 27) “sākotnējais termiņš” ir gados izteikts MNĪ kredīta līguma termiņš kredīta izsniegšanas brīdī;
- 28) “nacionālā makrouzraudzības iestāde” ir iestāde, kurai ar nacionālajiem tiesību aktiem uzticēta makrouzraudzības politikas īstenošana, kā ieteikts Eiropas Sistēmisko risku kolēģijas ieteikuma ESRK/2011/3<sup>(1)</sup> B ieteikumā;
- 29) “neamortizēts kredīts” ir MNĪ kredīts, kuram raksturīgi labākajā gadījumā tikai kredīta procentu regulāri maksājumi; neamortizētus kredītus, attiecībā uz kuriem pastāv dzēšanas mehānismi, attiecīgos gadījumos būtu jānorāda atsevišķi;
- 30) “ienākumus nenesoši kredīti” ir kredītriska darījumi, kas atbilst vienam vai abiem šādiem kritērijiem:
  - a) būtiski kredītriska darījumi, kuru kavējums pārsniedz 90 dienas;
  - b) parādnieks novērtēts kā tāds, kurš neatmaksās savas kredīta saistības pilnībā, ja netiks veikta nodrošinājuma realizācija, neatkarīgi no tā, vai pastāv iepriekšējas kavētas summas, un neatkarīgi no kavējuma dienu skaita;
- 31) “īpašnieka apdzīvota mājokļa kredīts” ir visu MNĪ kredītu vai kredīta daļu summa, kuras aizņēmējs nodrošina ar īpašnieka apdzīvotu MNĪ kredīta piešķiršanas brīdī;
- 32) “īpašnieka apdzīvots mājoklis vai īpašums” ir MNĪ, kurš pieder privātai mājsaimniecībai nolūkā nodrošināt pajumti tā īpašniekam;
- 33) “daļēji amortizēti kredīti” ir vairāku dažāda amortizācijas veida MNĪ kredītu apkopojums;
- 34) “attīstībā esošs īpašums” ir jebkurš īpašums, kas tiek joprojām būvēts un kas paredzēts, lai pēc pabeigšanas sniegtu ienākumus tā īpašniekam īres veidā vai tā pārdošanas peļņas veidā; tas neietver ēku nojaukšanu vai būvlaukuma attīrīšanu iespējamiem projektiem nākotnē;
- 35) “nekustamā īpašuma vērtības indekss” ir indekss, kas atspoguļo izmaiņas īpašuma cenā un kvalitātē laika gaitā, piem., indekss, kas izveidots, pamatojoties uz darījumu datiem;
- 36) “īre” ir naudas summa, kuru īrnieks faktiski samaksājis īpašuma īpašniekam, atskaitot atlaides (piem., atbrīvojumus no īres maksas, ieguldījumus remontā) un maksas;
- 37) “īres ienesīgums” ir gada īres un nekustamā īpašuma tirgus vērtības attiecība;

(<sup>1</sup>) Eiropas Sistēmisko risku kolēģijas ieteikums ESRK/2011/13 (2011. gada 22. decembris) par nacionālo iestāžu pilnvarām makrouzraudzības jomā (OV C 41, 14.2.2012., 1. lpp.).

- 38) "mājokļu nekustamais īpašums" (MNĪ) ir nekustamais īpašums, kas atrodas iekšzemes teritorijā, kas ir pieejams apdzīvošanai, ko ieguvusi, uzcēlusi vai renovējusi privāta mājsaimniecība un kas nav klasificēts kā KNĪ īpašums. Ja īpašums tiek izmantots jaukti, tas ir jāuzskata par dažādiem īpašumiem (pamatojoties, piem., uz platību, kas veltīta katram izmantošanas veidam) visos gadījumos, kuros ir iespējams veikt šādu dalījumu, pārējos gadījumos īpašumu var klasificēt saskaņā ar tā dominējošo izmantošanu;
- 39) "mājokļu nekustamā īpašuma (MNĪ) kredīts" ir kredīts privātai mājsaimniecībai, kuru nodrošina ar MNĪ neatkarīgi no kredīta izmantošanas mērķa;
- 40) "risku uzraudzības regulējums" ir regulārs process to sistēmisko risku uzraudzībai un izvērtēšanai, kas izriet no iekšzemes nekustamā īpašuma tirgus, pamatojoties uz drošām analīzes metodēm un pietiekami reprezentatīviem datiem;
- 41) "pietiekami reprezentatīvi dati" ir dati, kurus iegūst, izmantojot izlases paņēmienus, kuri atsaucas uz attiecīgajiem raksturlielumiem, par kuriem zināms, ka tie piemīt statistikas pārskatu sniedzējiem; netiek ieteiktas konkrēti izlases paņēmieni un nacionālās metodes tiek uzskatītas par pietiekamām, ciktāl saskaņā ar ekspertu secinājumiem tās var uzskatīt par tādām, kas nodrošina objektīvus rezultātus;
- 42) "brīvās telpas koeficients" ir virsmas laukums, kas pieejams īrei pret īpašuma kopējo virsmas laukumu;
- 43) "ieguldījumu novērtēšanas korekcijas" ir izmaksas, kas ieguldītājam radušās, ņemot vērā iespējamus ieguldījumu zaudējumus nākotnē tirgus nosacījumus rezultātā;
- 44) "sākotnējā vērtība" ir nekustamā īpašuma darījuma vērtība (piem., vērtība, kas reģistrēta notariālajā aktā) vai vērtība, kādā to novērtējis ārējais vai iekšējais novērtētājs kredīta izsniegšanas brīdī, atkarībā no tā, kura ir zemāka; ja pieejama tikai viena vērtība, izmanto to.

## 2. Ieviešanas kritēriji

1. Uz šī ieteikuma ieviešanu attiecas šādi kritēriji:

- a) ieteikums attiecas tikai uz rādītājiem, kas nepieciešami finanšu stabilitātes vajadzībām un attiecībā uz kuriem identificētas datu nepilnības;
- b) pienācīgi jāņem vērā proporcionalitātes princips, ņemot vērā:
  - i) dalībvalstu KNĪ un MNĪ tirgu izmēru un attīstību;
  - ii) nacionālo makrouzraudzības iestāžu pilnvaras;
  - iii) ieteikumu mērķi un saturu;
- c) izvērtējot A–D ieteikumu īstenošanu, jāņem vērā arī progress, kas sasniegts datu vākšanā Savienības līmenī, kā minēts 15. apsvērumā;
- d) konkrēti kritēriji A līdz E ieteikumu ievērošanai izklāstīti šī ieteikuma I pielikumā.

2. Adresātiem tiek lūgts ESRK un ECB Padomei sniegt pārskatu par darbībām, ko tie veikuši, reaģējot uz šo ieteikumu, vai pienācīgi pamatot darbību neveikšanu. Šajos pārskatos jāiekļauj vismaz:

- a) informācija par veikto darbību saturu un termiņiem;
- b) novērtējums par veikto darbību funkcionēšanu, ņemot vērā šī ieteikuma mērķus;
- c) detalizēts pamatojums tam, kāpēc darbības netika veiktas, vai tam, kāpēc tās atšķīrās no šī ieteikuma, tai skaitā arī attiecībā uz kavējumiem.

## 3. Pārskatu sniegšanas termiņi

Adresātiem tiek lūgts ESRK un Padomei sniegt pārskatu par darbībām, ko tie veikuši, reaģējot uz šo ieteikumu, vai pienācīgi pamatot darbību neveikšanu, ievērojot šādus termiņus.

1. A ieteikums

- a) Līdz 2018. gada 31. decembrim nacionālajām makrouzraudzības iestādēm tiek lūgts sniegt ESRK un ECB Padomei starpposma pārskatu par jau pieejamo informāciju, vai informāciju, par kuru sagaidāms, ka tā būs pieejama, A ieteikuma ieviešanai.

- b) Līdz 2020. gada 31. decembrim nacionālajām makrouzraudzības iestādēm tiek lūgts sniegt ESRK un ECB Padomei galīgo pārskatu par A ieteikuma ieviešanu.

## 2. B ieteikums

- a) Līdz 2018. gada 31. decembrim nacionālajām makrouzraudzības iestādēm tiek lūgts sniegt ESRK un ECB Padomei starpposma pārskatu par jau pieejamo informāciju, vai informāciju, par kuru sagaidāms, ka tā būs pieejama, B ieteikuma ieviešanai.
- b) Līdz 2020. gada 31. decembrim nacionālajām makrouzraudzības iestādēm tiek lūgts sniegt ESRK un ECB Padomei galīgo pārskatu par B ieteikuma ieviešanu.

## 3. C ieteikums

- a) Līdz 2018. gada 31. decembrim nacionālajām makrouzraudzības iestādēm tiek lūgts sniegt ESRK un ECB Padomei starpposma pārskatu par jau pieejamo informāciju, vai informāciju, par kuru sagaidāms, ka tā būs pieejama, C ieteikuma ieviešanai.
- b) Līdz 2020. gada 31. decembrim nacionālajām makrouzraudzības iestādēm tiek lūgts sniegt ESRK un ECB Padomei galīgo pārskatu par C ieteikuma ieviešanu.

## 4. D ieteikums

- a) Līdz 2018. gada 31. decembrim nacionālajām makrouzraudzības iestādēm tiek lūgts sniegt ESRK un ECB Padomei starpposma pārskatu par jau pieejamo informāciju, vai informāciju, par kuru sagaidāms, ka tā būs pieejama, D ieteikuma ieviešanai.
- b) Līdz 2020. gada 31. decembrim nacionālajām makrouzraudzības iestādēm tiek lūgts sniegt ESRK un ECB Padomei galīgo pārskatu par D ieteikuma ieviešanu.

## 5. E ieteikums

- a) Līdz 2017. gada 31. decembrim EUI tiek lūgts publicēt veidni tam, kā publicēt to uzraudzībai pakļauto iestāžu riska datus katrā Savienības nacionālajā KNĪ tirgū.
- b) Līdz 2018. gada 30. jūnijam EUI tiek lūgts publicēt a) apakšpunktā minētos datus par 2017. gada 31. decembri.
- c) Sākot no 2019. gada 31. marta EUI tiek lūgts reizi gadā publicēt a) apakšpunktā minētos datus par iepriekšējā gada 31. decembri.

## 4. Uzraudzība un novērtējums

### 1. ESRK Sekretariāts:

- a) palīdz adresātiem, t. sk., nodrošinot koordinētu pārskatu sniegšanu un nodrošinot attiecīgus paraugus, un vajadzības gadījumā precizējot pārskatu sniegšanas kārtību un grafiku;
- b) pārbauda vai adresāti izpilda ieteikumus, t. sk., pēc to lūguma sniedzot palīdzību adresātiem, un ar Koordinācijas komitejas palīdzību sniedz pārskatu par izpildi ESRK Valdei.

2. ESRK Valde izvērtēs darbības un pamatojumus, par kuriem ziņojuši adresāti, un vajadzības gadījumā var lemt par to, ka šis ieteikums nav ievērots un adresāti nav pienācīgi pamatojuši savu bezdarbību.

