

I

(Rezolūcijas, ieteikumi un atzinumi)

IETEIKUMI

EIROPAS SISTĒMISKO RISKU KOLĒĢIJA

EIROPAS SISTĒMISKO RISKU KOLĒĢIJAS IETEIKUMS

(2019. gada 21. marts),

ar ko groza Ieteikumu ESRK/2016/14 par nekustamā īpašuma datu nepilnību novēršanu

(ESRK/2019/3)

(2019/C 271/01)

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⁽¹⁾ 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⁽²⁾, un jo īpaši tā 18.–20. pantu,

tā kā:

- (1) Lai īstenotu regulējumu nekustamā īpašuma sektora attīstības uzraudzībai finanšu stabilitātes nolūkā, vajadzīga regulāra salīdzināmu valstu datu vākšana un to izplatīšana Savienības līmenī, tādējādi ļaujot precīzāk novērtēt ar nekustamo īpašumu saistītos riskus dalībvalstīs un salīdzināt to makrouzraudzības instrumentu izmantošanu, ar kuriem risina problēmas, kas saistītas ar nekustamo īpašumu.
- (2) Eiropas Sistēmisko risku kolēģijas Ieteikuma ESRK/2016/14⁽³⁾ mērķis bija saskaņot definīcijas un rādītājus, kurus izmanto mājokļa nekustamo īpašumu (MNĪ) un komerciālo nekustamo īpašumu (KNĪ) tirgu uzraudzībai, un novērst pašreizējās nepilnības Savienības MNĪ un KNĪ tirgu datu pieejamībā un salīdzināmībā.
- (3) Eiropas Parlamenta un Padomes Regulā (EK) Nr. 223/2009⁽⁴⁾ un Komisijas Lēmumā 2012/504/ES⁽⁵⁾ noteikts tiesiskais regulējums Eiropas statistikai. Ņemot vērā Kopienas statistikas iestādes – Eiropas Komisijas (*Eurostat*) – pieredzi, kas gūta, nodrošinot Eiropai augstas kvalitātes datus, kuri ļauj veikt un sekmē valstu datu salīdzināšanu, Eiropas Sistēmisko risku kolēģija (ESRK) uzskata, ka Eiropas Komisijas (*Eurostat*) devums Ieteikumā ESRK/2016/14 noteiktajā regulējumā ir īpaši svarīgs, lai sekmētu fiziskā KNĪ tirgus rādītāju datu vākšanu, ko veic nacionālās makrouzraudzības iestādes. Šādu datu pieejamība savukārt paātrinātu riska uzraudzības regulējuma īstenošanu, ko veic nacionālās makrouzraudzības iestādes, lai efektīvi uzraudzītu KNĪ tirgu, un tādējādi sekmētu

⁽¹⁾ OV L 331, 15.12.2010., 1. lpp.

⁽²⁾ OV C 58, 24.2.2011., 4. lpp.

⁽³⁾ Eiropas Sistēmisko risku kolēģijas 2016. gada 31. oktobra Ieteikums ESRK/2016/14 par nekustamā īpašuma datu nepilnību novēršanu (OV C 31, 31.1.2017., 1. lpp.).

⁽⁴⁾ Eiropas Parlamenta un Padomes 2009. gada 11. marta Regula (EK) Nr. 223/2009 par Eiropas statistiku un ar ko atceļ Eiropas Parlamenta un Padomes Regulu (EK, Euratom) Nr. 1101/2008 par tādas statistikas informācijas nosūtīšanu Eiropas Kopienas Statistikas birojam, uz kuru attiecas konfidencialitāte, Padomes Regulu (EK) Nr. 322/97 par Kopienas statistiku un Padomes Lēmumu 89/382/EEK, Euratom, ar ko nodibina Eiropas Kopienas Statistikas programmu komiteju (OV L 87, 31.3.2009., 164. lpp.).

⁽⁵⁾ Komisijas 2012. gada 17. septembra Lēmums 2012/504/ES par *Eurostat* (OV L 251, 18.9.2012., 49. lpp.).

to finanšu stabilitātes risku identificēšanu, kurus izraisa fiziskais KNĪ tirgus. Šā iemesla dēļ tiek uzskatīts, ka ir svarīgi noteikt kopēju obligāto regulējumu datu apkopošanai datubāzē, kas vajadzīgs nacionālajām makrouzraudzības iestādēm, lai efektīvi uzraudzītu fizisko KNĪ tirgu. Ja ņem vērā pārrobežu KNĪ finansēšanas būtisko apjomu, vajadzība pēc šāda saskaņota regulējuma ir vēl uzskatāmāka. Šajā sakarā Ieteikumam ESRK/2016/14 būtu jāpievieno jauns ieteikums, kas izstrādāts, lai veicinātu kopēju obligāto regulējumu attiecīgo saskaņoto rādītāju izstrādei, apkopošanai un izplatīšanai. Lai nodrošinātu attiecīgo statistikas datu konsekveci un kvalitāti un samazinātu datu sniegšanas slogu, Komisijai (*Eurostat*) būtu arī jāizstrādā un jāveicina statistikas standarti, metodes un procedūras vajadzīgo statistikas datu vākšanai.

- (4) Saskaņā ar Padomes Regulas (ES) Nr. 1096/2010 ⁽⁶⁾ 2. pantu ECB ir jānodrošina ESRK sekretariāts un tādējādi jāsniedz analītisks, statistisks, loģistikas un administratīvs atbalsts ESRK. Turklāt saskaņā ar Eiropas Centrālo banku sistēmas un Eiropas Centrālās bankas Statūtu 5.3. pantu ECB vajadzības gadījumā jāpalīdz saskaņot noteikumus un paņēmienus statistikas datu vākšanai, apkopošanai un izplatīšanai jomās, kas ir tās kompetencē. Šajā sakarā ir svarīgi nodrošināt ciešu sadarbību un pienācīgu koordināciju starp Eiropas Statistikas sistēmu ⁽⁷⁾ un Eiropas Centrālo banku sistēmu (ECBS). Šajā nolūkā un saskaņā ar Regulas (EK) Nr. 223/2009 6. panta 3. punktu par īpaši svarīgām tiek uzskatītas pastāvīga apspriešanās un sadarbība starp Komisiju (*Eurostat*) un ECB, lai izstrādātu vajadzīgos statistikas standartus, metodes un procedūras.
- (5) Darbs statistikas jomā, ko attiecībā uz MNĪ un KNĪ finansēšanas rādītājiem vajadzīgajiem datu avotiem nesenu veikusi ECBS Statistikas komiteja ar tās Nekustamā īpašuma darba grupas palīdzību, ir parādījis, ka vajadzīgi dažu definīciju grozījumi, lai sekmētu uzraudzības darbības, kuras veic nacionālās makrouzraudzības iestādes. Lai gan tiek atzīts, ka nacionālās makrouzraudzības iestādes savām datu vajadzībām nevar pilnībā paļauties tikai uz Eiropas Centrālās bankas Regulu (ES) 2016/867 ⁽⁸⁾, ar kuru ieviests *AnaCredit* projekts, "mājokļa nekustamā īpašuma" un "komerciālā nekustamā īpašuma" definīcijas Ieteikumā ESRK/2016/14 tomēr būtu jāgroza, lai tuvinātu tās Regulā (ES) 2016/867 izmantotajām plašākajām definīcijām, kas savukārt sekmētu vajadzīgo finanšu stabilitātes analīzi un nodrošinātu pilnīgu salīdzināmību starp valstīm.
- (6) Ieteikumā ESRK/2016/14 noteikto definīciju grozījumiem tomēr nebūtu jāattur nacionālās makrouzraudzības iestādes no tādu nekustamā īpašumu papildu rādītāju un daļījumu izmantošanas, kuros, balstoties uz šo nacionālo makrouzraudzības iestāžu definīcijām un rādītājiem, ņemtas vērā attiecīgo MNĪ un KNĪ tirgu īpatnības un kuri ir būtiski no finanšu stabilitātes viedokļa. Tas arī nodrošinātu to, ka nacionālās makrouzraudzības iestādes ievēro proporcionalitātes principu, kā noteikts Ieteikumā ESRK/2016/14.
- (7) Ieteikumā ESRK/2016/14 adresātiem tiek lūgts sniegt pārskatu ESRK un ECB Padomei par darbībām, ko tie veikuši, reaģējot uz šo ieteikumu, vai pienācīgi pamatot darbību neveikšanu, ievērojot ieteikumā noteiktos termiņus. Šajā sakarā jānorāda, ka adresāti ieteiktajos termiņos ir panākuši progresu Ieteikuma ESRK/2016/14 īstenošanā. Tomēr dažu nacionālo makrouzraudzības iestāžu darbu ir aizkavējuši praktiski jautājumi, piemēram, vajadzība izveidot datu sniegšanas struktūras, identificēt datu avotus un risināt jautājumus, kas saistīti ar datu konfidencialitāti.
- (8) Tāpēc, lai nodrošinātu Ieteikuma ESRK/2016/14 īstenošanu, ir nepieciešams pagarināt dažus tajā noteiktos termiņus. Šo termiņu pagarināšana nodrošinās nacionālajām makrouzraudzības iestādēm vairāk laika iepriekš minēto praktisko problēmu atrisināšanai. Kopēju darba definīciju neesamība attiecībā uz fiziskā KNĪ tirgus attiecīgajiem rādītājiem ir īpaša problēma, un tā kopā ar operacionālajiem ierobežojumiem datu pieejamībai apgrūtināta risku pareizu novērtēšanu un salīdzināšanu nacionālajos tirgos. Tāpēc Ieteikuma ESRK/2016/14 ieviešanas termiņi attiecībā uz tiem rādītājiem, par kuriem nacionālajām makrouzraudzības iestādēm nav attiecīgās informācijas, būtu vēl jāpagarina, lai dotu pietiekami daudz laika, kas nepieciešams, lai izstrādātu vajadzīgās definīcijas un savāktu datus.

