

I

(Резолюции, препоръки и становища)

ПРЕПОРЪКИ

ЕВРОПЕЙСКИ СЪВЕТ ЗА СИСТЕМЕН РИСК

ПРЕПОРЪКА НА ЕВРОПЕЙСКИЯ СЪВЕТ ЗА СИСТЕМЕН РИСК

от 31 октомври 2016 година

относно запълването на празноти в данните за недвижимите имоти

(ЕССР/2016/14)

(2017/С 31/01)

ГЕНЕРАЛНИЯТ СЪВЕТ НА ЕВРОПЕЙСКИЯ СЪВЕТ ЗА СИСТЕМЕН РИСК,

като взе предвид Договора за функционирането на Европейския съюз,

като взе предвид Регламент (ЕС) № 1092/2010 на Европейския парламент и на Съвета от 24 ноември 2010 г. за пруденциалния надзор върху финансовата система на Европейския съюз на макроравнище и за създаване на Европейски съвет за системен риск ⁽¹⁾, и по-специално член 3, параграф 2, букви б), г) и е) и членове 16—18 от него,

като взе предвид Решение ЕССР/2011/1 на Европейския съвет за системен риск от 20 януари 2011 г. за приемане на процедурен правилник на Европейския съвет за системен риск ⁽²⁾, и по-специално членове 18—20 от него,

като има предвид, че:

- (1) Секторът на недвижимите имоти играе важна роля в икономиката и промените в него могат да оказват съществено влияние върху финансовата система. Финансовите кризи от миналото показаха, че неустойчивите промени на пазарите на недвижими имоти могат да имат тежки последици за стабилността на финансовата система и на икономиката като цяло. Неблагоприятните промени на пазара на недвижими имоти в някои държави членки — както при жилищните недвижими имоти (ЖНИ), така и при търговските недвижими имоти (ТНИ) — доведоха до големи загуби в миналото и въздействаха отрицателно върху реалната икономика. Това е отражение на тясната взаимовръзка между сектора на недвижимите имоти, доставчиците на финансиране и други икономически сектори и на силните канали за обратна връзка между финансовата система и реалната икономика, които усилват отрицателните промени.
- (2) Тези връзки са важни, защото показват, че рисковете, които възникват в сектора на недвижимите имоти, могат да имат системно въздействие, чийто характер е процикличен. Уязвимостите на финансовата система често се натрупват по време на фазата на подем в цикъла на недвижимите имоти. Усещането за наличието на по-ниски рискове и на по-лесен достъп до финансиране може да допринесе за бързата кредитна и инвестиционна експанзия, съчетана с повишено търсене на недвижими имоти, като се оказва натиск за покачване на цените им. Тъй като по-високите стойности на обезпеченията в резултат от това благоприятстват допълнително търсенето и предлагането на кредити, тази самозахранваща се динамика може да доведе до спекулативни балони. От друга страна обаче, по време на фазата на рецесия в цикъла на недвижимите имоти по-строгите условия за кредитиране, по-голямото нежелание за поемане на риск и натискът за понижаване на цените на недвижимите имоти могат да засегнат по неблагоприятен начин устойчивостта на кредитополучателите и кредитодателите, като така се влошават икономическите условия.
- (3) Установяването на по-хармонизирана рамка за наблюдение на промените на пазарите на ЖНИ и ТНИ — сегментите от сектора на недвижимите имоти с най-голяма важност за целите на финансовата стабилност — е следователно от решаващо значение за осигуряването на ранното откриване на уязвимости, които могат да доведат до бъдещи финансови кризи. Лицата, които разработват провежданата политика, трябва да разполагат с определен набор от подходяща информация, включително надежден набор от основни показатели, който да им бъде от помощ, за да откриват натрупването на системни рискове и оценяват евентуалната необходимост от макропруденциална интервенция. Тези показатели могат да играят и важна роля при определянето на това дали и кога да се затегнат или отпуснат предвидените в правото на Съюза хармонизирани макропруденциални инструменти, насочени към кредитодателите. Освен това показателите могат да бъдат използвани, за да се предоставят насоки на националните органи относно използването на национални макропруденциални инструменти, насочени към кредитополучателите.

⁽¹⁾ ОВ L 331, 15.12.2010 г., стр. 1.

⁽²⁾ ОВ С 58, 24.2.2011 г., стр. 4.