Frankfurtē pie Mainas, 2016. gada 31. oktobrī

Francesco MAZZAFERRO  
ESRK Sekretariāta vadītājs,  
ESRK Valdes vārdā

## I PIELIKUMS

## IETEIKUMU IZPILDES KRITĒRIJI

**1. A ieteikums**

Tiks uzskatīts, ka nacionālās makrouzraudzības iestādes ir izpildījušas A ieteikuma 1. un 2. punktu, ja tās:

- a) novērtē, vai MNĪ kredītu kredītēšanas standartu attiecīgie rādītāji tiek izskatīti vai īstenoti to jurisdikcijas MNĪ sektora riska uzraudzības regulējumā;
- b) novērtē progresu, kas sasniegts šādai uzraudzībai izmantojot A ieteikuma 1. punktā noteiktos rādītājus;
- c) novērtē to, ciklāl par attiecīgajiem rādītājiem jau pieejamā informācija vai informācija, par kuru sagaidāms, ka tā būs pieejama nākotnē, ir pietiekami reprezentatīva attiecībā uz pašreizējiem kredītēšanas standartiem to MNĪ kredītu tirgū;
- d) novērtē, vai izīrēšanai iegādātie mājokļi ir nozīmīgs riska avots iekšzemes nekustamā īpašuma sektorā, un vai tie ir ievērojama daļa no kopējās MNĪ kredītēšanas krājumiem un plūsmām;
- e) gadījumos, kuros uzskata, ka izīrēšanai iegādātie mājokļi ir nozīmīgs riska avots iekšzemes nekustamā īpašuma sektorā, vai tie ir ievērojama daļa no kopējās MNĪ kredītēšanas krājumiem un plūsmām, novērtē progresu, kas sasniegts riska uzraudzībai izmantojot A ieteikuma 2. punktā noteiktos rādītājus.

Tiks uzskatīts, ka nacionālās makrouzraudzības iestādes ir izpildījušas A ieteikuma 3. un 4. punktu, ja tās:

- a) nodrošina IV pielikumā noteikto metožu ieviešanu A ieteikuma 1. un 2. punktā minēto rādītāju aprēķināšanai;
- b) gadījumos, kuros attiecīgo rādītāju aprēķināšanai papildus IV pielikumā noteiktajai metodei izmanto citu metodi, paziņo metodes tehniskos raksturlielumus un tās efektivitāti to risku uzraudzībā, kas rodas MNĪ sektorā;
- c) nodrošina, ka A ieteikuma 1. un 2. punktā minētie attiecīgie rādītāji tiek izmantoti risku uzraudzībai MNĪ sektorā vismaz reizi gadā.

**2. B ieteikums**

Tiks uzskatīts, ka nacionālās makrouzraudzības iestādes ir izpildījušas B ieteikuma 1. un 2. punktu, ja tās:

- a) novērtē progresu, kas sasniegts uzraugot attiecīgo rādītāju viendimensijas izkārtojumu un izvēlētos kopīgos izkārtojumus, kā norādīts II pielikuma A veidnē;
- b) novērtē progresu, kas sasniegts izmantojot B ieteikuma 2. punktā un II pielikuma A veidnē noteikto informāciju kā norādi attiecīgo risku uzraudzībai.

Gadījumos, kuros uzskata, ka izīrēšanai iegādātie mājokļi ir nozīmīgs riska avots iekšzemes nekustamā īpašuma sektorā, vai tie ir ievērojama daļa no kopējās MNĪ kredītēšanas krājumiem un plūsmām, novērtē progresu, tiks uzskatīts, ka nacionālās makrouzraudzības iestādes ir izpildījušas B ieteikuma 3. punktu, ja tās:

- a) novērtē progresu, kas sasniegts attiecīgo rādītāju atsevišķā uzraudzībā attiecībā uz izīrēšanai iegādātie mājokļi un īpašnieku apdzīvotiem īpašumiem;
- b) novērtē progresu, kas sasniegts attiecīgo datu uzraudzībā, kas iedalīti saskaņā ar dimensijām, kuras noteiktas II pielikuma A un B veidnē.

### 3. C ieteikums

Tiks uzskatīts, ka nacionālās makrouzraudzības iestādes ir izpildījušas C ieteikuma 1. un 2. punktu, ja tās:

- a) novērtē, vai iekšzemes KNĪ risku attiecīgie rādītāji tiek izskatīti vai īstenoti to jurisdikcijas KNĪ sektora riska uzraudzības regulējumā;
- b) nodrošina, ka riska uzraudzības regulējumā tiek iekļauti fiziskā tirgus rādītāji, finanšu sistēmas kredītrisku rādītāji un kredītēšanas standartu rādītāji; ja makrouzraudzības iestāde nav pilnvarota vākt šādu fiziskā tirgus rādītāju veidu datus, šāda neiespējamība tiek uzskatīta par pietiekamu, lai novērtējuma fāzē paskaidrotu attiecīgās iestādes bezdarbību;
- c) novērtē, vai ieguldījumi ir nozīmīgs iekšzemes KNĪ sektora finansējuma avots;
- d) gadījumos, kuros ieguldījumus uzskata par nozīmīgu iekšzemes KNĪ sektora finansējuma avotu, novērtē progresu, kas sasniegts C ieteikuma 2. punktā noteikto riska uzraudzības papildu rādītāju izmantošanā;
- e) novērtē progresu, kas sasniegts vismaz C ieteikuma 1. punktā un, ja piemērojams, 2. punktā noteikto rādītāju izmantošanā;
- f) novērtē vai informācija par šiem rādītājiem (jau pieejama, vai sagaidāms, ka būs pieejama) ir pietiekami reprezentatīva attiecībā uz iekšzemes KNĪ tirgu.

Tiks uzskatīts, ka nacionālās makrouzraudzības iestādes ir izpildījušas C ieteikuma 3. un 4. punktu, ja tās:

- a) nodrošina IV pielikumā un, attiecībā uz KNĪ, IV pielikumā noteikto metožu ieviešanu C ieteikuma 1. un 2. punktā minēto rādītāju aprēķināšanai;
- b) gadījumos, kuros attiecīgo rādītāju aprēķināšanai papildus IV un V pielikumā noteiktajai metodei izmanto citu metodi, paziņo metodes tehniskos raksturlielumus un tās efektivitāti to risku uzraudzībā, kas rodas KNĪ sektorā;
- c) nodrošina, ka C ieteikuma 1. punktā minētie rādītāji tiek izmantoti notikumu attīstības uzraudzībai KNĪ sektorā vismaz reizi ceturksnī attiecībā uz fiziskā tirgus rādītājiem, kredītēšanas plūsmām (t. sk. ienākumus nenesošo kredītu un uzkrājumu nedrošiem parādiem plūsmām) un attiecīgajiem kredītēšanas standartiem, kā arī vismaz reizi gadā attiecībā uz kredītu krājumiem (t. sk. ienākumus nenesošo kredītu un uzkrājumu nedrošiem parādiem krājumiem) un attiecīgajiem kredītēšanas standartiem;
- d) gadījumos, kuros ieguldījumus uzskata par nozīmīgu iekšzemes KNĪ sektora finansējuma avotu, nodrošina, ka C ieteikuma 2. punktā minētie rādītāji tiek izmantoti notikumu attīstības uzraudzībai KNĪ sektorā vismaz reizi ceturksnī attiecībā uz ieguldījumu plūsmām (t. sk. ieguldījumu novērtēšanas korekcijām) un vismaz reizi gadā attiecībā uz ieguldījumu krājumiem (t. sk. ieguldījumu novērtēšanas korekcijām).

### 4. D ieteikums

Tiks uzskatīts, ka nacionālās makrouzraudzības iestādes ir izpildījušas D ieteikumu, ja tās:

- a) novērtē progresu, kas sasniegts uzraugot attiecīgos rādītājus, kas minēti III pielikuma A, B un C veidnē;
- b) novērtē progresu, kas sasniegts izmantojot D ieteikuma 2. punktā un III pielikuma A, B un C veidnē noteikto informāciju kā norādi attiecīgo risku uzraudzībai;
- c) gadījumos, kuros ieguldījumus uzskata par nozīmīgu iekšzemes KNĪ sektora finansējuma avotu, novērtē progresu, kas sasniegts izmantojot D ieteikuma 3. punktā un III pielikuma B veidnē noteikto informāciju kā norādi attiecīgo risku uzraudzībai;
- d) gadījumos, kuros notikumu attīstības uzraudzībai KNĪ sektorā izmanto papildu rādītājus, paziņo risku uzraudzībai izmantoto papildu informāciju.

## 5. E ieteikums

Tiks uzskatīts, ka EUI ir izpildījušas E ieteikumu, ja tās:

- a) definē veidni tam, kā publicē to uzraudzībai pakļauto iestāžu riska datus katrā Savienības nacionālajā KNĪ tirgū;
  - b) vismaz reizi gadā katrā Savienības nacionālajā KNĪ tirgū publicē to uzraudzībai pakļauto iestāžu apkopotos riska datus, kas savākti saskaņā ar spēkā esošajām pārskatu sniegšanas prasībām.
-



## MĀJOKĻU NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA SEKTORA RĀDĪTĀJU INDIKATĪVĀS VEIDNES

## 1. A veidne: MNĪ kredītu rādītāji un saistītie dalījumi

PLŪSMAS = jaunie MNĪ kredīti pārskata periodā, kurus par tādiem uzskata aizdevējs. Nacionālajām makrouzraudzības iestādēm, kuras spēj nošķirt patiešām jaunus MNĪ kredītus no pārstrukturētiem kredītiem, sniegta iespēja pārstrukturētus kredītus norādīt atsevišķā dalījumā.

KRĀJUMI = Dati par MNĪ kredītu krājumiem pārskata datumā (piem., gada beigās)

ncu = summa nacionālajā valūtā

# = līgumu skaits

g. = gadi

vid. = attiecīgā rādītāja vidējais

t.sk. = tajā skaitā

## VIENDIMENSĪJAS IZKĀRTOJUMS

MNĪ kredītu portfeļa pārskats	PLŪSMAS	Kredīta apkalpošanas/ienākumu sākotnējā attiecība (LSTI-O)	PLŪSMAS
Izsniegtie kredīti	ncu, #	<b>VIDĒJAIS SVĒRTAIS LIELUMS</b>	vid. (%)
t.sk. iegādes izīrēšanai	ncu, #	t.sk. iegādes izīrēšanai	vid. (%)
t.sk. īpašnieku apdzīvoti	ncu, #	t.sk. īpašnieku apdzīvoti	vid. (%)
t.sk. pirmā mājokļa pircēji	ncu, #	t.sk. pirmā mājokļa pircēji	vid. (%)
t.sk. kredīti ārvalstu valūtā	ncu, #	t.sk. kredīti ārvalstu valūtā	vid. (%)
t.sk. pilnībā amortizēti	ncu, #	t.sk. pilnībā amortizēti	vid. (%)
t.sk. daļēji amortizēti	ncu, #	t.sk. daļēji amortizēti	vid. (%)
t.sk. neamortizēti (*)	ncu, #	t.sk. neamortizēti (*)	vid. (%)

MNĪ kredītu portfeļa pārskats
t.sk. sākotnējās procentu likmes fiksācijas periods ≤ 1g.
t.sk. sākotnējās procentu likmes fiksācijas periods ] 1g.; 5g.]
t.sk. sākotnējās procentu likmes fiksācijas periods ] 5g.; 10g.]
t.sk. sākotnējās procentu likmes fiksācijas periods > 10g.
t.sk. pārstrukturēti (pēc izvēles)

PLŪSMAS
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Kredīta/nodrošinājuma vērtības sākotnējā attiecība (LTV-O)
<b>VIDĒJAIS SVĒRTAIS LIELUMS</b>
t.sk. iegādes izīrēšanai
t.sk. īpašnieku apdzīvoti
t.sk. pirmā mājokļa pircēji
t.sk. kredīti ārvalstu valūtā
t.sk. pilnībā amortizēti

PLŪSMAS
vid. (%)
vid. (%)
vid. (%)
vid. (%)
vid. (%)
vid. (%)

Kredīta apkalpošanas/ienākumu sākotnējā attiecība (LSTI-O)
t.sk. sākotnējās procentu likmes fiksācijas periods ≤ 1g.
t.sk. sākotnējās procentu likmes fiksācijas periods ] 1g.; 5g.]
t.sk. sākotnējās procentu likmes fiksācijas periods ] 5g.; 10g.]
t.sk. sākotnējās procentu likmes fiksācijas periods > 10g.
<b>IZKĀRTOJUMS</b>
≤ 10 %
] 10 % ; 20 %]
] 20 % ; 30 %]
] 30 % ; 40 %]
] 40 % ; 50 %]
] 50 % ; 60 %]
> 60 %
Nav pieejams