⁽⁶⁾ Padomes 2010. gada 17. novembra Regula (ES) Nr. 1096/2010, ar kuru Eiropas Centrālajai bankai piešķir konkrētus uzdevumus saistībā ar Eiropas Sistēmisko risku kolēģijas darbību (OV L 331, 15.12.2010., 162. lpp.).

⁽⁷⁾ Eiropas Statistikas sistēma (ESS) ir Kopienas statistikas iestādes – Eiropas Komisijas (*Eurostat*) – partnerība ar nacionālajiem statistikas institūtiem (NSI) un citām nacionālajām iestādēm, kas katrā dalībvalstī atbild par Eiropas statistikas izstrādi, apkopošanu un izplatīšanu.

⁽⁸⁾ Eiropas Centrālās bankas 2016. gada 18. maija Regula (ES) 2016/867 par kredītu un kredītriska mikrodatu vākšanu (ECB/2016/13) (OV L 144, 1.6.2016., 44. lpp.).

- (9) ESRK Valde uzskata, ka dažu Ieteikumā ESRK/2016/14 noteikto termiņu pagarināšana netraucēs finanšu tirgu pienācīgai darbībai. ESRK Valde arī uzskata, ka šāds pagarinājums neizraisītu iespējamību, ka adresāti varētu neieviešēt Ieteikumu ESRK/2016/14.
- (10) ESRK arī atzīst, ka var būt nepieciešami turpmāki tehniski norādījumi un darbs ar mērķa definīcijām un rādītājiem, lai ņemtu vērā tirgu vai tirgus segmentu īpatnības un nodrošinātu datu statistisko kvalitāti. Tāpēc var arī būt nepieciešami vēlāki grozījumi Ieteikumā ESRK/2016/14, lai ņemtu vērā turpmāko attīstību attiecībā uz šīm mērķa definīcijām un rādītājiem.
- (11) Tādēļ attiecīgi jāgroza Ieteikums ESRK/2016/14,

IR PIEŅĒMUSI ŠO IETEIKUMU.

GROZĪJUMI

Ieteikumu ESRK/2016/14 groza šādi:

- 1) ar šādu punktu aizstāj 1. iedaļas C ieteikuma 1. punktu:

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

fiziskā KNĪ tirgus rādītāji:

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

finanšu sistēmas KNĪ kredītrisku rādītāji:

- f) KNĪ kreditēšanas plūsmas (t. sk. attīstībā vai celtniecības stadijā esoši KNĪ īpašumi);
- g) ienākumus nenesošu KNĪ kredītu plūsmas (t. sk. attīstībā vai celtniecības stadijā esoši KNĪ īpašumi);
- h) KNĪ kreditēšanas uzkrājumu nedrošiem parādiem plūsmas (t. sk. attīstībā vai celtniecības stadijā esoši KNĪ īpašumi);
- i) attīstībā vai celtniecības stadijā esošu KNĪ īpašumu kreditēšanas (KNĪ kreditēšanas daļa) uzkrājumu nedrošiem parādiem plūsmas;
- j) KNĪ kreditēšanas krājumi (t. sk. attīstībā vai celtniecības stadijā esoši KNĪ īpašumi);
- k) ienākumus nenesošu KNĪ kredītu plūsmas (t. sk. attīstībā vai celtniecības stadijā esoši KNĪ īpašumi);
- l) KNĪ kreditēšanas uzkrājumu nedrošiem parādiem krājumi (t. sk. attīstībā vai celtniecības stadijā esoši KNĪ īpašumi);
- m) attīstībā vai celtniecības stadijā esošu KNĪ īpašumu kreditēšanas (KNĪ kreditēšanas daļa) krājumi;
- n) attīstībā vai celtniecības stadijā esošu KNĪ īpašumu kreditēšanas (KNĪ kreditēšanas daļa) ienākumus nenesošu kredītu krājumi;
- o) attīstībā vai celtniecības stadijā esošu KNĪ īpašumu kreditēšanas (KNĪ kreditēšanas daļa) uzkrājumu nedrošiem parādiem krājumi;

KNĪ 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 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) ar šādu punktu aizstāj 1. iedaļas D ieteikuma 2. punktu:

“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 uzsākto celtniecību nacionālajām makrouzraudzības iestādēm būtu jāapsver šādi daļījumi:
 - īpašuma veids,
 - īpašuma atrašanās vieta.
- b) Attiecībā uz KNĪ ieguldījumu novērtēšanas korekciju plūsmām un krājumiem nacionālajām makrouzraudzības iestādēm būtu jāapsver šādi daļījumi:
 - īpašuma veids,
 - īpašuma atrašanās vieta,
 - ieguldītāja veids,
 - ieguldītāja valstspiederība.
- c) Attiecībā uz KNĪ kreditēšanas plūsmām un krājumiem un katru KNĪ kreditēšanas (t. sk. attīstībā vai celtniecības stadijā esošiem KNĪ īpašumiem) daļījumu, proti, īpašumu, ko īpašnieki izmanto savas uzņēmējdarbības, mērķa vai darbības veikšanai un kas jau pastāv vai ir celtniecības stadijā, kreditēšana, īres mājokļu kreditēšana, ienākumus nesošu nekustamo īpašumu (izņemot īres mājokļu) kreditēšana, attīstībā esošu KNĪ īpašumu kreditēšana un sociālo mājokļu kreditēšana, nacionālajām makrouzraudzības iestādēm būtu jāapsver šādi papildu daļījumi:
 - īpašuma veids,
 - īpašuma atrašanās vieta,
 - aizdevēja veids,
 - aizdevēja valstspiederība.
- d) Attiecībā uz ienākumus nenesošu KNĪ kredītu plūsmām un krājumiem un katru ienākumus nenesošu KNĪ kredītu (t. sk. attīstībā vai celtniecības stadijā esošiem KNĪ īpašumiem) daļījumu, proti, īpašumu, ko īpašnieki izmanto savas uzņēmējdarbības, mērķa vai darbības veikšanai un kas jau pastāv vai ir celtniecības stadijā, kreditēšana, īres mājokļu kreditēšana, ienākumus nesošu nekustamo īpašumu (izņemot īres mājokļu) kreditēšana, attīstībā esošu KNĪ īpašumu kreditēšana un sociālo mājokļu kreditēšana, nacionālajām makrouzraudzības iestādēm būtu jāapsver šādi papildu daļījumi:
 - īpašuma veids,
 - īpašuma atrašanās vieta,
 - aizdevēja veids,
 - aizdevēja valstspiederība.

- e) Attiecībā uz KNĪ kreditēšanas uzkrājumu nedrošiem parādiem plūsmām un krājumiem un katru KNĪ kreditēšanas uzkrājumu nedrošiem parādiem (t. sk. attīstībā vai celtniecības stadijā esošiem KNĪ īpašumiem) dalījumu, proti, īpašumu, ko īpašnieki izmanto savas uzņēmējdarbības, mērķa vai darbības veikšanai un kas jau pastāv vai ir celtniecības stadijā, kreditēšana, īres mājokļu kreditēšana, ienākumus nesošu nekustamo īpašumu (izņemot īres mājokļu) kreditēšana, attīstībā esošu KNĪ īpašumu kreditēšana un sociālo mājokļu kreditēšana, nacionālajām makrouzraudzības iestādēm būtu jāapsver šādi papildu dalījumi:
- īpašuma veids,
 - īpašuma atrašanās vieta,
 - aizdevēja veids,
 - aizdevēja valstspiederība.

Dalījumi, kas minēti a)–e) punktā, uzskatāmi par tādiem, kas ieteikti kā obligāti. Nacionālās makrouzraudzības iestādes var pievienot papildu dalījumus, ko tās uzskata par vajadzīgiem finanšu stabilitātes nolūkā.”;

3) šādu ieteikumu pievieno 1. iedaļai:

“F ieteikums. Kopēja obligātā regulējuma noteikšana fiziskajam komerciālo nekustamo īpašumu tirgum

1. Komisijai (*Eurostat*) tiek ieteikts ierosināt Savienības tiesību aktus, ar ko nosaka kopēju obligāto regulējumu C ieteikuma 1. punkta a)–e) apakšpunktā minēto fiziskā KNĪ tirgus rādītāju izstrādei, apkopošanai un izplatīšanai datubāzē.
2. Komisijai (*Eurostat*) tiek arī ieteikts izstrādāt un veicināt statistikas standartus, avotus, metodes un procedūras, lai izveidotu C ieteikuma 1. punkta a)–e) apakšpunktā minēto fiziskā KNĪ tirgus rādītāju datubāzi, īpaši nodrošinot šī rādītāju kopuma kvalitāti un mazinot datu sniegšanas slogu.”;

4) šādi groza 2. iedaļas 1. punkta 1. apakšpunktu:

a) ar šādu punktu aizstāj 3) punktu:

““izīrēšanai iegādāts mājoklis vai īpašums” ir MNĪ, kas ir fiziskas personas tiešā īpašumā galvenokārt izīrēšanai īrniekiem;”;

b) ar šādu punktu aizstāj 4) punktu:

““komerciālais nekustamais īpašums” (KNĪ) ir tāds ienākumus nesošs nekustamais īpašums, kas jau pastāv vai tiek attīstīts, t. sk. īres mājokļi, vai tāds nekustamais īpašums, ko īpašnieki izmanto savas uzņēmējdarbības, mērķa vai darbības veikšanai un kas jau pastāv vai ir celtniecības stadijā, kurš nav klasificēts kā MNĪ, t. sk. sociālie mājokļi.