PLŪSMAS
vid. (%)
vid. (%)
vid. (%)
vid. (%)
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Kredīta/nodrošinājuma vērtības sākotnējā attiecība (LTV-O)
t.sk. daļēji amortizēti
t.sk. neamortizēti (*)
<b>IZKĀRTOJUMS</b>
≤ 50 %
]50 % ; 60 %]
]60 % ; 70 %]
]70 % ; 80 %]
]80 % ; 90 %]
]90 % ; 100 %]
]100 % ; 110 %]
> 110 %
Nav pieejams

PLŪSMAS
vid. (%)
vid. (%)
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Kredīta/nodrošinājuma vērtības pašreizējā attiecība (LTV-C)
<b>VIDĒJAIS SVĒRTAIS LIELUMS</b>
<b>IZKĀRTOJUMS</b>
≤ 50 %
]50 % ; 60 %]

KRĀJUMI
vid. (%)
ncu, #
ncu, #

Parāda apkalpošanas/ienākumu sākotnējā attiecība (DSTI-O) (IZVĒLES)
<b>VIDĒJAIS SVĒRTAIS LIELUMS</b>
<b>IZKĀRTOJUMS</b>
≤ 10 %
]10 % ; 20 %]
]20 % ; 30 %]
]30 % ; 40 %]
]40 % ; 50 %]
]50 % ; 60 %]
> 60 %
Nav pieejams

PLŪSMAS
vid. (%)
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Kredīta/ienākumu sākotnējā attiecība (LTI-O)
<b>VIDĒJAIS SVĒRTAIS LIELUMS</b>
<b>IZKĀRTOJUMS</b>
≤ 3
]3 ; 3,5]

PLŪSMAS
vid.
ncu, #
ncu, #

Kredīta/nodrošinājuma vērtības pašreizējā attiecība (LTV-C)
]60 % ; 70 %]
]70 % ; 80 %]
]80 % ; 90 %]
]90 % ; 100 %]
]100 % ; 110 %]
> 110 %
Nav pieejams

KRĀJUMI
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Kredīta/ienākumu sākotnējā attiecība (LTI-O)
]3,5 ; 4]
]4 ; 4,5]
]4,5 ; 5]
]5 ; 5,5]
]5,5 ; 6]
> 6
Nav pieejams

PLŪSMAS
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Sākotnējais termiņš
<b>VIDĒJAIS SVĒRTAIS LIELUMS</b>
<b>IZKĀRTOJUMS</b>
≤ 5g.
]5g. ; 10g.]
]10g. ; 15g.]
]15g. ; 20g.]
]20g. ; 25g.]
]25g. ; 30g.]
]30g. ; 35g.]
> 35g.
Nav pieejams

PLŪSMAS
vid. (gadi)
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Parāda/ienākumu sākotnējā attiecība (DTI-O)
<b>VIDĒJAIS SVĒRTAIS LIELUMS</b>
<b>IZKĀRTOJUMS</b>
≤3
]3 ; 3,5]
]3,5 ; 4]
]4 ; 4,5]
]4,5 ; 5]
]5 ; 5,5]
]5,5 ; 6]
]6,5 ; 7]
> 7
Nav pieejams

PLŪSMAS
vid.
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

KOPĒJAIS IZKĀRTOJUMS

PLŪSMAS	Kredīta apkalpošanas/ienākumu sākotnējā attiecība (LSTI-O)			PLŪSMAS	Kredīta apkalpošanas/ienākumu sākotnējā attiecība (LSTI-O)		
	≤ 30 %	]30 % ; 50 %]	> 50 %		≤ 30 %	]30 % ; 50 %]	> 50 %
<b>LTV-O ≤ 80 %</b>				<b>Sākotnējās procentu likmes fiksācijas periods</b>			
Sākotnējais termiņš				t.sk. ≤ 1g.	ncu, #	ncu, #	ncu, #
≤ 20g.	ncu, #	ncu, #	ncu, #	t.sk. ] 1g.; 5g.]	ncu, #	ncu, #	ncu, #
]20g. ; 25g.]	ncu, #	ncu, #	ncu, #	t.sk. ] 5g.; 10g.]	ncu, #	ncu, #	ncu, #
> 25g.	ncu, #	ncu, #	ncu, #	t.sk. > 10g.	ncu, #	ncu, #	ncu, #
<b>LTV-O ]80 %-90 %]</b>				<b>PLŪSMAS</b>	<b>Parāda/ienākumu sākotnējā attiecība (DTI-O)</b>		
Sākotnējais termiņš					≤ 4	]4 ; 6]	> 6
≤ 20g.	ncu, #	ncu, #	ncu, #		LTV-O ≤ 80 %	ncu, #	ncu, #
]20g. ; 25g.]	ncu, #	ncu, #	ncu, #		LTV-O ]80 % ; 90 %]	ncu, #	ncu, #
> 25g.	ncu, #	ncu, #	ncu, #		LTV-O ]90 % ; 110 %]	ncu, #	ncu, #
<b>LTV-O ]90 %-110 %]</b>					LTV-O >110 %	ncu, #	ncu, #
Sākotnējais termiņš							
≤ 20g.	ncu, #	ncu, #	ncu, #				
]20g. ; 25g.]	ncu, #	ncu, #	ncu, #				
> 25g.	ncu, #	ncu, #	ncu, #				

PLŪSMAS	Kredīta apkalpošanas/ienākumu sākotnējā attiecība (LSTI-O)		
LTV-O >110 %			
Sākotnējais termiņš			
≤ 20g.	ncu, #	ncu, #	ncu, #
]20g. ; 25g.]	ncu, #	ncu, #	ncu, #
> 25g.	ncu, #	ncu, #	ncu, #

(\*) Neamortizētus kredītus, attiecībā uz kuriem pastāv dzēšanas mehānismi, attiecīgos gadījumos būtu jānorāda atsevišķi.

## 2. B veidne: izīrēšanai iegādāto mājokļu un īpašnieka apdzīvoto īpašumu MNĪ kredītu rādītāji un saistītie dalījumi

<p>PLŪSMAS = jaunie MNĪ kredīti pārskata periodā, kurus par tādiem uzskata aizdevējs. Nacionālajām makrouzraudzības iestādēm, kuras spēj nošķirt patiešām jaunus MNĪ kredītus no pārstrukturētiem kredītiem, sniegta iespēja pārstrukturētus kredītus norādīt atsevišķā dalījumā.</p> <p>KRĀJUMI = Dati par MNĪ kredītu krājumiem pārskata datumā (piem., gada beigās)</p> <p>ncu = summa nacionālajā valūtā</p> <p># = līgumu skaits</p> <p>g. = gadi</p> <p>vid. = attiecīgā rādītāja vidējais</p> <p>t.sk. = tajā skaitā</p>
---

### IEGĀDES IZĪRĒŠANAI KREDĪTI

Iegādes izīrēšanai kredītu pārskats	PLŪSMAS	Procentu seguma sākotnējā attiecība (ICR-O)	PLŪSMAS
Izsniegtie kredīti	ncu, #	<b>VIDĒJAIS SVĒRTAIS LIELUMS</b>	vid.
t.sk. pirmā mājokļa pircēji	ncu, #	<b>IZKĀRTOJUMS</b>	
t.sk. kredīti ārvalstu valūtā	ncu, #	≤ 100 %	ncu, #
t.sk. pilnībā amortizēti	ncu, #	] 100 % ; 125 %]	ncu, #

Īegādes izīrēšanai kredītu pārskats
t.sk. daļēji amortizēti
t.sk. neamortizēti (*)
t.sk. sākotnējās procentu likmes fiksācijas periods ≤ 1g.
t.sk. sākotnējās procentu likmes fiksācijas periods ] 1g.; 5g.]
t.sk. sākotnējās procentu likmes fiksācijas periods ] 5g.; 10g.]
t.sk. sākotnējās procentu likmes fiksācijas periods > 10g.

PLŪSMAS
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Kredīta/nodrošinājuma vērtības sākotnējā attiecība (LTV-O)
<b>VIDĒJAIS SVĒRTAIS LIELUMS</b>
<b>IZKĀRTOJUMS</b>
≤ 50 %
]50 % ; 60 %]
]60 % ; 70 %]
]70 % ; 80 %]
]80 % ; 90 %]
]90 % ; 100 %]
]100 % ; 110 %]
> 110 %
Nav pieejams

PLŪSMAS
vid. (%)
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Procentu seguma sākotnējā attiecība (ICR-O)
] 125 % ; 150 %]
] 150 % ; 175 %]
] 175 % ; 200]
> 200 %

PLŪSMAS
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Kredīta/īres maksājumu sākotnējā attiecība (LTR-O)
<b>VIDĒJAIS SVĒRTAIS LIELUMS</b>
<b>IZKĀRTOJUMS</b>
≤ 5
] 5 ; 10]
] 10 ; 15]
] 15 ; 20 ]
> 20

PLŪSMAS
vid.
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

**ĪPAŠNIEKA APDZĪVOTU ĪPAŠUMU KREDĪTI**

<b>Īpašnieka apdzīvotu īpašumu kredītu pārskats</b>
Izsniegtie kredīti
t.sk. pirmā mājokļa pircēji
t.sk. kredīti ārvalstu valūtā
t.sk. pilnībā amortizēti
t.sk. daļēji amortizēti
t.sk. neamortizēti (*)
t.sk. sākotnējās procentu likmes fiksācijas periods ≤ 1g.
t.sk. sākotnējās procentu likmes fiksācijas periods ] 1g.; 5g.]
t.sk. sākotnējās procentu likmes fiksācijas periods ] 5g.; 10g.]
t.sk. sākotnējās procentu likmes fiksācijas periods > 10g.

<b>PLŪSMAS</b>
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

<b>Kredīta/nodrošinājuma vērtības pašreizējā attiecība (LTV-C)</b>
<b>VIDĒJAIS SVĒRTAIS LIELUMS</b>
t.sk. pirmā mājokļa pircēji

<b>PLŪSMAS</b>
vid. (%)
vid. (%)

<b>Kredīta apkalpošanas/ienākumu sākotnējā attiecība (LSTI-O)</b>
<b>VIDĒJAIS SVĒRTAIS LIELUMS</b>
t.sk. pirmā mājokļa pircēji
t.sk. kredīti ārvalstu valūtā
t.sk. pilnībā amortizēti
t.sk. daļēji amortizēti
t.sk. neamortizēti (*)
t.sk. sākotnējās procentu likmes fiksācijas periods ≤ 1g.
t.sk. sākotnējās procentu likmes fiksācijas periods ] 1g.; 5g.]
t.sk. sākotnējās procentu likmes fiksācijas periods ] 5g.; 10g.]
t.sk. sākotnējās procentu likmes fiksācijas periods > 10g.
<b>IZKĀRTOJUMS</b>
≤10 %
]10 % ; 20 %]
]20 % ; 30 %]
]30 % ; 40 %]

<b>PLŪSMAS</b>
vid. (%)
vid. (%)
vid. (%)
vid. (%)
vid. (%)
vid. (%)
vid. (%)
vid. (%)
vid. (%)
vid. (%)
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #



<b>Kredīta/nodrošinājuma vērtības pašreizējā attiecība (LTV-C)</b>
t.sk. kredīti ārvalstu valūtā
t.sk. pilnībā amortizēti
t.sk. daļēji amortizēti
t.sk. neamortizēti (*)
<b>IZKĀRTOJUMS</b>
≤ 50 %
]50 % ; 60 %]
]60 % ; 70 %]
]70 % ; 80 %]
]80 % ; 90 %]
]90 % ; 100 %]
]100 % ; 110 %]
> 110 %
Nav pieejams

<b>PLŪSMAS</b>
vid. (%)
vid. (%)
vid. (%)
vid. (%)
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

<b>Kredīta apkalpošanas/ienākumu sākotnējā attiecība (LSTI-O)</b>
]40 % ; 50 %]
]50 % ; 60 %]
> 60 %
Nav pieejams

<b>PLŪSMAS</b>
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

<b>Kredīta/ienākumu sākotnējā attiecība (LTI-O)</b>
<b>VIDĒJAIS SVĒRTAIS LIELUMS</b>
<b>IZKĀRTOJUMS</b>
≤ 3
]3 ; 3,5]
]3,5 ; 4]
]4 ; 4,5]
]4,5 ; 5]
]5 ; 5,5]
]5,5 ; 6]
> 6
Nav pieejams

<b>PLŪSMAS</b>
vid.
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Kredīta/nodrošinājuma vērtības pašreizējā attiecība (LTV-C)
<b>VIDĒJAIS SVĒRTAIS LIELUMS</b>
<b>IZKĀRTOJUMS</b>
≤ 50 %
]50 % ; 60 %]
]60 % ; 70 %]
]70 % ; 80 %]
]80 % ; 90 %]
]90 % ; 100 %]
]100 % ; 110 %]
> 110 %
Nav pieejams

KRĀJUMI
vid. (%)
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Sākotnējie termiņi gados
<b>VIDĒJAIS SVĒRTAIS LIELUMS</b>
<b>IZKĀRTOJUMS</b>
≤ 5g.
]5g. ; 10g.]
]10g. ; 15g.]
]15g. ; 20g.]
]20g. ; 25g.]
]25g. ; 30g.]
]30g. ; 35g.]
> 35g.
Nav pieejams

PLŪSMAS
vid. (gados)
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

(\*) Neamortizētus kredītus, attiecībā uz kuriem pastāv dzēšanas mehānismi, attiecīgos gadījumos būtu jānorāda atsevišķi.

KOMERCIĀLĀ NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA SEKTORA RĀDĪTĀJU INDIKATĪVĀS VEIDNES

1. A veidne: fiziskā tirgus rādītāji

	Rādītājs	Dalījums		
		Biežums	Īpašuma veids <sup>(1)</sup>	Īpašuma atrašanās vieta <sup>(2)</sup>
Fiziskais tirgus	KNĪ cenu indekss	Katru ceturksni	I	I
	Īres indekss	Katru ceturksni	I	I
	Īres ienesīguma indekss	Katru ceturksni	I	I
	Brīvās telpas koeficients	Katru ceturksni	A	A
	Uzsāktā celtniecība	Katru ceturksni	#	#

<sup>(1)</sup> Īpašuma veids, kas iedalīts kā biroju, mazumtirdzniecības, ražošanas, mājokļu un citi (visi iekšzemes tirgus).

<sup>(2)</sup> Īpašuma atrašanās vieta, kas iedalīta kā iekšzemes prestižā un iekšzemes neprestižā.

I = Indekss

A = Attiecība

# = Kvadrātmetri

2. B veidne: finanšu sistēmas risku rādītāji

	Rādītājs	Dalījums						Kopā
		Biežums	Īpašuma veids <sup>(1)</sup>	Īpašuma atrašanās vieta <sup>(2)</sup>	Ieguldītāja veids <sup>(3)</sup> , <sup>(8)</sup>	Aizdevēja veids <sup>(4)</sup>	Ieguldītāja <sup>(8)</sup> / aizdevēja valstspiederība <sup>(5)</sup>	
Plūsmas <sup>(6)</sup>	Ieguldījumi KNĪ <sup>(8)</sup>	Katru ceturksni	nc	nc	nc		nc	<b>nc</b>
	— t.sk. tiešie KNĪ turējumi	Katru ceturksni	nc	nc	nc		nc	<b>nc</b>
	— t.sk. netiešie KNĪ turējumi	Katru ceturksni			nc		nc	<b>nc</b>
	KNĪ ieguldījumu novērtēšanas korekcijas	Katru ceturksni	nc	nc	nc		nc	<b>nc</b>

	Rādītājs	Dalījums					Kopā	
		Biežums	Īpašuma veids <sup>(1)</sup>	Īpašuma atrašanās vieta <sup>(2)</sup>	Ieguldītāja veids <sup>(3)</sup> , <sup>(8)</sup>	Aizdevēja veids <sup>(4)</sup>		Ieguldītāja <sup>(8)</sup> / aizdevēja valstspiederība <sup>(5)</sup>
	KNĪ kredītēšana (t.sk. attīstībā esoši īpašumi)	Katru ceturksni	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
	— t.sk. attīstībā esoši īpašumi	Katru ceturksni	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
	Ienākumus nenesoši KNĪ kredīti (t.sk. attīstībā esoši īpašumi)	Katru ceturksni	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
	— t.sk. attīstībā esoši īpašumi	Katru ceturksni	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
	KNĪ kredītēšanas uzkrājumi nedrošiem parādiem (t.sk. attīstībā esoši īpašumi)	Katru ceturksni	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
	— t.sk. attīstībā esoši īpašumi	Katru ceturksni	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
	Rādītājs	Dalījums					Kopā	
		Biežums	Īpašuma veids <sup>(1)</sup>	Īpašuma atrašanās vieta <sup>(2)</sup>	Ieguldītāja veids <sup>(3)</sup> , <sup>(8)</sup>	Aizdevēja veids <sup>(4)</sup>		Ieguldītāja <sup>(8)</sup> / aizdevēja valstspiederība <sup>(5)</sup>
<b>Krājumi</b> <sup>(7)</sup>	Ieguldījumi KNĪ <sup>(8)</sup>	Katru gadu	nc	nc	nc		nc	<b>nc</b>
	— t.sk. tiešie KNĪ turējumi	Katru gadu	nc	nc	nc		nc	<b>nc</b>
	— t.sk. netiešie KNĪ turējumi	Katru gadu			nc		nc	<b>nc</b>
	KNĪ ieguldījumu novērtēšanas korekcijas	Katru gadu	nc	nc	nc		nc	<b>nc</b>

	Rādītājs	Biežums	Dalījums				Kopā	
			Īpašuma veids <sup>(1)</sup>	Īpašuma atrašanās vieta <sup>(2)</sup>	Ieguldītāja veids <sup>(3)</sup> , <sup>(8)</sup>	Aizdevēja veids <sup>(4)</sup>		Ieguldītāja <sup>(8)</sup> / aizdevēja valstspiederība <sup>(5)</sup>
	KNĪ kreditēšana (t.sk. attīstībā esoši īpašumi)	Katru gadu	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
	— t.sk. ienākumus nenesošie KNĪ kredīti	Katru gadu	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
	KNĪ kreditēšanas uzkrājumi nedrošiem parādiem	Katru gadu	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
	Attīstībā esoša īpašuma kreditēšana (daļa no KNĪ kreditēšanas)	Katru gadu	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
	— t.sk. ienākumus nenesošie kredīti	Katru gadu	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
	Attīstībā esoša īpašuma kreditēšanas uzkrājumi nedrošiem parādiem	Katru gadu	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>

<sup>(1)</sup> Īpašuma veids, kas iedalīts kā biroju, mazumtirdzniecības, ražošanas, mājokļu un citi.

<sup>(2)</sup> Īpašuma atrašanās vieta, kas iedalīta kā iekšzemes prestižā, iekšzemes neprestižā un ārvalstu.

<sup>(3)</sup> Ieguldītāja veids, kas iedalīts kā bankas, apdrošināšanas sabiedrības, pensiju fondi, ieguldījumu fondi, nekustamo īpašumu sabiedrības un citi.

<sup>(4)</sup> Aizdevēja veids, kas iedalīts kā bankas, apdrošināšanas sabiedrības, pensiju fondi, ieguldījumu fondi, nekustamo īpašumu sabiedrības un citi.

<sup>(5)</sup> Valstspiederība, kas iedalīta kā iekšzeme, Eiropas Ekonomikas zona un pārējā pasaule

<sup>(6)</sup> Ieguldījumu, kreditēšanas un ienākumus nenesošu kredītu plūsmas norāda, ievērojot bruto principu (iekļauj tikai jaunus kredītus/ieguldījumus, neņemot vērā atmaksas kontā vai esošo summu samazinājumus). Ieguldījumu novērtēšanas korekcijas un uzkrājumu nedrošiem parādiem plūsmas norāda, ievērojot neto principu.

<sup>(7)</sup> KNĪ ieguldījumu, KNĪ ieguldījumu novērtēšanas korekcijas, KNĪ (ienākumus nenesošu) kredītu un KNĪ kreditēšanas uzkrājumu nedrošiem parādiem krājumu dati pārskata dienā.

<sup>(8)</sup> Tikai to ieguldījumu gadījumā, kuri ir KNĪ finansējuma nozīmīga daļa.

nc = summa nacionālajā valūtā

### 3. C veidne: kreditēšanas standartu rādītāji <sup>(1)</sup>

	Rādītājs	Biežums	Attiecību vidējais svērtais lielums
Plūsmas <sup>(2)</sup>	Kredīta/nodrošinājuma vērtības sākotnējā attiecība ( <i>LTV-O</i> )	Katru ceturksni	A
	Procentu seguma sākotnējā attiecība ( <i>ICR-O</i> )	Katru ceturksni	A
	Parāda apkalpošanas seguma sākotnējā attiecība ( <i>DSCR-O</i> )	Katru ceturksni	A

	<b>Rādītājs</b>	Biežums	Attiecību vidējais svērtais lielums
<b>Krājumi</b> <sup>(3)</sup>	Kredīta/nodrošinājuma vērtības pašreizējā attiecība ( <i>LTV-C</i> )	Gada	A
	Procentu seguma pašreizējā attiecība ( <i>ICR-C</i> )	Gada	A
	Parāda apkalpošanas seguma pašreizējā attiecība ( <i>DSCR-C</i> )	Gada	A

<sup>(1)</sup> Izņemot attīstībā esošu īpašumu, kuru var monitorēt, izmantojot kredīta/izmaksu (*LTC*) attiecību.

<sup>(2)</sup> Plūsmu dati par jauniem KNĪ kredītiem pārskata periodā

<sup>(3)</sup> Krājumu dati par KNĪ kredītu krājumiem pārskata datumā.

A = Attiecība

## IV PIELIKUMS

## RĀDĪTĀJU MĒRĪŠANAS UN APRĒĶINĀŠANAS METOŽU NORĀDĪJUMI

Šis pielikums sniedz augsta līmeņa norādījumus par metodēm to rādītāju aprēķināšanai, kas izmantoti II pielikuma veidnēs un attiecīgos gadījumos III pielikumā. Tā nolūks nav sniegt sīku izstrādātus tehniskus norādījumus veidņu aizpildīšanai, aptverot visus iespējamus gadījumus. Turklāt norādījumi jāuzskata par tādiem, kas aptver mērķa definīcijas un mērķa metodes, un dažos gadījumos var tikt attaisnotas novirzes, lai ņemtu vērā tirgus specifiku vai tirgus segmentus.

1. Kredīta/nodrošinājuma vērtības sākotnējā attiecība (*loan-to-value ratio at origination; LTV-O*)

1. LTV-O definē šādi:

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

2. Aprēķina vajadzībām "L":

- a) ietver visus kredītus vai kredīta daļas, kuras aizņēmējs nodrošinājis ar nekustamo īpašumu kredīta izsniegšanas brīdī (neatkarīgi no kredīta mērķa), pēc kredītu apkopošanas "pēc aizņēmēja" un "pēc nodrošinājuma";
- b) to mēra, pamatojoties uz izsniegtajām summām, un tādēļ neietver kredītlīniju neizmantotās summas. Joprojām celtniecībā esoša īpašuma gadījumā "L" ir visu kredīta daļu summa, kas izsniegta līdz pārskata dienai, un LTV-O aprēķina jebkuras jaunas kredīta daļas izsniegšanas dienā<sup>(1)</sup>. Ja iepriekš minētā aprēķināšanas metode nav pieejama vai neatbilst parastajai tirgus praksei, LTV-O alternatīvi var aprēķināt, balstoties uz piešķirto kredītu kopējo summu un sagaidāmo vērtību pēc celtniecībā esošā MNĪ pabeigšanas;
- c) neiekļauj kredītus, kurus nenodrošina ar īpašumu, ja vien pārskatu sniedzotais kredīta sniedzējs neuzskata nenodrošinātus kredītus par mājokļa kredīta finansēšanas darījuma daļu, apvienojot nodrošinātus un nenodrošinātus kredītus. Šādā gadījumā nenodrošinātus kredītus arī iekļauj "L";
- d) neveic korekciju, lai ņemtu vērā citus kredītriska mazināšanas pasākumus;
- e) neietver komisijas maksas un maksājumus saistībā ar MNĪ kredītu;
- f) neietver kredīta subsīdijas.