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;”;

c) ar šādu punktu aizstāj 5) punktu:

““komerciālā nekustamā īpašuma (KNĪ) kredīts” ir kredīts, kurš izsniegts uzņēmumam un kura mērķis ir ienākumus nesoša nekustamā īpašuma, kas jau pastāv vai tiek attīstīts (vai vairāku tādu īpašumu kopuma, kas definēti kā ienākumus nesoši nekustamie īpašumi), iegāde vai nekustamā īpašuma, ko īpašnieki izmanto savas uzņēmējdarbības, mērķa vai darbības veikšanai un kas jau pastāv vai ir celtniecības stadijā (vai vairāku šādu īpašumu kopuma), iegāde, vai arī kurš nodrošināts ar komerciālo nekustamo īpašumu (vai komerciālo nekustamo īpašumu kopumu);”;

d) iekļauj šādu 16.a) punktu:

““attīstībā esošs ienākumus nesošs īpašums” ir jebkurš īpašums, kas ir celtniecības stadijā un kas paredzēts, lai pēc pabeigšanas sniegtu ienākumus tā īpašniekam īres veidā vai tā pārdošanas peļņas veidā, tomēr tas neietver ēku nojaukšanu vai būvlaukuma attīrīšanu iespējamiem projektiem nākotnē;”;

e) ar šādu punktu aizstāj 32) punktu:

““īpašnieka apdzīvots mājoklis vai īpašums” ir mājokļu nekustamais īpašums, kurš pieder privātai māsaimniecībai nolūkā nodrošināt pajumti tā īpašniekam;”;

f) svītro 34) punktu;

g) iekļauj šādu 36.a) punktu:

““īres mājokļi” ir visi nekustamie īpašumi, kas pieder juridiskām personām, lai galvenokārt izīrētu īrniekiem;”;

h) ar šādu punktu aizstāj 38) punktu:

““mājokļu nekustamais īpašums” (MNĪ) ir nekustamais īpašums, kas ir pieejams apdzīvošanai un jau pastāv vai tiek attīstīts, kuru ieguvusi, uzcēlusi vai renovējusi fiziska persona, t. sk. izīrēšanai iegādāts mājoklis. 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;”;

i) ar šādu punktu aizstāj 39) punktu:

““mājokļu nekustamā īpašuma (MNĪ) kredīts” ir kredīts fiziskai personai, kurš nodrošināts ar mājokļa nekustamo īpašumu, neatkarīgi no kredīta mērķa;”;

5) ar šādu tekstu aizstāj 2. iedaļas 3. punktu:

“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 2019. 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 2019. 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 2019. 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 2021. gada 31. decembrim nacionālajām makrouzraudzības iestādēm tiek lūgts sniegt ESRK un ECB Padomei galīgo pārskatu par C ieteikuma ieviešanu.
- c) Ja nacionālajām makrouzraudzības iestādēm nav attiecīgās informācijas saistībā ar C ieteikuma 1. punkta a)–e) apakšpunktā minētajiem rādītājiem, ne vēlāk kā līdz 2025. gada 31. decembrim šīm iestādēm tiek lūgts sniegt ESRK un ECB Padomei galīgo pārskatu par C ieteikuma ieviešanu saistībā ar šiem rādītājiem.

4. D ieteikums

- a) Līdz 2019. 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 2021. gada 31. decembrim nacionālajām makrouzraudzības iestādēm tiek lūgts sniegt ESRK un ECB Padomei galīgo pārskatu par D ieteikuma ieviešanu.
- c) Ja nacionālajām makrouzraudzības iestādēm nav attiecīgās informācijas saistībā ar D ieteikuma 2. punkta a) apakšpunktā minētajiem rādītājiem, kā norādīts šī ieteikuma III pielikuma A veidnē, ne vēlāk kā līdz 2025. gada 31. decembrim šīm iestādēm tiek lūgts sniegt ESRK un ECB Padomei galīgo pārskatu par D ieteikuma ieviešanu saistībā ar šiem rādītājiem.

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.

6. F ieteikums

- a) Līdz 2021. gada 31. decembrim Komisijai (*Eurostat*) tiek lūgts sniegt ESRK un ECB Padomei starpposma pārskatu, kurā veikts pirmais novērtējums par F ieteikuma ieviešanu.
- b) Līdz 2023. gada 31. decembrim Komisijai (*Eurostat*) tiek lūgts sniegt ESRK un ECB Padomei galīgo pārskatu par F ieteikuma ieviešanu.”;

- 6) ieteikuma I pielikumu aizstāj ar šī ieteikuma I pielikumu;
- 7) ieteikuma II pielikumu aizstāj ar šī ieteikuma II pielikumu;
- 8) ieteikuma III pielikumu aizstāj ar šī ieteikuma III pielikumu;
- 9) ieteikuma IV pielikumu aizstāj ar šī ieteikuma IV pielikumu;
- 10) ieteikuma V pielikumu aizstāj ar šī ieteikuma V pielikumu.

Frankfurtē pie Mainas, 2019. gada 21. martā

ESRK Valdes vārdā –
ESRK Sekretariāta vadītājs
Francesco MAZZAFERRO

I PIELIKUMS

Ieteikuma ESRK/2016/14 I pielikumu aizstāj ar šādu:

"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 kreditēšanas standartu attiecīgie rādītāji tiek izskatīti vai īstenoti to jurisdikcijas MNĪ sektora riska uzraudzības regulējuma ietvaros;
- b) novērtē progresu, kas sasniegts, šādai uzraudzībai izmantojot A ieteikuma 1. punktā noteiktos rādītājus;
- c) novērtē to, ciktāl par attiecīgajiem rādītājiem jau pieejamā informācija vai informācija, par kuru sagaidāms, ka tā būs pieejama nākotnē, ir pietiekami reprezentatīva attiecībā uz pašreizējiem kreditēšanas 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 kreditēšanas 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 kreditēšanas 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 kreditēšanas 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 iegādātiem mājokļiem un īpašnieku apdzīvotiem īpašumiem;
- b) novērtē progresu, kas sasniegts attiecīgo datu uzraudzībā, kuri iedalīti saskaņā ar II pielikuma A un B veidnē noteiktajām dimensijām.

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 KNĪ tirgus rādītāji, finanšu sistēmas kredītrisku rādītāji un kreditēšanas standartu rādītāji;
- 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 – attiecīgos gadījumos – 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 V 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, kreditēšanas plūsmām (t. sk. ienākumus nenesošo kredītu un uzkrājumu nedrošiem parādiem plūsmām) un attiecīgajiem kreditēšanas standartiem, kā arī vismaz reizi gadā attiecībā uz kredītu krājumiem (t. sk. ienākumus nenesošo kredītu un uzkrājumu nedrošiem parādiem krājumiem) un attiecīgajiem kreditēšanas 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, kā minēts 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.

6. F ieteikums

Tiks uzskatīts, ka Komisija (*Eurostat*) ir izpildījusi F ieteikumu, ja tā:

- a) ievērojot fiziskā KNĪ tirgus attiecīgo rādītāju, kurus pašlaik lieto dalībvalstīs, definīciju un iedalījumu piemērotību, tā ierosina Savienības tiesību aktus, ar ko nosaka kopēju obligāto regulējumu attiecīgo rādītāju izstrādei, apkopošanai un izplatīšanai datubāzē, lai saskaņotu šādus rādītājus;
- b) lai novērstu nepamatotu sloga palielināšanos datu sniedzējām iestādēm, tā nodrošina, ka rādītāji un definīcijas ar ierosinātajiem tiesību aktiem tiek tuvināti tiem rādītājiem un definīcijām, kurus izmanto monetārās un finanšu stabilitātes nolūkā;
- c) tā nodrošina fiziskā KNĪ tirgus attiecīgo rādītāju kvalitāti, izstrādājot statistikas standartus, avotus, metodes un procedūras, lai izveidotu attiecīgo rādītāju datubāzi;
- d) tā nodrošina, ka attiecīgo fiziskā KNĪ tirgus rādītāju datubāzes vajadzībām izstrādāto statistikas standartu, avotu, metožu un procedūru ieviešana neizraisa nepamatotu sloga palielināšanos datu sniedzējām iestādēm;
- e) tā veicina fiziskā KNĪ tirgus rādītāju datubāzes vajadzībām izstrādāto statistikas standartu, avotu, metožu un procedūru ieviešanu.”