3. Aprēķina vajadzībām "V":

- a) aprēķina, pamatojoties īpašuma sākotnējo vērtību, kuru aprēķina kā zemāko no šādām vērtībām:
  - 1) darījuma vērtība, piem., reģistrēta notariālajā aktā; un
  - 2) vērtība, kuru noteicis neatkarīgs ārējais vai iekšējais novērtētājs.
 Ja pieejama tikai viena vērtība, izmantoto šo vērtību;
- b) neņem vērā plānoto renovācijas vai celtniecības darbu vērtību;

<sup>(1)</sup> Celtniecībā esoša īpašuma gadījumā LTV-O laikā n var aprēķināt kā:

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

Kur  $i = 1, \dots, n$  atsaucas uz kredīta daļām, kas izsniegta līdz laikam n,  $V_0$  ir nekustamā īpašuma nodrošinājuma (piem., zemes) sākotnējā vērtība, un  $\Delta V_{i,i-1}$  ir izmaiņas īpašuma vērtībā, kas notikušas laikā no pēdējās kredīta daļas izsniegšanas līdz laikam n.

- c) joprojām celtniecībā esoša īpašuma gadījumā "V" ir īpašuma kopējā vērtība līdz pārskata sniegšanas dienai (ņemot vērā vērtības pieaugumu celtniecības darbu progresa dēļ). "V" tiek novērtēts pēc katras jaunas kredīta daļas izsniegšanas, ļaujot aprēķināt atjaunināto LTV-O;
- d) korigē par kopējo neatmaksātā MNĪ kredīta summu, kas ir sadalīta vai nav sadalīta un kuru nodrošina kredīts ar īpašuma "iepriekšēju" apķīlājumu palīdzību. Īpašuma vecāku apķīlājumu gadījumā jāatskaita parāda pilna summa, ko nodrošina šie vecākie apķīlājumi. "Vienāda ranga apķīlājumu" gadījumā jāveic pienācīga proporcionāla korekcija;
- e) neveic korekciju, lai ņemtu vērā citus kredītriska mazināšanas pasākumus;
- f) neietver komisijas maksas un maksājumus saistībā ar MNĪ kredītu;
- g) neaprēķina kā "ilgtermiņa vērtību". Lai gan ilgtermiņa vērtības izmantošanu varētu attaisnot "V" procikliskums, LTV-O mērķis ir konstatēt kredīta standartus izsniegšanas brīdī. Tāpēc, ja hipotekārā kredīta piešķiršanas un LTV-O reģistrācijas brīdī "V" nepārstāvēja aktīva sākotnējo vērtību, kā uzrādīts aizdevēja uzskaitē, tas nevarēs adekvāti aptvert aizdevēja faktisko kredītu politiku attiecībā uz LTV-O.
4. Ja izīrēšanai iegādātu un īpašnieka apdzīvotu īpašumu kredīta tirgū tiek uzraudzīti atsevišķi, piemēro LTV-O definīciju, ievērojot šādus izņēmumus:
- a) attiecībā uz iegādes izīrēšanai kredītiem:
- "L" ietver tikai kredītus vai kredīta daļas, kuras aizņēmējs nodrošinājis ar nekustamo īpašumu kredīta izsniegšanas brīdī saistībā ar iegādi izīrēšanai,
  - "V" ietver tikai izīrēšanai iegādātā īpašuma sākotnējo vērtību;
- b) attiecībā uz īpašnieka apdzīvotu īpašumu kredītiem:
- "L" ietver tikai kredītus vai kredīta daļas, kuras aizņēmējs nodrošinājis ar nekustamo īpašumu kredīta izsniegšanas brīdī saistībā ar īpašnieka apdzīvotu īpašumu,
  - "V" ietver tikai īpašnieka apdzīvotu īpašumu kredītu sākotnējo vērtību.
5. Nacionālajām makrouzraudzības iestādēm jāpievērš uzmanība apstāklim, ka LTV koeficienti ir procikliski, un tādēļ jebkurā riska uzraudzības regulējumā šādi koeficienti rūpīgi jāizvērtē. Tās varētu izvērtēt arī papildu rādītāju izmantošanu, piem., kredīta/nodrošinājuma vērtības ilgtermiņa attiecību, kurā vērtība tiek koriģēta saskaņā ar tirgus cenas indeksa ilgtermiņa attīstību.

## 2. Kredīta/nodrošinājuma vērtības pašreizējā attiecība (*current loan-to-value ratio*; LTV-C)

1. LTV-C definē šādi:

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

2. Aprēķina vajadzībām "LC":

- a) mēra, kā 1. punkta 2. apakšpunktā definētā kredīta vai kredītu "L" atlikumu pārskata dienā, ņemot vērā kapitāla atmaksu, kredīta pārstrukturēšanu, jauna kapitāla piesaisti, uzkrātos procentus, kā arī kredītu ārvalstu valūtā gadījumā – izmaiņas valūtas kursā;
- b) korigē, lai ņemtu vērā uzkrājumus, kas uzkrājušies ieguldījumu instrumentā, kas paredzēts kredīta pamatsummas atmaksai. Uzkrājumus var neiekļaut "LC" vienīgi tad, ja ievēroti šādi nosacījumi:
- 1) uzkrājumi bez nosacījumiem iekļāti par labu aizdevējam ar nepārprotamu mērķi atmaksāt kredīta pamatsummu līgumā paredzētajos datumos; un
  - 2) tiek piemērots pienācīgs nacionālās makrouzraudzības iestādes noteikts diskonts, lai atspoguļotu tirgus un/vai trešo personu riskus saistībā ar pamatā esošajiem ieguldījumiem.



## 3. Aprēķina vajadzībām "VC":

- a) atspoguļo izmaiņas 1. punkta 3. apakšpunktā definētā "V" vērtībā kopš pēdējās jaunākās īpašuma novērtēšanas. Īpašuma pašreizējo vērtību būtu jānosaka neatkarīgam ārējam vai iekšējam novērtētājam. Ja šāds novērtējums nav pieejams, pašreizējo īpašuma vērtību var aplēst, izmantojot nekustamā īpašuma vērtības mikroindeksu (piem., balstoties uz darījumu datiem). Ja šāds nekustamā īpašuma vērtības indekss arī nav pieejams, var izmantot nekustamā īpašuma cenu mikroindeksu, piemērojot atbilstoši izvēlētu vērtības samazinājumu, lai ņemtu vērā īpašumu amortizāciju. Nekustamā īpašuma vērtības vai cenas indeksi ir pietiekami jādiferencē, ņemot vērā īpašuma ģeogrāfisko atrašanās vietu un īpašuma veidu;
  - b) koriģē, ņemot vērā iepriekšējos īpašuma apķīlājumus;
  - c) aprēķina reizi gadā.
4. Ja izīrēšanai iegādātu un īpašnieka apdzīvotu īpašumu MNĪ kredīta tirgi tiek uzraudzīti atsevišķi, piemēro LTV-C definīciju, ievērojot šādus izņēmumus:
- a) attiecībā uz iegādes izīrēšanai kredītiem:
    - "LC" ietver tikai kredītus vai kredīta daļas, kuras aizņēmjis nodrošinājis ar nekustamo īpašumu kredīta izsniegšanas brīdī saistībā ar iegādi izīrēšanai,
    - "VC" atsaucas uz izīrēšanai iegādātā īpašuma pašreizējo vērtību;
  - b) attiecībā uz īpašnieka apdzīvotu īpašumu kredītiem:
    - "LC" ietver tikai kredītus vai kredīta daļas, kuras aizņēmjis nodrošinājis ar nekustamo īpašumu kredīta izsniegšanas brīdī saistībā ar īpašnieka apdzīvotu īpašumu kredītu,
    - "VC" ietver tikai īpašnieka apdzīvotu īpašumu pašreizējo vērtību.

3. Kredīta/ienākumu sākotnējā attiecība (*loan-to-income ratio at origination; LTI-O*)

## 1. LTI-O definē šādi:

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

2. Šajā aprēķinā "L" ir tāda pati nozīme kā 1. punkta 2. apakšpunktā.
3. Šajā aprēķinā "I" ir aizņēmēja kopējie gada izmantojamie ienākumi, kurus kredīta sniedzējs reģistrējis MNĪ kredīta izsniegšanas brīdī.
4. Nosakot aizņēmēja "izmantojamus ienākumus", adresāti tiek aicināti ciktāl iespējams ievērot 1. definīciju un obligāti ievērot 2. definīciju:

1. definīcija: "izmantojamie ienākumi" = nodarbināto ienākumi + pašnodarbināto ienākumi (piem., peļņa) + valsts pensiju ienākumi + privāto un aroda pensiju ienākumi + bezdarbnieku pabalstu ienākumi + sociālo pārvedumu ienākumi, izņemot bezdarbnieku pabalstus + regulāri privātie pārvedumi (piem., alimenti) + nekustamā īpašuma bruto īres ienākumi + finanšu ieguldījumu ienākumi + individuālās uzņēmējdarbības vai personālsabiedrības ienākumi + regulāri ienākumi no citiem avotiem + kredīta subsīdijas – nodokļi – veselības aizsardzība/sociālais nodrošinājums/veselības apdrošināšanas prēmijas + nodokļu atlaides.

Šajā definīcijā:

- a) "nekustamā īpašuma bruto īres ienākumi" ietver gan īres ienākumus no īpašumā esoša īpašuma, kurš nav apgrūtināts ar MNĪ kredītu, gan uz izīrēšanai iegādātu īpašumu. Īres ienākumus nosaka, pamatojoties uz bankām pieejamo vai savādāk noteikto informāciju. Ja nav pieejama precīza informācija, pārskata sniedzēja iestāde sniedz īres ienākumu labāko iespējamo aplēsi un apraksta tās iegūšanai izmantoto metodoloģiju;

- b) “nodokļi” svarīguma secībā ietver nodokļus nodarbinātajiem, nodokļu kredītus, pensijas vai apdrošināšanas prēmijas, ja tās maksā no bruto ienākumiem, specifiskus nodokļus, piem., īpašuma nodokļus, un citus nodokļus, kas nav patēriņa nodokļi;
- c) “veselības aizsardzībai/sociālajam nodrošinājumam/veselības apdrošināšanas prēmijām” būtu jāietver fiksētie un obligātie izdevumi, kas dažās valstīs tiek veikti pēc nodokļu nomaksas;
- d) “nodokļu atļaidēm” būtu jāietver nodokļu iestādes kompensācijas, kas saistītas ar MNĪ kredīta procentu atskaitīšanu;
- e) “kredīta subsīdijas” ietver visas publiskā sektora intervences, kuru mērķis ir aizņēmēja parāda apkalpošanas sloga atvieglošana (piem., subsidētas procentu likmes, atmaksas subsīdijas).

2. definīcija: “izmantojamie ienākumi” = nodarbināto ienākumi + pašnodarbināto ienākumi (piem., peļņa) – nodokļi.

5. Ja izīrēšanai iegādātu un īpašnieka apdzīvotu īpašumu MNĪ kredīta tirgi tiek uzraudzīti atsevišķi, piemēro LTI-O definīciju, ievērojot šādus izņēmumus:

a) attiecībā uz iegādes izīrēšanai kredītiem:

- “L” ietver tikai kredītus vai kredīta daļas, kuras aizņēmējs nodrošinājis ar nekustamo īpašumu kredīta izsniegšanas brīdī saistībā ar iegādi izīrēšanai;

b) attiecībā uz īpašnieka apdzīvotu īpašumu kredītiem:

- “L” ietver tikai kredītus vai kredīta daļas, kuras aizņēmējs nodrošinājis ar nekustamo īpašumu kredīta izsniegšanas brīdī saistībā ar īpašnieka apdzīvotu īpašumu,
- ja aizņēmējam ir īpašnieka apdzīvotu un izīrēšanai iegādātu mājokļu kredīti, tikai izīrēšanai iegādātu mājokļu īres ienākumi, no kuriem atskaitītas izīrēšanai iegādātu mājokļu kredīta apkalpošanas izmaksas, var tikt izmantoti, lai atbalstītu īpašnieka apdzīvotu mājokļu kredīta nomaksu. Šādā gadījumā labākā “izmantojamu ienākumu” definīcija ir:

“izmantojamie ienākumi” = nodarbināto ienākumi + pašnodarbināto ienākumi, piem., peļņa + valsts pensiju ienākumi + privāto un aroda pensiju ienākumi + bezdarbnieku pabalstu ienākumi + sociālo pārvedumu ienākumi, izņemot bezdarbnieku pabalstus + regulāri privātie pārvedumi, piem., alimenti + nekustamā īpašuma bruto īres ienākumi – īres īpašuma parāda apkalpošanas izmaksas + finanšu ieguldījumu ienākumi + individuālās uzņēmējdarbības vai personālsabiedrības ienākumi + regulāri ienākumi no citiem avotiem + kredīta subsīdijas – nodokļi – veselības aizsardzība/sociālais nodrošinājums/veselības apdrošināšanas prēmijas + nodokļu atlaides.

#### 4. Parāda/ienākumu sākotnējā attiecība (*debt-to-income ratio at origination; DTI-O*)

1. DTI-O definē šādi:

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

2. Šajā aprēķinā “D” ietver aizņēmēja kopējos parādus MNĪ kredīta izsniegšanas brīdī neatkarīgi no tā, vai tie nodrošināti ar nekustamo īpašumu, t. sk. visus neatmaksātos finanšu kredītus, t. i., tos, kurus piešķīris MNĪ kredīta sniedzējs un citi aizdevēji.

3. Šajā aprēķinā “I” ir tāda pati nozīme kā 3. punkta 4. apakšpunktā.

#### 5. Kredīta apkalpošanas/ienākumu sākotnējā attiecība (*loan-service-to-income ratio at origination; LSTI-O*)

1. LSTI-O definē šādi:

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

2. Šajā aprēķinā "LS" ir 1. punkta 2. apakšpunktā definētā MNĪ kredīta "L" parāda apkalpošanas gada izmaksas kredīta izsniegšanas laikā.
3. Šajā aprēķinā "I" ir tāda pati nozīme kā 3. punkta 4. apakšpunktā.
4. Ja izīrēšanai iegādātu un īpašnieka apdzīvotu īpašumu MNĪ kredīta tirgi tiek uzraudzīti atsevišķi, piemēro LSTI-O definīciju, ievērojot šādus izņēmumus:

a) attiecībā uz iegādes izīrēšanai kredītiem:

— "LS" ir parāda apkalpošanas gada izmaksas attiecībā pret iegādes izīrēšanai kredītu tā izsniegšanas brīdī;

b) attiecībā uz īpašnieka apdzīvotu īpašumu kredītiem:

— "LS" ir parāda apkalpošanas gada izmaksas attiecībā pret īpašnieka apdzīvotu īpašumu kredītu tā izsniegšanas brīdī,

— "izmantojamu ienākumu" attiecīgā labākā definīcija ir:

"izmantojamie ienākumi" = nodarbināto ienākumi + pašnodarbināto ienākumi, piem., peļņa + valsts pensiju ienākumi + privāto un aroda pensiju ienākumi + bezdarbnieku pabalstu ienākumi + sociālo pārvedumu ienākumi, izņemot bezdarbnieku pabalstus + regulāri privātie pārvedumi, piem.,imenti + nekustamā īpašuma bruto īres ienākumi – īres īpašuma parāda apkalpošanas izmaksas + finanšu ieguldījumu ienākumi + individuālās uzņēmējdarbības vai personālsabiedrības ienākumi + regulāri ienākumi no citiem avotiem + kredīta subsīdijas – nodokļi – veselības aizsardzība/sociālais nodrošinājums/veselības apdrošināšanas prēmijas + nodokļu atlaides.

## 6. Parāda apkalpošanas/ienākumu sākotnējā attiecība (*debt-to-income ratio at origination; DSTI-O*)

1. DSTI-O definē šādi:

$$DSTI-O = \frac{DS}{I}$$

2. Šajā aprēķinā "DS" ir 4. punkta 2. apakšpunktā definētā aizņēmēja kopējā parāda "D" parāda apkalpošanas gada izmaksas kredīta izsniegšanas laikā.
3. Šajā aprēķinā "I" ir tāda pati nozīme kā 3. punkta 4. apakšpunktā.
4. DSTI-O būtu jāuzskata izvēles rādītāju, jo dažās jurisdikcijās aizdevējiem var nebūt piekļuves vajadzīgajai informācijai, lai aprēķinātu šo rādītāju. Tomēr jurisdikcijās, kurās aizdevējiem ir pieeja šādai informācijai (piem., izmantojot kredītreģistrus vai nodokļu reģistrus), makrouzraudzības uzraudzītas tiek aicinātas iekļaut šo arī rādītāju to riska uzraudzības regulējumā.

## 7. Procentu seguma attiecība (*interest coverage ratio; ICR*)

1. ICR definē šādi:

$$ICR = \frac{\text{Gada bruto īres ienākumi}}{\text{Gada procentu izmaksas}}$$

2. Aprēķina vajadzībām:

a) "gada bruto īres ienākumi" ir gada īres ienākumi, kas uzkrājušies no izīrēšanai iegādāta mājokļa, neatskaitot darbības izdevumus īpašuma vērtības uzturēšanai un nodokļus;

b) "gada procentu izmaksas" ir gada procentu izmaksas saistībā ar izīrēšanai iegādāto mājokli.

3. Rādītājs var atsaukties uz tā sākotnējo vērtību (ICR-O) vai tā pašreizējo vērtību (ICR-C).

**8. Kredīta/īres maksājumu sākotnējā attiecība (*loan-to-rent ratio at origination; LTR-O*)**

1. *LTR-O* definē šādi:

$$LTR-O = \frac{\text{Iegādes izīrēšanai kredīts}}{\text{Gada neto īres ienākumi vai gada bruto īres ienākumi}}$$

2. Aprēķina vajadzībām:

- a) "iegādes izīrēšanai kredītam" ir tāda pati nozīme kā "L" 1. punkta 2. apakšpunktā, bet tas attiecas uz MNĪ kredītiem, ar kuriem finansē iegādes izīrēšanai īpašumu;
- b) "gada neto īres ienākumi" ir gada neto īres ienākumi, kas uzkrājušies no iegādes izīrēšanai īpašuma, no kura atskaitīti darbības izdevumi īpašuma vērtības saglabāšanai, bet nav atskaitīti nodokļi;
- c) "gada bruto īres ienākumi" ir gada ienākumi, kas uzkrājušies no iegādes izīrēšanai īpašuma izīrēšanas īrniekiem, neatskaitot darbības izdevumus īpašuma vērtības uzturēšanai un nodokļus.

Gada neto īres ienākumus būtu jāizmanto *LTR-O* aprēķināšanai. Ja šāda informācija nav pieejama, kā alternatīvu var izmantot gada bruto īres ienākumus.

—

## V PIELIKUMS

**NORĀDĪJUMI ATTIECĪBĀ UZ DEFINĪCIJĀM UN RĀDĪTĀJIEM, KAS SAISTĪTI AR KOMERCIĀLO NEKUSTAMO ĪPAŠUMU**

Šajā pielikumā sniegti norādījumi par noteiktiem jautājumiem, kas saistīti ar CRE, CRE rādītājiem un jo īpaši III pielikumu. Tā nolūks nav sniegt sīku izstrādātus tehniskus norādījumus III pielikuma veidņu aizpildīšanai, aptverot visus iespējamus gadījumus. Turklāt norādījumi jāuzskata par tādiem, kas aptver mērķa definīcijas un mērķa metodes, un dažos gadījumos var tikt attaisnotas novirzes, lai ņemtu vērā tirgus specifiku vai tirgus segmentus.

**1. Komerציālā nekustamā īpašuma definīcijas**

Pašlaik nav visā Savienībā izmantotas KNĪ definīcijas, kas būtu pietiekami precīza makrouzraudzības vajadzībām.

- a) Regulas (ES) Nr. 575/2013 4. panta 1. punkta 75. apakšpunktā definēts MNĪ, bet nav sniegta precīza KNĪ definīcija, izņemot 126. pantā minētos "birojus vai citu komerciālu nekustamo īpašumu". Šī regula arī nosaka, ka īpašuma vērtībai nevajadzētu būt atkarīgai no aizņēmēja kredītkvalitātes vai pamatā esošā projekta rezultātiem attiecībā uz KNĪ.
- b) EBI noteikusi noderīgu papildu kritēriju: īpašuma galvenajiem mērķiem "jābūt saistītiem ar ekonomisko aktivitāti" (<sup>1</sup>). Lai gan šis kritērijs ir noderīgs, tas tomēr nav pietiekami precīzs makrouzraudzības vajadzībām.
- c) Vēl viens iespējam KNĪ definīcijas avots ir Eiropas Centrālās bankas Regula (ES) 2016/867 (ECB/2016/13) (<sup>2</sup>). Tomēr šajā posmā šī regula definē KNĪ kā visu īpašumu, kas nav MNĪ (kā tas definēts a) apakšpunktā minētajā regulā). Šāda definīcija ir pārāk plaša finanšu stabilitātes vajadzībām, jo tā galvenokārt ir ieinteresēta tajā, ciktāl no KNĪ sagaidāmās skaidrās naudas plūsmas, piem., īre, būs pietiekamas, lai atmaksātu kredītus, ar kuriem finansēts īpašums.
- d) G20 Datu nepilnību iniciatīva (<sup>3</sup>) ir 20 ieteikumu kopums ekonomikas un finanšu statistikas uzlabošanai, kas tika uzsākts, lai uzlabotu ekonomikas un finanšu datu pieejamību un salīdzināmību pēc 2007. un 2008. gada finanšu krīzes. Šīs iniciatīvas 19. ieteikums uzsver prasību uzlabot mājokļu un komerciālā nekustamā īpašuma statistikas pieejamību. Šīs iniciatīvas izpildes pasākumi, t. sk. vienošanās par KNĪ definīciju, joprojām tiek realizēti un var sniegt ieguldījumu datus, kas nepieciešami ESRSK vajadzībām.
- e) Bāzeles Banku uzraudzības komitejas konsultācijas dokuments par standartizētās pieejas kredītriskam pārskatīšanu (<sup>4</sup>) arī definē KNĪ kā MNĪ pretstatu. MNĪ risks definēts kā risks, ko nodrošina nekustamais īpašums, kas paredzēts mājokļiem un atbilst visiem piemērojamiem normatīvajiem aktiem, kuri ļauj īpašumu izmantot mājokļa vajadzībām, t. i., kā mājokļu īpašumu. KNĪ risks tiek definēts kā risks, ko nodrošina nekustamais īpašums, kas nav mājokļu īpašums.