Ieteikuma ESRK/2016/14 II pielikumu aizstāj ar šādu:

MĀJOKĻU NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA SEKTORA RĀDĪTĀJU INDIKATĪVĀS VEIDNES

1. A veidne: MNĪ kredītu rādītāji un saistītie daļījumi

Mājokļu nekustamā īpašuma veidnes

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 daļījumā.
 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

VIENDIMENSIJAS IZKĀRTOJUMS

MNĪ kredītu portfeļa pārskats	PLŪSMAS	Kredīta apkalpošanas/ienākumu sākotnējā attiecība (LSTI-O)	PLŪSMAS
Izsniegtie kredīti	ncu, #	VIDĒJAIS SVĒRTAIS LIELUMS	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. īpašumi atsevišķās teritorijās (**)
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, #
ncu, #

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

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

Kredīta apkalpošanas/ienākumu sākotnējā attiecība (LSTI-O)
t. sk. īpašumi atsevišķās teritorijās (**)
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.
IZKĀRTOJUMS
≤10 %
]10 % ; 20 %]
]20 % ; 30 %]
]30 % ; 40 %]
]40 % ; 50 %]
]50 % ; 60 %]
> 60 %
Nav pieejams

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

Kredīta/nodrošinājuma vērtības sākotnējā attiecība (LTV-O)
t. sk. neamortizēti (*)
t. sk. īpašumi atsevišķās teritorijās (**)
IZKĀRTOJUMS
≤ 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)
VIDĒJAIS SVĒRTAIS LIELUMS
IZKĀRTOJUMS
≤ 50 %
]50 % ; 60 %]

KRĀJUMI
vid. (%)
ncu, #
ncu, #

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

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

Kredīta/jenākumu sākotnējā attiecība (LTI-O)
VIDĒJAIS SVĒRTAIS LIELUMS
IZKĀRTOJUMS
≤ 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
VIDĒJAIS SVĒRTAIS LIELUMS
IZKĀRTOJUMS
≤ 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, #
ncu, #

Parāda/ienākumu sākotnējā attiecība (DTI-O)
VIDĒJAIS SVĒRTAIS LIELUMS
IZKĀRTOJUMS
≤ 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)		
	≤ 30 %	]30 % ; 50 %]	> 50 %
LTV-O ≤ 80 %			
Sākotnējais termiņš			
≤ 20g.	ncu, #	ncu, #	ncu, #
]20g. ; 25g.]	ncu, #	ncu, #	ncu, #
> 25g.	ncu, #	ncu, #	ncu, #
LTV-O]80 %-90 %]			
Sākotnējais termiņš			
≤ 20g.	ncu, #	ncu, #	ncu, #
]20g. ; 25g.]	ncu, #	ncu, #	ncu, #
> 25g.	ncu, #	ncu, #	ncu, #
LTV-O]90 %-110 %]			
Sākotnējais termiņš			
≤ 20g.	ncu, #	ncu, #	ncu, #
]20g. ; 25g.]	ncu, #	ncu, #	ncu, #
> 25g.	ncu, #	ncu, #	ncu, #

PLŪSMAS	Kredīta apkalpošanas/ienākumu sākotnējā attiecība (LSTI-O)		
	≤ 30 %	]30 % ; 50 %]	> 50 %
Sākotnējās procentu likmes fiksācijas periods			
t. sk. ≤ 1g.	ncu, #	ncu, #	ncu, #
t. sk.] 1g.; 5g.]	ncu, #	ncu, #	ncu, #
t. sk.] 5g.; 10g.]	ncu, #	ncu, #	ncu, #
t. sk. > 10g.	ncu, #	ncu, #	ncu, #

PLŪSMAS	Kredīta apkalpošanas/ienākumu sākotnējā attiecība (LSTI-O)		
	≤ 30 %	]30 % ; 50 %]	> 50 %
Sākotnējās procentu likmes fiksācijas periods			
t. sk. ≤ 1g.	ncu, #	ncu, #	ncu, #
t. sk.] 1g.; 5g.]	ncu, #	ncu, #	ncu, #
t. sk.] 5g.; 10g.]	ncu, #	ncu, #	ncu, #
t. sk. > 10g.	ncu, #	ncu, #	ncu, #

PLŪSMAS	Kredīta apkalpošanas/ienākumu sākotnējā attiecība (LSTI-O)		
	≤ 30 %	]30 % ; 50 %]	> 50 %
Kredīta/nodrošinājuma vērtības sākotnējā attiecība (LTV-O)			
LTV-O ≤ 80 %	ncu, #	ncu, #	ncu, #
LTV-O]80 % ; 90 %]	ncu, #	ncu, #	ncu, #
LTV-O]90 % ; 110 %]	ncu, #	ncu, #	ncu, #
LTV-O > 110 %	ncu, #	ncu, #	ncu, #

PLŪSMAS	Parāda/ienākumu sākotnējā attiecība (DTI-O)		
	≤ 4	]4 ; 6]	> 6
Kredīta/nodrošinājuma vērtības sākotnējā attiecība (LTV-O)			
LTV-O ≤ 80 %	ncu, #	ncu, #	ncu, #
LTV-O]80 % ; 90 %]	ncu, #	ncu, #	ncu, #
LTV-O]90 % ; 110 %]	ncu, #	ncu, #	ncu, #
LTV-O > 110 %	ncu, #	ncu, #	ncu, #

PLŪSMAS	Parāda/ienākumu sākotnējā attiecība (DTI-O)		
	≤ 4	]4 ; 6]	> 6
Kredīta/nodrošinājuma vērtības sākotnējā attiecība (LTV-O)			
LTV-O ≤ 80 %	ncu, #	ncu, #	ncu, #
LTV-O]80 % ; 90 %]	ncu, #	ncu, #	ncu, #
LTV-O]90 % ; 110 %]	ncu, #	ncu, #	ncu, #
LTV-O > 110 %	ncu, #	ncu, #	ncu, #

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.

(**) MNĪ kredītu, kuri izsniegti jebkuras dalībvalsts iekšzemes finanšu sistēmā, nodrošinājums var būt MNĪ īpašumi, kas atrodas ārvalstu teritorijās. Iekļaujot katru šādu ārvalsts teritoriju, kuru uzskata par svarīgu finanšu stabilitātes nolūkā, jāpievieno jauna rinda.

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

Papildu veidnes valstīm, kurās ir ievērojams iegādes izīrēšanai risks vai tirgus

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

IEGĀDES IZĪRĒŠANAI KREDĪTI

Iegādes izīrēšanai kredītu pārskats	PLŪSMAS	Procentu seguma sākotnējā attiecība (ICR-O)	PLŪSMAS
Izsniegtie kredīti	ncu, #	VIDĒJAIS SVĒRTAIS LIELUMS	vid.
t. sk. pirmā mājokļa pircēji	ncu, #	IZKĀRTOJUMS	
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. īpašumi atsevišķās teritorijās (**)
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, #
ncu, #

Kredīta/nodrošinājuma vērtības sākotnējā attiecība (LTV-O)
VIDĒJAIS SVĒRTAIS LIELUMS
IZKĀRTOJUMS
≤ 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)
VIDĒJAIS SVĒRTAIS LIELUMS
IZKĀRTOJUMS
≤ 5
] 5 ; 10]
] 10 ; 15]
] 15 ; 20]
> 20

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

ĪPAŠNIEKA APDZĪVOTU ĪPAŠUMU KREDĪTI

īpašnieka apdzīvotu īpašumu kredītu pārskats
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. īpašumi atsevišķās teritorijās (**)
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, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

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

PLŪSMAS
vid. (%)
vid. (%)

Kredīta apkalpošanas/ienākumu sākotnējā attiecība (LSTI-O)
VIDĒJAIS SVĒRTAIS LIELUMS
t. sk. pirmā mājokļa pircēji
t. sk. kredīti ārvalstu valūtā
t. sk. pilnībā amortizēti
t. sk. daļēji amortizēti
t. sk. neamortizēti (*)
t. sk. īpašumi atsevišķās teritorijās (**)
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.
IZKĀRTOJUMS
≤ 10 %
] 10 % ; 20 %]
] 20 % ; 30 %]

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

Kredīta/nodrošinājuma vērtības pašreizējā attiecība (LTV-C)	PLŪSMAS
t. sk. kredīti ārvalstu valūtā	vid. (%)
t. sk. pilnībā amortizēti	vid. (%)
t. sk. daļēji amortizēti	vid. (%)
t. sk. neamortizēti (*)	vid. (%)
t. sk. īpašumi atsevišķās teritorijās (**)	ncu, #
IZKĀRTOJUMS	
≤ 50 %	ncu, #
]50 % ; 60 %]	ncu, #
]60 % ; 70 %]	ncu, #
]70 % ; 80 %]	ncu, #
]80 % ; 90 %]	ncu, #
]90 % ; 100 %]	ncu, #
]100 % ; 110 %]	ncu, #
> 110 %	ncu, #
Nav pieejams	ncu, #

Kredīta apkalpošanas/ienākumu sākotnējā attiecība (LSTI-O)	PLŪSMAS
]30 % ; 40 %]	ncu, #
]40 % ; 50 %]	ncu, #
]50 % ; 60 %]	ncu, #
> 60 %	ncu, #
Nav pieejams	ncu, #

Kredīta/ienākumu sākotnējā attiecība (LTI-O)	PLŪSMAS
VIDĒJAIS SVĒRTAIS LIELUMS	vid.
IZKĀRTOJUMS	
≤ 3	ncu, #
]3 ; 3,5]	ncu, #
]3,5 ; 4]	ncu, #
]4 ; 4,5]	ncu, #
]4,5 ; 5]	ncu, #
]5 ; 5,5]	ncu, #
]5,5 ; 6]	ncu, #
> 6	ncu, #
Nav pieejams	ncu, #

Kredīta/ienākumu sākotnējā attiecība (LTI-O)	PLŪSMAS
VIDĒJAIS SVĒRTAIS LIELUMS	vid.
IZKĀRTOJUMS	
≤ 3	ncu, #
]3 ; 3,5]	ncu, #
]3,5 ; 4]	ncu, #
]4 ; 4,5]	ncu, #
]4,5 ; 5]	ncu, #
]5 ; 5,5]	ncu, #
]5,5 ; 6]	ncu, #
> 6	ncu, #
Nav pieejams	ncu, #

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

Kredīta/nodrošinājuma vērtības pašreizējā attiecība (LTV-C)
VIDĒJAIS SVĒRTAIS LIELUMS
IZKĀRTOJUMS
≤ 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, #

Sākotnējie termiņi gados
VIDĒJAIS SVĒRTAIS LIELUMS
IZKĀRTOJUMS
≤ 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.