Ņemot vērā iepriekš minēto definīciju ierobežoto raksturu, šajā ieteikumā sniegta KNĪ darba definīcija īpaši makrouzraudzības vajadzībām. Tā definē KNĪ kā ienākumus nesošu nekustamo īpašumu, izņemot sociālos mājokļus, īpašumu, kas ir tiešo lietotāju īpašumā un iegādes izīrēšanai mājokļus.

Var apspriest, vai attīstībā esošs īpašums būtu jāuzskata par KNĪ. Šajā aspektā nacionālā prakse var atšķirties. Tomēr vairāku dalībvalstu pieredze nesēnās finanšu krīzes laikā demonstrēja, cik svarīgi ir finanšu stabilitātes vajadzībām uzraudzīt ieguldījumus šajā ekonomiskajā aktivitātē un tās finansēšanu. Turklāt sagaidāms, ka jaunie attīstībā esošie īpašumi pēc pabeigšanas palielinās KNĪ krājumus nākotnē. Šajā ieteikumā attīstībā esošs īpašums tādēļ tiek uzskatīts par KNĪ apakškategoriju.

(<sup>1</sup>) Sk. EBI jautājums ID 2014\_1214, 2014. gada 21. novembris.

(<sup>2</sup>) Eiropas Centrālās bankas Regula (ES) Nr. 2016/867 (2016. gada 18. maijs) par kredītu un kredītriska mikrodatu vākšanu (ECB/2016/13) (OV L 144, 1.6.2016., 44. lpp.).

(<sup>3</sup>) <http://www.imf.org/external/np/g20/pdf/102909.pdf> Finanšu stabilitātes padome un Starptautiskais Valūtas fonds, *The financial crisis and information gaps – report to the G-20 finance ministers and central bank governors*, 2009. gada 29. oktobris.

(<sup>4</sup>) Bāzeles Banku uzraudzības komiteja, *Revisions to the Standardised Approach to credit risk – second consultative document*, 2015. gada decembris.

Sociālie mājokļi ir sarežģīts īpašuma tirgus segments, jo tam var būt atšķirīgas formas dažādās valstīs, kā arī valstu iekšienē. Tas jāizslēdz no KNĪ definīcijas, ja īpašuma darījuma vērtību vai šādos īpašumos īrniekiem piemērotā īres maksu ietekmē valsts iestāde, kā rezultātā īres maksa ir mazāka kā aktuālajā tirgū novērotā. Nacionālajām iestādēm būtu jānosaka robeža starp sociālajiem mājokļiem un privāto īres sektoru to valstī saskaņā ar šo kritēriju.

Iegādes izīrēšanai mājokļi ir nekustamais īpašums, kas tieši pieder privātām māsaimniecībām<sup>(1)</sup> un kura galvenais mērķis ir tā izīrēšana īrniekiem. Šobrīd šādas aktivitātes ir nozīmīgas tikai dažās dalībvalstīs. Iegāde izīrēšanai ir uz robežas starp MNĪ un KNĪ. Tomēr, tā kā ar šo aktivitāti parasti nodarbojas daļēja laika neprofesionāli īpašnieki ar nelielu īpašumu portfeli, finanšu stabilitātes vajadzībām to var interpretēt kā tādu, kas vairāk iederas MNĪ sektorā nekā KNĪ sektorā. Tomēr tā īpašo riska īpašību dēļ nacionālajām makrouzraudzības iestādēm tiek ieteikts uzraudzīt notikumu attīstību šajā tirgus apakšsektorā, izmantojot vairākus papildu specifiskus rādītājus, ja šī aktivitāte ir nozīmīgs risku avots vai ievērojama daļa no MNĪ kreditēšanas krājumiem un plūsmām.

## 2. Komerציālā nekustamā īpašuma datu avoti

### 2.1. Fiziskā KNĪ tirgus rādītāji

Fiziskā tirgus KNĪ rādītājus var iegūt, izmantojot:

- a) publiskos avotus, piem., nacionālās statistikas aģentūras vai zemes reģistrus; vai
- b) privātā sektora datu sniedzējus, kas aptver būtisku daļu KNĪ tirgus.

ESRK ziņojums par komerciālo nekustamo īpašumu un finanšu stabilitāti ES sniedz pārskatu par pieejamiem cenu indeksiem un iespējamiem datu avotiem<sup>(2)</sup>.

### 2.2. Finanšu sistēmas KNĪ risku rādītāji

Tirgus dalībnieku, vismaz to, kuri pārstāv finanšu sektoru, riskus var iegūt no uzraudzības pārskatiem. Dažus datus jau savākusi ECB un EAAPI nacionālajā līmenī. Tomēr tie nav ļoti detalizēti. Jaunās uzraudzības pārskatu sniegšanas veidnes bankām, t. i., Finanšu pārskatu sniegšana (FINREP) un Kopējā pārskatu segšana (COREP), apdrošinātājiem saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes Direktīvu 2009/138/EK<sup>(3)</sup> un ieguldījumu fondiem saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes Direktīvu 2011/61/ES<sup>(4)</sup> var sniegt sīkāku ieskatu finanšu iestāžu riskos saistībā ar KNĪ.

Klasifikācijas, kas noteiktas ekonomisko aktivitāšu Eiropas Kopienā statistikas klasifikācijā (NACE 2. red.), var būt noderīgas, lai iegūtu finanšu iestāžu KNĪ riskus, jo par tām pastāv vienošanās Savienības iestāžu starpā un tās tiek izmantotas regulatoru pārskatu sniegšanas veidnēs bankām un apdrošināšanas sabiedrībām. Šajā sakarā divas iedaļas varētu būt būtiskas:

- a) F iedaļa: celtniecība, izņemot inženiertehniskos darbus; un
- b) L iedaļa: aktivitātes nekustamā īpašuma jomā, izņemot nekustamā īpašuma aģentūras.

<sup>(1)</sup> Saskaņā ar A pielikuma 2. nodaļas 2.118 punktu Eiropas Parlamenta un Padomes Regulā (ES) Nr. 549/2013 (2013. gada 21. maijs) par Eiropas nacionālo un reģionālo kontu sistēmu Eiropas Savienībā (OV L 174, 26.6.2013., 1. lpp.) "māsaimniecību sektorā ir indivīdi vai indivīdu grupas, kas ir patērētāji un uzņēmēji, kuri ražo preces tirgum un sniedz nefinanšu un finanšu pakalpojumus (tirgus ražotāji), ar nosacījumu, ka preču ražošana un pakalpojumu sniegšanu neveic atsevišķas vienības, ko uzskata par kvazisabiedrībām. Tas ietver arī indivīdus vai indivīdu grupas, kas ir preču ražotāji un nefinanšu pakalpojumu sniedzēji tikai savam galapatēriņam".

<sup>(2)</sup> ESRK, *Report on commercial real estate and financial stability in the EU*, 2015. gada decembris, jo īpaši II pielikuma 2.2. punkts.

<sup>(3)</sup> Eiropas Parlamenta un Padomes Direktīva 2009/138/EK (2009. gada 25. novembris) par uzņēmējdarbības uzsākšanu un veikšanu apdrošināšanas un pārapdrošināšanas jomā (Maksātspēja II) (OV L 335, 17.12.2009., 1. lpp.).

<sup>(4)</sup> Eiropas Parlamenta un Padomes Direktīva 2011/61/ES (2011. gada 8. jūnijs) par alternatīvo ieguldījumu fondu pārvaldniekiem un par grozījumiem Direktīvā 2003/41/EK, Direktīvā 2009/65/EK, Regulā (EK) Nr. 1060/2009 un Regulā (ES) Nr. 1095/2010 (OV L 174, 1.7.2011., 1. lpp.).

NACE klasifikāciju izmantošanas galvenais trūkums ir tas, ka to mērķis ir nevis kredīti, bet gan tautsaimniecības sektori. Piem., kredīts, kas izsniegts nekustamo īpašumu uzņēmumam, lai iegādātos dienesta automašīnas, tiks norādīts L iedaļā, neskatoties uz to, ka tas nav KNĪ kredīts.

### 2.3. Privātā sektora datu izmantošana

Ja nacionālās makrouzraudzības iestādes izmanto privātā sektora datu sniedzēja datus, lai vāktu KNĪ rādītājus, tiek sagaidīts, ka tās identificē tvēruma un definīciju atšķirības no tām, kas prasītas šajā ieteikumā. Tām arī jāspēj sniegt detalizētu pārskatu par datu sniedzēja izmantoto pamatā esošo metodoloģiju un paraugu tvērumu. Privātā sektora datu sniedzēja datiem jāatbilst tirgum kopumā un D ieteikumā noteiktajiem attiecīgajiem dalījumiem:

- a) īpašuma veids;
- b) īpašuma atrašanās vieta;
- c) ieguldītāja veids un valstspiederība;
- d) aizdevēja veids un valstspiederība.

### 3. Rādītāju attiecīgie dalījumi

Attiecībā uz D ieteikumā izklāstītajiem dalījumiem nacionālajām makrouzraudzības iestādēm būtu jāspēj sniegt novērtējumu par šādu dalījumu nozīmīgumu to KNĪ tirgum, ja tās šos dalījumus izmanto uzraudzības mērķiem, ņemot vērā arī proporcionalitātes principu.

“Īpašuma veids” norāda komerciālā īpašuma galveno izmantošanas veidu. Attiecībā uz KNĪ rādītājiem dalījumā būtu jāiekļauj šādas kategorijas:

- a) mājokļi, piem., vairāku mājsaimniecību telpas;
- b) mazumtirdzniecība, piem., viesnīcas, restorāni, iepirkšanās centri;
- c) biroji, piem., īpašums, kas galvenokārt tiek izmantots kā biroji profesionālajai darbībai vai uzņēmējdarbībai;
- d) ražošana, piem., īpašums, kuru izmanto ražošanas, sadales un loģistikas vajadzībām;
- e) citi komercīpašuma veidi.

Ja īpašums tiek izmantots jaukti, tas jāuzskata par dažādiem īpašumiem (pamatojoties, piem., uz platību, kas velīta katram izmantošanas veidam) visos gadījumos, kuros iespējams veikt šādu dalījumu, pārējos gadījumos īpašumu var klasificēt saskaņā ar tā dominējošo izmantošanu.

“Īpašuma atrašanās vieta” norāda nekustamā īpašuma tirgus ģeogrāfisko dalījumu (piem., reģionos) vai nekustamā īpašuma apakštirgiem, kuriem būtu jāiekļauj prestižas un neprestižas atrašanās vietas. Prestiža atrašanās vieta parasti tiek uzskatīta par labāko atrašanās vietu konkrētā tirgū, kas atspoguļojas arī īres ienesīgumā (parasti zemākais tirgū). Biroju ēkām tā varētu būt centrāla atrašanās vieta kādā no nozīmīgākajām pilsētām. Mazumtirdzniecības ēkām tas varētu būt pilsētas centrs ar daudziem gājējiem vai centrāli izvietots iepirkšanās centrs. Loģistikas ēkām tā varētu būt vieta, kur pieejama vajadzīgā infrastruktūra un pakalpojumi un kurai ir lieliska pieeja transporta tīkliem.

“Ieguldītāja veids” norāda plašas ieguldītāju kategorijas, piem.:

- a) bankas;
- b) apdrošināšanas sabiedrības;
- c) pensiju fondi;
- d) ieguldījumu fondi;
- e) nekustamā īpašuma sabiedrības;
- f) citi.

Iespējams, ka būs pieejami dati tikai par iegrāmatoto aizņēmēju vai ieguldītāju. Tomēr nacionālajām makrouzraudzības iestādēm jāapzinās, ka iegrāmatotais aizņēmējs vai ieguldītājs var atšķirties no galīgā aizņēmēja vai ieguldītāja, kurš ir tas, kurš rada galīgo risku. Tādēļ iestādes tiek aicinātas pēc iespējas uzraudzīt arī informāciju par galīgo aizņēmēju vai ieguldītāju, piem., izmantojot informāciju, kas iegūta no tirgus dalībniekiem, lai labāk izprastu tirgus dalībnieku uzvedību un riskus.