(**) MNĪ kredītu, kuri izsniegti jebkuras dalībvalsts iekšzemes finanšu sistēmā, nodrošinājums var būt MNĪ īpašumi, kas atrodas ārvalstu teritorijās. Iekļaujot katru šādu ārvalsts teritoriju, kuru uzskata par svarīgu finanšu stabilitātes nolūkā, jāpievieno jauna rinda.”.

Ieteikuma ESRK/2016/14 III pielikumu aizstāj ar šādu:

KOMERCIĀLĀ NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA SEKTORA RĀDĪTĀJU INDIKATĪVĀS VEIDNES

1. A veidne: fiziskā tirgus rādītāji

Fiziskā tirgus rādītāji

	Rādītājs	Dalījums		
		Biežums	Īpašuma veids ⁽¹⁾	Īpašuma atrašanās vieta ⁽²⁾
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	#	#

⁽¹⁾ Īpašuma veids, kas iedalīts kā biroju, mazumtirdzniecības, ražošanas, mājokļu un citi (viss iekšzemes tirgus).⁽²⁾ Īpašuma atrašanās vieta, kas iedalīta kā iekšzemes prestižā un iekšzemes neprestižā.

I = Indekss

A = Attiecība

= Kvadrātmetri

2. B veidne: finanšu sistēmas risku rādītāji

Riska darījumu rādītāji

	Rādītājs	Dalījums					Kopā	
		Biežums	Īpašuma veids ⁽¹⁾	Īpašuma atrašanās vieta ⁽²⁾	Ieguldītāja veids ⁽³⁾ ⁽⁸⁾	Aizdevēja veids ⁽⁴⁾		Ieguldītāja ⁽⁵⁾ / aizdevēja valstspiederība ⁽⁷⁾
Plūsmas ⁽⁶⁾	Ieguldījumi KNĪ ⁽⁸⁾	Katru ceturksni	nc	nc	nc		nc	nc
	— t. sk. tiešie KNĪ turējumi	Katru ceturksni	nc	nc	nc		nc	nc

	Rādītājs	Biezums	Dalījums				Kopā	
			Īpašuma veids ⁽¹⁾	Īpašuma atrašanās vieta ⁽²⁾	Ieguldītāja veids ⁽³⁾ ⁽⁸⁾	Aizdevēja veids ⁽⁴⁾		Ieguldītāja ⁽⁸⁾ / aizdevēja valstspiederība ⁽⁵⁾
	— t. sk. netiešie KNĪ turējumi	Katru ceturksni			nc		nc	nc
	KNĪ ieguldījumu novērtēšanas korekcijas	Katru ceturksni	nc	nc	nc		nc	nc
	KNĪ kredīšana (t.sk. attīstībā vai celtniecības stadijā esoši KNĪ īpašumi)	Katru ceturksni	nc	nc		nc	nc	nc
	— t. sk. kredīti, lai iegādātos īpašumu, ko īpašnieki izmanto savas uzņēmējdarbības, mērķa vai darbības veikšanai un kas jau pastāv vai ir celtniecības stadijā	Katru ceturksni	nc	nc		nc	nc	nc
	— t. sk. kredīti, lai iegādātos īres mājokļus	Katru ceturksni	nc	nc		nc	nc	nc
	— t. sk. kredīti, lai iegādātos ienākumus nesošu nekustamo īpašumu (izņemot īres mājokļus)	Katru ceturksni	nc	nc		nc	nc	nc
	— t. sk. kredīti, lai iegādātos attīstībā esošu KNĪ īpašumu	Katru ceturksni	nc	nc		nc	nc	nc
	— t. sk. kredīti, lai iegādātos īpašumu, ko izmanto sociālajiem mājokļiem	Katru ceturksni	nc	nc		nc	nc	nc
	Ienākumus nenesoši KNĪ kredīti (t. sk. attīstībā vai celtniecības stadijā esoši īpašumi)	Katru ceturksni	nc	nc		nc	nc	nc
	— t. sk. kredīti, lai iegādātos īpašumu, ko īpašnieki izmanto savas uzņēmējdarbības, mērķa vai darbības veikšanai un kas jau pastāv vai ir celtniecības stadijā	Katru ceturksni	nc	nc		nc	nc	nc

	Rādītājs	Biezums	Dalījums					Kopā
			Īpašuma veids ⁽¹⁾	Īpašuma atrašanās vieta ⁽²⁾	Ieguldītāja veids ⁽³⁾ ⁽⁸⁾	Aizdevēja veids ⁽⁴⁾	Ieguldītāja ⁽⁸⁾ / aizdevēja valstspiederība ⁽⁵⁾	
	— t. sk. kredīti, lai iegādātos īres mājokļus	Katru ceturksni	nc	nc		nc	nc	nc
	— t. sk. kredīti, lai iegādātos ienākumus nesošu nekustamo īpašumu (izņemot īres mājokļus)	Katru ceturksni	nc	nc		nc	nc	nc
	— t. sk. kredīti, lai iegādātos attīstībā esošu KNĪ īpašumu	Katru ceturksni	nc	nc		nc	nc	nc
	— t. sk. kredīti, lai iegādātos īpašumu, ko izmanto sociālajiem mājokļiem	Katru ceturksni	nc	nc		nc	nc	nc
	KNĪ kredītešanas uzkrājumi nedrošiem parādiem (t. sk. attīstībā vai celtniecības stadijā esoši īpašumi)	Katru ceturksni	nc	nc		nc	nc	nc
	— t. sk. kredīti, lai iegādātos īpašumu, ko īpašnieki izmanto savas uzņēmējdarbības, mērķa vai darbības veikšanai un kas jau pastāv vai ir celtniecības stadijā	Katru ceturksni	nc	nc		nc	nc	nc
	— t. sk. kredīti, lai iegādātos īres mājokļus	Katru ceturksni	nc	nc		nc	nc	nc
	— t. sk. kredīti, lai iegādātos ienākumus nesošu nekustamo īpašumu (izņemot īres mājokļus)	Katru ceturksni	nc	nc		nc	nc	nc
	— t. sk. kredīti, lai iegādātos attīstībā esošu KNĪ īpašumu	Katru ceturksni	nc	nc		nc	nc	nc
	— t. sk. kredīti, lai iegādātos īpašumu, ko izmanto sociālajiem mājokļiem	Katru ceturksni	nc	nc		nc	nc	nc

	Rādītājs	Biezums	Dalījums				Kopā	
			Īpašuma veids (1)	Īpašuma atrašanās vieta (2)	Ieguldītāja veids (3) (8)	Aizdevēja veids (4)		Ieguldītāja (8) / aizdevēja valstspiederība (5)
Krājumi (7)	Ieguldījumi KNĪ (8)	Katru gadu	nc	nc	nc		nc	nc
	— t. sk. tiešie KNĪ turējumi	Katru gadu	nc	nc	nc		nc	nc
	— t. sk. netiešie KNĪ turējumi	Katru gadu			nc		nc	nc
	KNĪ ieguldījumu novērtēšanas korekcijas	Katru gadu	nc	nc	nc		nc	nc
	KNĪ kredīšana (t. sk. attīstībā vai celtniecības stadijā esoši KNĪ īpašumi)	Katru gadu	nc	nc		nc	nc	nc
	— t. sk. ienākumus nenesošie KNĪ kredīti	Katru gadu	nc	nc		nc	nc	nc
	— t. sk. kredīti, lai iegādātos īpašumu, ko īpašnieki izmanto savas uzņēmējdarbības, mērķa vai darbības veikšanai un kas jau pastāv vai ir celtniecības stadijā	Katru gadu	nc	nc		nc	nc	nc
	— t. sk. kredīti, lai iegādātos īres mājokļus	Katru gadu	nc	nc		nc	nc	nc
	— t. sk. kredīti, lai iegādātos ienākumus nesošu nekustamo īpašumu (izņemot īres mājokļus)	Katru gadu	nc	nc		nc	nc	nc
	— t. sk. kredīti, lai iegādātos īpašumu, ko izmanto sociālajiem mājokļiem	Katru gadu	nc	nc		nc	nc	nc