“Aizdevēja veids” norāda plašas aizdevēju kategorijas, piem.:

- a) bankas, t. sk. “sliktās bankas”;
- b) apdrošināšanas sabiedrības;
- c) pensiju fondi.

Nacionālajām makrouzraudzības iestādēm var būt nepieciešams pielāgot ieguldītāju un aizdevēju veidus, lai atspoguļotu vietējā KNĪ sektora īpatnības.

“Valstspiederība” norāda tirgus dalībnieka reģistrācijas vietu. Ieguldītāju un aizdevēju valstspiederība jāiedala vismaz trīs šādās ģeogrāfiskās kategorijās:

- a) iekšzeme;
- b) pārējā Eiropas Ekonomikas zona;
- c) pārējā pasaule.

Nacionālajām makrouzraudzības iestādēm jāapzinās, ka iegrāmatotā ieguldītāja vai aizdevēja valstspiederība var atšķirties no galīgā ieguldītāja vai aizdevēja valstspiederības, kurš ir tas, kurš rada galīgo risku. Tādēļ iestādes tiek aicinātas uzraudzīt arī informāciju par galīgo aizdevēju vai ieguldītāju valstspiederību, piem., izmantojot informāciju, kas iegūta no tirgus dalībniekiem.

#### 4. Fizisko tirgus rādītāju aprēķināšanas metodes

KNĪ cena norāda konstantas kvalitātes vērtējuma vienību (*numéraire*), t. i., īpašuma tirgus vērtību bez tādām izmaiņām kā amortizācija (un novecošana) vai vērtības pieaugums (piem., renovācija) ar kvalitātes pielāgojumu palīdzību.

Norādījumi, ko sniedz darbs, kuru uzsācis Eurostat, iesaka cenu datus vākt no faktiskajiem darījumiem. Gadījumos, kuros tie nav pieejami un/vai pilnībā reprezentatīvi, datus var pietuvināti noteikt ar aplēses vai novērtējuma datu palīdzību, ciktāl šie dati atspoguļo pašreizējo tirgus cenu nevis ilgtspējīgu cenas mērīšanas metodi.

#### 5. Finanšu sistēmai radīto komerciālā nekustamā īpašuma risku novērtēšana

Finanšu sistēmai radītos KNĪ riskus veido gan kreditēšana, ko bieži veic bankas un dažreiz arī apdrošināšanas sabiedrības, gan ieguldījumi, ko bieži veic apdrošināšanas sabiedrības, pensiju fondi un ieguldījumu fondi. Ieguldījumi var būt gan tieši KNĪ turējumi, piem., īpašuma tiesības uz KNĪ, gan netieši KNĪ turējumi, piem., izmantojot vērtspapirus un ieguldījumu fondus. Gadījumos, kuros aizdevējs vai ieguldītājs kā KNĪ finansēšanas paņēmieni izmanto īpaša mērķa uzņēmumu (ĪMU), šādu kreditēšanu vai ieguldīšanu uzskata par tiešu KNĪ kreditēšanu vai turējumu (“caurskatīšanas” metode).

Novērtējot riskus, kurus rada sistēma kopumā, nacionālajām makrouzraudzības iestādēm jāapzinās divkāršas uzskaites risks. Ieguldītāji var KNĪ var ieguldīt gan tieši, gan netieši. Piem., pensiju fondi un apdrošināšanas sabiedrības KNĪ bieži iegulda netieši.

Tāpat var būt grūtāk konstatēt tirgus ārvalstu dalībnieku riskus, kuri var veidot ievērojamu daļu tirgus (!). Tā kā šie tirgus dalībnieki ir svarīgi KNĪ tirgus funkcionēšanai, to aktivitāšu uzraudzība ir ieteicama.

Tā kā zaudējumi no KNĪ aktivitātēm bieži ir koncentrēti banku veiktajā KNĪ kreditēšanā, nacionālās makrouzraudzības iestādes tiek aicinātas savā uzraudzībā šīm aktivitātēm pievērst īpašu uzmanību.

(!) ESRK, *Report on commercial real estate and financial stability in the EU*, 2015. gada decembris, jo īpaši 2.3. punkts un 1. ielikums.



## 6. LTV aprēķināšanas metodes

LTV-O un LTV-C aprēķināšanas metodes ir izklāstītas IV pielikumā. Tomēr, aprēķinot šos koeficientus KNĪ, jāņem vērā virkne īpatnību.

Sindicētā kredīta gadījumā LTV-O būtu jāaprēķina kā visu aizņēmējam piešķirto kredītu sākotnējā summa pret sākotnējo īpašuma vērtību. Vairāku īpašumu gadījumā LTV-O būtu jāaprēķina kā sākotnējā kredīta vai kredītu summa pret attiecīgo īpašumu kopējo vērtību.

Tā kā KNĪ sektorā īpašumu skaits ir daudz mazāks un īpašumi ir nevienmērīgāki kā MNĪ sektorā, ir piemērotāk LTV-C aprēķināt, pamatojoties uz atsevišķu īpašumu vērtības novērtējumu, nevis izmantot cenu indeksa vērtību.

Visbeidzot, nacionālajām makrouzraudzības iestādēm jāuzrauga LTV izkārtojums, jo īpaši koncentrējoties uz riskantākajiem kredītiem, t. i., tiem, kuru LTV ir augstākā, jo zaudējumus bieži rada šāds mazāk nozīmīgs risks.

## 7. Procentu seguma attiecības (ICR) un parāda apkalpošanas seguma attiecības (DSCR) aprēķināšanas metodes

Procentu seguma attiecība (ICR) un parāda apkalpošanas seguma attiecība (DSCR) norāda uz īres ienākumiem, kurus rada KNĪ īpašums vai īpašumu kopums, atskaitot darbības izdevumus, kuri aizņēmējam rodas, uzturot īpašuma vērtību.

ICR definē šādi:

$$ICR = \frac{\text{Gada neto īres ienākumi}}{\text{Gada procentu izmaksas}}$$

ICR aprēķina vajadzībām:

- “gada neto īres ienākumi” ir gada neto īres ienākumi, kas uzkrājušies no KNĪ izīrēšanas, no kuriem atskaitīti nodokļi un darbības izdevumi īpašuma vērtības saglabāšanai;
- “gada procentu izmaksas” ir gada procentu izmaksas, kas saistītas ar kredītu, kuru nodrošina KNĪ īpašums vai īpašumu kopums.

ICR mērķis ir izmērīt to, ciklāt ienākumi no īpašuma ir pietiekami, lai nomaksātu procentu izdevumus, kuri aizņēmējam radušies, iegādājoties īpašumu. Tādēļ ICR jāanalizē īpašumu līmenī.

DSCR definē šādi:

$$DSCR = \frac{\text{Gada neto īres ienākumi}}{\text{Gada parāda apkalpošana}}$$

DSCR aprēķina vajadzībām:

- “gada neto īres ienākumi” ir gada neto īres ienākumi, kas uzkrājušies no KNĪ izīrēšanas, no kuriem atskaitīti nodokļi un darbības izdevumi īpašuma vērtības saglabāšanai;
- “gada parāda apkalpošana” ir gada parāda apkalpošana, kas saistīta ar kredītu, kuru nodrošina KNĪ īpašums vai īpašumu kopums.

DSCR mērķis ir novērtēt kopējā parāda sloga smagumu, kuru īpašums rada aizņēmējam. Tādēļ saucējā iekļauti ne tikai procentu izdevumi, bet arī kredīta amortizācija, t. i., pamatsummas atmaksa. Galvenais jautājums attiecībā uz šo rādītāju ir, vai to būtu jāaprēķina īpašumu līmenī vai aizņēmēju līmenī. KNĪ finansējums parasti tiek sniegts, neparedzot iespēju izmantot citus līdzekļus, t. i., aizdevējam ir tiesības vienīgi uz atmaksu no īpašuma ienākumiem, bet ne uz atmaksu no citiem aizņēmēja ienākumiem vai aktīviem. Tādēļ ir realitātei atbilstošāk un piemērotāk aprēķināt DSCR īpašumu līmenī. Turklāt, koncentrējoties uz aizņēmēja kopējiem ienākumiem, rastos svarīgi jautājumi attiecībā uz konsolidāciju, kuri padarītu sarežģītāku tāda rādītāja definēšanu, kas ir salīdzināms visās dalībvalstīs.

## 8. Papildu rādītāji attiecībā uz attīstībā esošu īpašumu

Attiecībā uz attīstībā esošu KNĪ nacionālās makrouzraudzības iestādes sākotnējā LTV vietā var uzraudzīt kredīta/izmaksu attiecību (*loan-to-cost ratio; LTC*). LTC ir visu piešķirto kredītu sākotnējā summa pret izmaksām, kas saistītas ar KNĪ īpašuma celtniecību līdz tā pabeigšanai.

Turklāt nacionālajām makrouzraudzības iestādēm būtu jākoncentrējas uz riskantāko attīstībā esošo īpašumu uzraudzīšanu, piem., to, kam ir ļoti zemi iepriekšējās izīrēšanas vai iepriekšējās pārdošanas koeficienti. Jebkurai joprojām celtniecībā esošai ēkai iepriekšējās izīrēšanas koeficients ir vienāds ar telpu laukumu, kuru īpašuma attīstītājs jau izīrējis kredīta izsniegšanas laikā, pret kopējo telpu laukumu, kas būs pieejams pēc īpašuma pabeigšanas; tāpat iepriekšējās pārdošanas koeficients ir vienāds ar telpu laukumu, kuru īpašuma attīstītājs jau pārdevis kredīta izsniegšanas laikā, pret kopējo telpu laukumu, kas būs pieejams pēc īpašuma pabeigšanas.

## 9. EUI veiktā komerciāla nekustamā īpašuma riska datu ikgadējā publicēšana

Izmantojot regulatīvajās pārskatu sniegšanas veidnēs pieejamo informāciju, EUI tiek ieteikts vismaz reizi gadā publiskot kopsavilkuma informāciju par riskiem dažādos Savienības nacionālajos KNĪ tirgos attiecībā uz individuālām iestādēm, kas ir to uzraudzības jomā. Sagaidāms, ka šāda publiskošana vairo nacionālo makrouzraudzības iestāžu zināšanas par citu dalībvalstu iestāžu aktivitātēm to iekšējā KNĪ tirgū. Gadījumos, kuros ir bažas par publicēto datu tvērumu vai kvalitāti, šādai publikācijai pievieno attiecīgu komentāru.

Principā EUI būtu jānodrošina iespēja jebkurai Savienības makrouzraudzības iestādei novērtēt visu Savienības finanšu iestāžu riskus attiecībā uz tās nacionālo tirgu. Tas nozīmē, ka dati, kas savākti par visām Savienības finanšu iestādēm, jāapkopo valsts līmenī.

Atklājot šādu kopsavilkuma informāciju EUI būtu jāizmanto informācija regulatīvajās pārskatu sniegšanas veidnēs, kas paredz kredītrisku un/vai (tiešo vai netiešo) ieguldījumu ģeogrāfisku dalījumu. Gadījumos, kuros pārskatu sniegšanas veidnes paredz NACE kodu<sup>(1)</sup> dalījumu, KNĪ varētu norādīt gan "F", gan "L" iedaļās, lai gan stingri ņemot dažas apakškategorijas būtu jāizslēdz, ņemot vērā šajā ieteikumā noteikto KNĪ definīciju.

---

<sup>(1)</sup> Eiropas Parlamenta un Padomes Regula (EK) Nr. 1893/2006 (2006. gada 20. decembris), ar ko izveido NACE 2. red. saimniecisko darbību statistisko klasifikāciju, kā arī groza Padomes Regulu (EEK) Nr. 3037/90 un dažas EK regulas par īpašām statistikas jomām (OV L 393, 30.12.2006., 1. lpp.).