	Rādītājs	Biezums	Dalījums					Kopā
			Īpašuma veids ⁽¹⁾	Īpašuma atrašanās vieta ⁽²⁾	Ieguldītāja veids ⁽³⁾ ⁽⁸⁾	Aizdevēja veids ⁽⁴⁾	Ieguldītāja ⁽⁸⁾ / aizdevēja valstspiederība ⁽⁵⁾	
	KNĪ kredīšanas uzkrājumi nedrošiem parādiem	Katru gadu	nc	nc		nc	nc	nc
	— t. sk. ienākumus nenesošie KNĪ kredīti	Katru gadu	nc	nc		nc	nc	nc
	— t. sk. kredīti, lai iegādātos īpašumu, ko īpašnieki izmanto savas uzņēmējdarbības, mērķa vai darbības veikšanai un kas jau pastāv vai ir celtniecības stadijā	Katru gadu	nc	nc		nc	nc	nc
	— t. sk. kredīti, lai iegādātos īres mājokļus	Katru gadu	nc	nc		nc	nc	nc
	— t. sk. kredīti, lai iegādātos ienākumus nesošu nekustamo īpašumu (izņemot īres mājokļus)	Katru gadu	nc	nc		nc	nc	nc
	— t. sk. kredīti, lai iegādātos īpašumu, ko izmanto sociālajiem mājokļiem	Katru gadu	nc	nc		nc	nc	nc
	Attīstībā esoša KNĪ īpašuma kredīšana (daļa no KNĪ kredīšanas)	Katru gadu	nc	nc		nc	nc	nc
	— t. sk. ienākumus nenesošie kredīti	Katru gadu	nc	nc		nc	nc	nc

	Rādītājs	Dalījums					Kopā	
		Biežums	Īpašuma veids ⁽¹⁾	Īpašuma atrašanās vieta ⁽²⁾	Ieguldītāja veids ⁽³⁾ ⁽⁸⁾	Aizdevēja veids ⁽⁴⁾		Ieguldītāja ⁽⁸⁾ / aizdevēja valstspiederība ⁽⁵⁾
	Attīstībā esoša KNĪ īpašuma kreditēšanas uzkrājumi nedrošiem parādiem	Katru gadu	nc	nc		nc	nc	nc

⁽¹⁾ Īpašuma veids, kas iedalīts kā biroju, mazumtirdzniecības, ražošanas, mājokļu un citi, ja tas vajadzīgs rādītājam.

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

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

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

⁽⁵⁾ Valstspiederība, kas iedalīta kā iekšzeme, Eiropas Ekonomikas zona un pārējā pasaule.

⁽⁶⁾ 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.

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

⁽⁸⁾ Tikai to ieguldījumu gadījumā, kuri ir KNĪ finansējuma nozīmīga daļa.

nc = summa nacionālajā valūtā

3. C veidne: kreditēšanas standartu rādītāji

Kreditēšanas standartu rādītāji ⁽¹⁾

	Rādītājs	Biežums	Attiecību vidējais svērtais lielums
Plūsmas ⁽²⁾	Kredīta/nodrošinājuma vērtības sākotnējā attiecība (LTV-O)	Katru ceturksni	A
	— kredīti, lai iegādātos īpašumu, ko īpašnieki izmanto savas uzņēmējdarbības, mērķa vai darbības veikšanai un kas jau pastāv vai ir celtniecības stadijā	Katru ceturksni	A
	— kredīti, lai iegādātos īres mājokļus	Katru ceturksni	A
	— kredīti, lai iegādātos ienākumus nesošu nekustamo īpašumu (izņemot īres mājokļus)	Katru ceturksni	A
	— kredīti, lai iegādātos attīstībā esošu KNĪ īpašumu	Katru ceturksni	A
	— kredīti, lai iegādātos īpašumu, ko izmanto sociālajiem mājokļiem	Katru ceturksni	A

	Rādītājs	Biežums	Attiecību vidējais svērtais lielums
	Procentu seguma sākotnējā attiecība (<i>ICR-O</i>) — kredīti, lai iegādātos īpašumu, ko īpašnieki izmanto savas uzņēmējdarbības, mērķa vai darbības veikšanai un kas jau pastāv vai ir celtniecības stadijā — kredīti, lai iegādātos īres mājokļus — kredīti, lai iegādātos ienākumus nesošu nekustamo īpašumu (izņemot īres mājokļus) — kredīti, lai iegādātos attīstībā esošu KNĪ īpašumu — kredīti, lai iegādātos īpašumu, ko izmanto sociālajiem mājokļiem	Katru ceturksni Katru ceturksni Katru ceturksni Katru ceturksni Katru ceturksni Katru ceturksni	A A A A A A
	Parāda apkalpošanas seguma sākotnējā attiecība (<i>DSCR-O</i>) — kredīti, lai iegādātos īpašumu, ko īpašnieki izmanto savas uzņēmējdarbības, mērķa vai darbības veikšanai un kas jau pastāv vai ir celtniecības stadijā — kredīti, lai iegādātos īres mājokļus — kredīti, lai iegādātos ienākumus nesošu nekustamo īpašumu (izņemot īres mājokļus) — kredīti, lai iegādātos attīstībā esošu KNĪ īpašumu — kredīti, lai iegādātos īpašumu, ko izmanto sociālajiem mājokļiem	Katru ceturksni Katru ceturksni Katru ceturksni Katru ceturksni Katru ceturksni Katru ceturksni	A A A A A A

	Rādītājs	Biežums	Attiecību vidējais svērtais lielums
Krājumi ⁽³⁾	Kredīta/nodrošinājuma vērtības pašreizējā attiecība (<i>LTV-C</i>)	Katru gadu	A
	— kredīti, lai iegādātos īpašumu, ko īpašnieki izmanto savas uzņēmējdarbības, mērķa vai darbības veikšanai un kas jau pastāv vai ir celtniecības stadijā	Katru gadu	A
	— kredīti, lai iegādātos īres mājokļus	Katru gadu	A
	— kredīti, lai iegādātos ienākumus nesošu nekustamo īpašumu (izņemot īres mājokļus)	Katru gadu	A
	— kredīti, lai iegādātos attīstībā esošu KNĪ īpašumu	Katru gadu	A
	— kredīti, lai iegādātos īpašumu, ko izmanto sociālajiem mājokļiem	Katru gadu	A
	Procentu seguma pašreizējā attiecība (<i>ICR-C</i>)	Katru gadu	A
	— kredīti, lai iegādātos īpašumu, ko īpašnieki izmanto savas uzņēmējdarbības, mērķa vai darbības veikšanai un kas jau pastāv vai ir celtniecības stadijā	Katru gadu	A
	— kredīti, lai iegādātos īres mājokļus	Katru gadu	A
	— kredīti, lai iegādātos ienākumus nesošu nekustamo īpašumu (izņemot īres mājokļus)	Katru gadu	A
	— kredīti, lai iegādātos attīstībā esošu KNĪ īpašumu	Katru gadu	A
	— kredīti, lai iegādātos īpašumu, ko izmanto sociālajiem mājokļiem	Katru gadu	A

	Rādītājs	Biežums	Attiecību vidējais svērtais lielums
	Parāda apkalpošanas seguma pašreizējā attiecība (<i>DSCR-C</i>)	Katru gadu	A
	— kredīti, lai iegādātos īpašumu, ko īpašnieki izmanto savas uzņēmējdarbības, mērķa vai darbības veikšanai un kas jau pastāv vai ir celtniecības stadijā	Katru gadu	A
	— kredīti, lai iegādātos īres mājokļus	Katru gadu	A
	— kredīti, lai iegādātos ienākumus nesošu nekustamo īpašumu (izņemot īres mājokļus)	Katru gadu	A
	— kredīti, lai iegādātos attīstībā esošu KNĪ īpašumu	Katru gadu	A
	— kredīti, lai iegādātos īpašumu, ko izmanto sociālajiem mājokļiem	Katru gadu	A

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

(²) Plūsmu dati par jauniem KNĪ kredītiem pārskata periodā

(³) Krājumu dati par KNĪ kredītu krājumiem pārskata datumā.

A = Attiecība”;

IV PIELIKUMS

Ieteikuma ESRK/2016/14 IV pielikumu aizstāj ar šādu:

“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 iespējamos gadījumus. Turklāt norādījumi jāuzskata par tādiem, kas aptver mērķa definīcijas un mērķa metodes, un dažos gadījumos var tikt attaisnotas novirzes, lai ņemtu vērā tirgus īpatnības 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 apkopšanas “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⁽¹⁾. 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 sniedzošais 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;

⁽¹⁾ Ja īpašums ir celtniecības stadijā, 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 $i = 1, \dots, n$ nozīmē kredīta daļas, 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 .

- b) ņem vērā plānoto renovācijas vai celtniecības darbu vērtību;
- c) joprojām celtniecībā stadijā 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) neveic korekciju, lai ņemtu vērā citus kredītriska mazināšanas pasākumus;
- e) neietver komisijas maksas un maksājumus saistībā ar MNĪ kredītu;
- f) neaprēķina kā “ilgtermiņa vērtību”. Lai gan ilgtermiņa vērtības izmantošanu varētu attaisnot “V” procikliskums, LTV-O mērķis ir konstatēt kredīta standartus izsniegšanas brīdī. Tāpēc, ja MNĪ 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 nacionālās makrouzraudzības iestādes uzskata, ka tas nepieciešams attiecīgo tirgu īpatnību dēļ, papildus LTV-O aprēķinam saskaņā ar 2. un 3. punktā aprakstīto metodi tās var arī aprēķināt LTV-O šādi – atņemt visu kopējo neatmaksāto MNĪ kredītu summu, kura ir sadalīta vai nav sadalīta un kuru nodrošina kredīts ar īpašuma “vecāku apķīlājumu” palīdzību, no 3. punkta “V” definīcijas, nevis ietvert šos kredītus 2. punktā aprakstītajā “L” aprēķinā.
5. Ja izīrēšanai iegādātu un īpašnieka apdzīvotu īpašumu kredīta tirgi 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 sākotnējo vērtību.
6. 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) koriģē, 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":
- 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;
 - koriģē, ņemot vērā iepriekšējos īpašuma apķīlājumus;
 - aprēķina reizi gadā.
4. Ja izīrēšanai iegādātu un īpašnieka apdzīvotu īpašumu MNĪ kredīta tirgi tiek uzraudzīti atsevišķi, piemēro LTV-C definīciju, ievērojot šādus izņēmumus:
- attiecībā uz iegādes izīrēšanai kredītiem:
 - "LC" ietver tikai kredītus vai kredīta daļas, kuras aizņēmējs nodrošinājis ar nekustamo īpašumu kredīta izsniegšanas brīdī saistībā ar iegādi izīrēšanai,
 - "VC" nozīmē izīrēšanai iegādātā īpašuma pašreizējo vērtību;
 - attiecībā uz īpašnieka apdzīvotu īpašumu kredītiem:
 - "LC" ietver tikai kredītus vai kredīta daļas, kuras aizņēmējs 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:

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

- Šajā aprēķinā "L" ir tāda pati nozīme kā 1. punkta 2. apakšpunktā.
- Šajā aprēķinā "I" ir aizņēmēja kopējie gada izmantojamie ienākumi, kurus kredīta sniedzējs reģistrējis MNĪ kredīta izsniegšanas brīdī.
- 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:

- "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 atlaidēm” būtu jāietver nodokļu iestādes kompensācijas, kas saistītas ar MNĪ kredīta procentu atskaitīšanu;
- e) “kredīta subsīdijas” ietver visas publiskā sektora intervences, kuru mērķis ir aizņēmjēja 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, īpašnieka apdzīvotu mājokļu kredīta nomaksai var tikt izmantoti tikai izīrēšanai iegādātu mājokļu īres ienākumi, no kuriem atskaitītas izīrēšanai iegādātu mājokļu kredīta apkalpošanas izmaksas. 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 LTI-O definīciju, ievērojot šādus izņēmumus:
- attiecībā uz iegādes izīrēšanai kredītiem:
 - "LS" ir parāda apkalpošanas gada izmaksas attiecībā pret iegādes izīrēšanai kredītu tā izsniegšanas brīdī;
 - 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., alimenti) + (nekustamā īpašuma bruto īres ienākumi – īres īpašuma parāda apkalpošanas izmaksas + finanšu ieguldījumu ienākumi) + individuālas 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:

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

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. DTI-O būtu jāuzskata par izvēles rādītāju, jo dažās jurisdikcijās aizdevējiem var nebūt piekļuves vajadzīgajai informācijai, lai aprēķinātu tā skaitītāju. Tomēr jurisdikcijās, kurās aizdevējiem ir pieeja šādai informācijai (piem., izmantojot kredītreģistrus vai nodokļu reģistrus), makrouzraudzības iestādes tiek aicinātas to riska uzraudzības regulējumā iekļaut arī šo rādītāju.

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

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

V PIELIKUMS

Ieteikuma ESRK/2016/14 V pielikumu aizstāj ar šādu:

“V PIELIKUMS

NORĀDĪJUMI ATTIECĪBĀ UZ DEFINĪCIJĀM UN RĀDĪTĀJIEM

Šajā pielikumā sniegti norādījumi par noteiktiem jautājumiem, kas saistīti ar rādītāju definīcijām un jo īpaši III pielikumu. Tā nolūks nav sniegt sīki 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 īpatnības 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”⁽¹⁾. 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)⁽²⁾. Lai gan sākotnējais apsvērums, uz kura pamata tika izdots šis ieteikums, kalpoja kā pamatojums detalizētāku definīciju noteikšanai finanšu stabilitātes nolūkā, nesenās norises statistikas jomā ir parādījušas, ka KNĪ definīciju ir nepieciešams precizāk saskaņot ar Regulā (ES) 2016/867 noteikto definīciju, lai sekmētu uzraudzības darbības un finanšu analīzi, ko veic nacionālās makrouzraudzības iestādes, un nodrošinātu pilnīgu salīdzināmību starp valstīm.
- d) G20 Datu nepilnību iniciatīva⁽³⁾ 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. G20 Datu nepilnību iniciatīvas otrā posma (DGI-2)⁽⁴⁾ II.17. un II.18. ieteikumos uzsvēta prasība uzlabot mājokļu un komerciālā nekustamā īpašuma statistikas pieejamību. Reaģējot uz šo iniciatīvu, Komisija (Eurostat) 2017. gadā publicēja ziņojumu “Komerציālo nekustamo īpašumu cenu rādītāji – avoti, metodes un problēmas”⁽⁵⁾, kurā analizēti datu avoti un metodoloģija attiecībā uz komerciālo nekustamo īpašumu cenu indeksiem un kura mērķis ir papildus informēt sagatavotājus un izmantotājus par alternatīviem datu avotiem, mērīšanas metodēm un attiecīgajām problēmām.
- e) Bāzeles Banku uzraudzības komitejas konsultācijas dokuments par standartizētās pieejas kredītriskam pārskatīšanu⁽⁶⁾ 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.

⁽¹⁾ Sk. EBI jautājums ID 2014_1214, 2014. gada 21. novembris.

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

⁽³⁾ 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.

⁽⁴⁾ Finanšu stabilitātes padome un Starptautiskais Valūtas fonds, *Sixth Progress Report on the Implementation of the G-20 Data Gaps Initiative*, 2015. gada septembris.

⁽⁵⁾ “Commercial property price indicators: sources, methods and issues”, *Statistical Reports* 2017. gada izdevums, Eurostat, Eiropas Savienības Publikāciju birojs, 2017. gads.

⁽⁶⁾ Bāzeles Banku uzraudzības komiteja, *Revisions to the Standardised Approach to credit risk – second consultative document*, 2015. gada decembris.

Ņemot vērā iepriekš minēto definīciju ierobežoto raksturu, šajā ieteikumā sniegta KNĪ darba definīcija īpaši makrouzraudzības vajadzībām. Tā definē KNĪ šādi – ienākumus nesošs nekustamais īpašums, kas jau pastāv vai tiek attīstīts, t. sk. īres mājokļi, vai tāds nekustamais īpašums, ko īpašnieki izmanto savas uzņēmējdarbības, mērķa vai darbības veikšanai un kas jau pastāv vai ir celtniecības stadijā, kurš nav klasificēts kā MNĪ, t. sk. sociālie mājokļi.

Tas, vai attīstībā esošs īpašums būtu jāuzskata par KNĪ, ir apspriežams jautājums. Šajā aspektā nacionālā prakse var atšķirties. Tomēr vairāku dalībvalstu pieredze nesēnās finanšu krīzes laikā parādīja, cik svarīgi ir finanšu stabilitātes nolūkā uzraudzīt ieguldījumus šajā ekonomiskajā aktivitātē un tās finansēšanu.

Ienākumus nesošu nekustamo īpašumu definē šādi – visi nekustamie īpašumi, kuru ienākumu rada īre vai peļņa no nekustamā īpašuma pārdošanas. Tāpēc gan iegādes izīrēšanai mājokļi, gan īres mājokļi ir ienākumus nesošu nekustamo īpašumu apakškategorijas.

Iegādes izīrēšanai mājokļi ir nekustamais īpašums, kas tieši pieder privātām mājāsaimniecībām un kura galvenais mērķis ir tā izīrēšana īrniekiem. Iegādes izīrēšanai mājokļi 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 nolūkā to var interpretēt kā tādu, kas vairāk iederas MNĪ sektorā nekā KNĪ sektorā. Šā iemesla dēļ iegādes izīrēšanai mājokļi tiek klasificēti kā MNĪ, un tāpēc tos automātiski izslēdz no KNĪ definīcijas, lai gan tie joprojām tiek uzskatīti par ienākumus nesošu nekustamo īpašumu. Tomēr tā īpašo riska īpašību dēļ nacionālajām makrouzraudzības iestādēm tiek ieteikts uzraudzīt notikumu attīstību šajā tirgus apakšsektorā, izmantojot atsevišķu dalījumu, ja šī aktivitāte ir nozīmīgs risku avots vai ievērojama daļa no kopējās MNĪ kredītesānas krājumiem un plūsmām. Šā iemesla dēļ iekļauts arī MNĪ kredītu dalījums, lai nošķirtu iegādes izīrēšanai kredītus un īpašnieku apdzīvotu īpašumu kredītus. Iegādes izīrēšanai mājokļi, kuri ir celtniecības stadijā, arī tiek uzskatīti par MNĪ. Tāpat par MNĪ tiek uzskatīti arī mājokļi, kuri ir celtniecības stadijā un kurus paredzēts izmantot kā īpašnieku mājokļus.

Īres mājokļi nozīmē nekustamo īpašumu, kas pieder juridiskām personām (piemēram, profesionāliem ieguldītājiem) un ko paredzēts izīrēt īrniekiem. Šādi īpašumi arī tiek uzskatīti par ienākumus nesošu nekustamo īpašumu, un tāpēc tiek klasificēti kā KNĪ. Turklāt arī celtniecības stadijā esoši īres mājokļi tiek klasificēti kā KNĪ, proti, kā ienākumus nesošs nekustamais īpašums, kas tiek attīstīts. Finanšu stabilitātes nolūkā var būt būtiski arī atsevišķi uzraudzīt īres mājokļu finansēšanu. Šā iemesla dēļ ieviesti atsevišķi dalījumi šāda veida kredītiem.

KNĪ definīcijā iekļauti arī ienākumus nesoši nekustamie īpašumi, kas nav iegādes izīrēšanai mājokļi un īres mājokļi un kas jau pastāv vai ir celtniecības stadijā. Šādi cita veida ienākumus nesoši nekustamie īpašumi ir, piemēram, īrētas biroju ēkas un īrētas uzņēmuma telpas. Kad šāda veida ienākumus nesošs nekustamais īpašums ir celtniecības stadijā, to uzskata par ienākumus nesošu nekustamo īpašumu, kas tiek attīstīts.

Nekustamais īpašums, ko īpašnieki izmanto savas uzņēmējdarbības, mērķa vai darbības veikšanai, ietver uzņēmumu telpas, kā arī nekustamo īpašumu, kam ir lielākā mērā *sui generis* iezīmes, piem., baznīcas, universitātes, muzejus u. c. Tas, vai nekustamais īpašums, ko īpašnieki izmanto savas uzņēmējdarbības, mērķa vai darbības veikšanai, būtu jāklasificē kā KNĪ vai cita veida nekustamais īpašums, ir apspriežams jautājums. Šajā aspektā nacionālā prakse var atšķirties, jo dažās dalībvalstīs ar šādu nekustamo īpašumu saistītie riski var tikt uzskatīti par atšķirīgiem no riskiem, kas saistīti ar KNĪ. Lai gan šo risku vērtējums dalībvalstīs var atšķirties, finanšu stabilitātes nolūkā tomēr ir svarīgi uzraudzīt tos. Šā iemesla dēļ nekustamais īpašums, ko īpašnieki izmanto savas uzņēmējdarbības, mērķa vai darbības veikšanai, ir iekļauts KNĪ definīcijā. Turklāt, pielāgojoties dažādu nekustamā īpašuma tirgu finansēšanas īpatnībām dažādās dalībvalstīs, ir iekļauti arī atsevišķi dalījumi, lai ar šiem finansēšanas veidiem saistītos riskus uzraudzītu atsevišķi. Nekustamais īpašums, ko īpašnieki izmanto savas uzņēmējdarbības, mērķa vai darbības veikšanai, būtu jāuzskata par KNĪ gan celtniecības stadijā, gan pēc tās pabeigšanas.

Sociālie mājokļi ir sarežģīts īpašuma tirgus segments, jo tam var būt atšķirīgas formas dažādās valstīs, kā arī valstu iekšienē. Tā kā personas, kas ieguvušas, uzcēlušas vai renovējušas sociālos mājokļus, parasti nav fiziskas personas, tos klasificē kā KNĪ, nevis MNĪ. Tomēr finanšu stabilitātes apsvērumu dēļ dažās valstīs ir svarīgi uzraudzīt riskus, kuru avots ir šāda veida īpašumi, uzraudzībai izmantojot atsevišķu dalījumu. Šā iemesla dēļ pievienoti atsevišķi dalījumi šāda veida

kredītiem. Turklāt sociālos mājokļus, kas tieši pieder valstij, uzskata par tādiem, kas ir īpašumā valdības mērķu sasniegšanas nolūkā, un tādēļ arī tos klasificē kā KNĪ. Kā KNĪ tiek klasificēti arī celtniecības stadijā esoši sociālie mājokļi, jo tos uzskata par ienākumus nesošu nekustamo īpašumu, kas tiek attīstīts.

Jebkuri citi celtniecības stadijā esoši īpašumi būtu jāuzskata par MNĪ vai KNĪ saskaņā ar attiecīgajām vispārējām definīcijām 2. iedaļas 1. punkta 1. apakšpunkta 4) vai 38) punktā.

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 ⁽⁷⁾.

2.2. Finanšu sistēmas KNĪ risku rādītāji

Datus par tirgus dalībnieku, vismaz to, kuri pārstāv finanšu sektoru, riskiem 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 ⁽⁸⁾ un ieguldījumu fondiem saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes Direktīvu 2011/61/ES ⁽⁹⁾ 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.

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.

⁽⁷⁾ ESRK, *Report on commercial real estate and financial stability in the EU*, 2015. gada decembris, jo īpaši II pielikuma 2.2. punkts.

⁽⁸⁾ Eiropas Parlamenta un Padomes 2009. gada 25. novembra Direktīva 2009/138/EK par uzņēmējdarbības uzsākšanu un veikšanu apdrošināšanas un pārpadrošināšanas jomā (Maksātspēja II) (OV L 335, 17.12.2009., 1. lpp.).

⁽⁹⁾ Eiropas Parlamenta un Padomes 2011. gada 8. jūnija Direktīva 2011/61/ES 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.).

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 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.

“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.

“Īpašuma teritorija” norāda teritoriju, kurā atrodas īpašums, kas kalpo kā nodrošinājums kredītam, kurš izsniegts jebkuras dalībvalsts iekšzemes finanšu sistēmā. Šajā dalījumā būtu jāiekļauj šādas apakškategorijas:

- a) iekšzemes teritorija;
- b) ārvalsts teritorija, iedalot to atsevišķās valstīs, kuras dalībvalsts nacionālās makrouzraudzības iestādes uzskata par svarīgām finanšu stabilitātes nolūkā.

“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, kas 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 – kurš ir tas, kas rada galīgo risku – valstspiederības. Tādēļ iestādes tiek aicinātas uzraudzīt arī informāciju par galīgo aizdevēju vai ieguldītāju valstspiederību, piem., izmantojot informāciju, kas iegūta no tirgus dalībniekiem.

D ieteikuma 2. punktā noteiktie dalījumi uzskatāmi par tādiem, kas ieteikti kā obligāti. Tomēr nacionālajām makrouzraudzības iestādēm nav liegts izmantot jebkādu papildu dalījumu, kurus, balstoties uz savām definīcijām un rādītājiem un ņemot vērā savu valstu KNĪ tirgu īpatnības, tās uzskata par vajadzīgām no finanšu stabilitātes viedokļa. Attiecībā uz šiem papildu dalījumiem jānorāda, ka nacionālās makrouzraudzības iestādes var izvēlēties uzraudzīt šos tirgus segmentus un iedalīt tos kategorijās, ja tās to uzskata par lietderīgu. Turklāt, ja konkrētas KNĪ un MNĪ apakškategorijas netiek uzskatītas par būtiskām finanšu stabilitātes nolūkā, nacionālās makrouzraudzības iestādes var izvēlēties neuzraudzīt riskus, kuru avots ir šāda veida īpašumi un/vai to finansēšana. Šādos gadījumos nacionālo makrouzraudzības iestāžu bezdarbība tiks uzskatīta par pamatotu, ja tiks sniegti pietiekami paskaidrojumi.

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 vērtspapīrus 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⁽¹⁰⁾. Tā kā šie tirgus dalībnieki ir svarīgi KNĪ tirgus funkcionēšanai, ir ieteicama to aktivitāšu uzraudzība.

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.

6. LTV aprēķināšanas metodes

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

⁽¹⁰⁾ ESRK, *Report on commercial real estate and financial stability in the EU*, 2015. gada decembris, jo īpaši 2.3. punkts un 1. ielikums.

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 radījis īpašums vai īpašumu kopums, vai naudas plūsmu, kura radusies, īpašuma vai īpašumu kopuma īpašniekiem izmantojot to savas uzņēmējdarbības, mērķa vai darbības veikšanai, no kā atskaita nodokļus un darbības izdevumus, kuri aizņēmējam rodas, uzturot īpašuma vērtību, un – attiecībā uz naudas plūsmu – ko koriģē, ņemot vērā izmaksas un guvumus, kuri tieši saistīti ar īpašuma izmantošanu.

ICR definē šādi:

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

ICR aprēķina vajadzībām:

- “gada neto ienākumi” ir gada neto īres ienākumi, kas uzkrājušies no KNĪ izīrēšanas īrniekiem, vai gada naudas plūsma, kura radusies, īpašuma īpašniekiem izmantojot to savas uzņēmējdarbības, mērķa vai darbības veikšanai, no kā atskaita nodokļus un darbības izdevumus īpašuma vērtības saglabāšanai un – attiecībā uz naudas plūsmu – ko koriģē, ņemot vērā izmaksas un guvumus, kuri tieši saistīti ar īpašuma izmantošanu;
- “gada procentu izmaksas” ir gada procentu izmaksas, kas saistītas ar kredītu, kuru nodrošina KNĪ īpašums vai īpašumu kopums.

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

DSCR definē šādi:

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

DSCR aprēķina vajadzībām:

- “gada neto ienākumi” ir gada neto īres ienākumi, kas uzkrājušies no KNĪ izīrēšanas īrniekiem, vai gada naudas plūsma, kura radusies, īpašuma īpašniekiem izmantojot to savas uzņēmējdarbības, mērķa vai darbības veikšanai, no kā atskaita nodokļus un darbības izdevumus īpašuma vērtības saglabāšanai un – attiecībā uz naudas plūsmu – ko koriģē, ņemot vērā izmaksas un guvumus, kuri tieši saistīti ar īpašuma izmantošanu;
- “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 DSCR aprēķins īpašumu līmenī ir realitātei atbilstošāks un piemērotāks. 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 ienākumus nesošu īpašumu

Attiecībā uz attīstībā esošu ienākumus nesošu īpašumu 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 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 ⁽¹⁾ dalījumu, KNĪ varētu norādīt gan "F", gan "L" iedaļās, lai gan, stingri ņemot, dažas apakškategorijas būtu jāizslēdz, ņemot vērā šajā ieteikumā noteikto KNĪ definīciju.

⁽¹⁾ Eiropas Parlamenta un Padomes 2006. gada 20. decembra Regula (EK) Nr. 1893/2006, 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.)."