- (4) Липсата на общоприети работни определения за секторите на ЖНИ и ТНИ в държавите членки и оперативните ограничения, свързани с наличието на данни за редица значими показатели, са пречка пред надеждността на анализите на финансовата стабилност и затрудняват точното оценяване и сравнение на рисковете на националните пазари. По отношение на ЖНИ в предходен труд Европейският съвет за системен риск (ЕССР) ⁽¹⁾ подчерта, че все още липсват съпоставими висококачествени данни относно някои основни метрични признаци, необходими за наблюдението на финансовата стабилност и разработването на политиката. Освен това оценката на годността на тези показатели да предоставят ранни предупреждения за натрупването на системни рискове е възпрепятствана от липсата на надеждни и хармонизирани динамични редове. По отношение на ТНИ в друг труд ⁽²⁾ с подобна тема ЕССР стигна до заключението, че липсата на хармонизирано работно определение за търговски имот и липсата на рамка с подробни и последователни данни за отчитане на по-широките пазарни промени правят проблематични анализите на системните рискове.
- (5) В държавите членки бяха разработени и въведени мерки с цел да се намалят процикличните ефекти от пазарите на недвижими имоти и да се засили устойчивостта на кредитните институции срещу негативния пренос, който произтича от динамиката на пазарите на недвижими имоти. Освен това с пруденциалните правила за банковия сектор на Съюза, закрепени в Регламент (ЕС) № 575/2013 на Европейския парламент и на Съвета ⁽³⁾ и Директива 2013/36/ЕС на Европейския парламент и на Съвета ⁽⁴⁾, беше въведен набор от инструменти, като например секторните капиталови изисквания, чиято цел е да се намалят рисковете, които се появяват в конкретни сектори, включително в сектора на недвижимите имоти. Акцентът в пруденциалната рамка на Съюза пада предимно върху основаните на капитала мерки, насочени към капиталовата структура на кредитните институции. Извън обхвата на Регламент (ЕС) № 575/2013 и Директива 2013/36/ЕС са инструментите, насочени към кредитополучателите, например съотношенията кредит/стойност, кредит/доход, дълг/доход, коефициентът на лихвено покритие и съотношението обслужване на дълга/доход или коефициентът на дългово покритие, като тяхното прилагане се урежда от националното право. Някои от тези инструменти вече се прилагат от няколко държави членки, въпреки че определенията на инструментите и показателите варират.
- (6) При изпълнението на задачата си ЕССР следва да допринася за гарантиране на финансовата стабилност и за намаляване на отрицателните въздействия върху вътрешния пазар и реалната икономика. За тези цели от ключово значение е наличието на хармонизирани работни определения и на основен набор от съпоставими и своевременно налични показатели за недвижимите имоти. По-доброто познаване на структурните и цикличните характеристики на пазарите на ЖНИ и ТНИ в Съюза ще бъде от полза, за да се даде възможност на националните макропруденциални органи да проследяват по-добре динамиката в сектора на недвижимите имоти, да откриват заплахите за финансовата стабилност, които могат да произтичат от него, и да ръководят предприемането на подходящи действия.
- (7) Поради това следва да бъдат взети мерки по отношение на съществуващите празноти в наличността и съпоставимостта на данни за пазарите на ЖНИ и ТНИ в Съюза, които са от значение за макропруденциалните цели. Предвид това следва да бъдат приети целеви работни определения за ЖНИ и ТНИ. Освен това следва да бъдат установени общ набор от показатели, които се препоръчва да бъдат наблюдавани от националните макропруденциални органи с оглед на оценяването на рисковете, които произтичат от секторите на ЖНИ и ТНИ, както и целеви определения на тези показатели. В насоките следва да се посочат измеренията и степента на подробност за всеки показател, обхватът на предвидената информация и измерването на показателите.
- (8) Приемането на хармонизирани определения и методи за измерване на показателите, използвани за наблюдението на пазарите на ЖНИ и ТНИ, не е пречка за това националните макропруденциални органи, когато извършват вътрешните си оценки на риска и политиката, да използват показатели за недвижимите имоти, основани на собствените им определения и метрични признаци, които може да са по-добре пригодени да отразяват националните изисквания.
- (9) Предвид силно изразения процикличен характер на промените на пазарите на ТНИ наблюдението на риска на тези пазари следва да се извършва по-често, отколкото наблюдението на пазарите на ЖНИ. Следователно за физическия пазар, както и за инвестиционните и кредитните потоци и съответстващите стандарти за отпускане на кредити, наблюдението следва да се осъществява поне на тримесечна база. Наблюдението върху салдата на инвестициите и кредитирането и върху съответстващите стандарти за отпускане на кредити в сектора на ТНИ, както и върху развитието на тези стандарти в сектора на ЖНИ следва да се осъществява поне веднъж годишно.

⁽¹⁾ ЕССР, Доклад относно жилищните недвижими имоти и финансовата стабилност в ЕС, декември 2015 г.

⁽²⁾ ЕССР, Доклад относно търговските недвижими имоти и финансовата стабилност в ЕС, декември 2015 г.

⁽³⁾ Регламент (ЕС) № 575/2013 на Европейския парламент и на Съвета от 26 юни 2013 г. относно пруденциалните изисквания за кредитните институции и инвестиционните посредници и за изменение на Регламент (ЕС) № 648/2012 (ОВ L 176, 27.6.2013 г., стр. 1).

⁽⁴⁾ Директива 2013/36/ЕС на Европейския парламент и на Съвета от 26 юни 2013 г. относно достъпа до осъществяването на дейност от кредитните институции и относно пруденциалния надзор върху кредитните институции и инвестиционните посредници, за изменение на Директива 2002/87/ЕО и за отмяна на директиви 2006/48/ЕО и 2006/49/ЕО (ОВ L 176, 27.6.2013 г., стр. 338).

- (10) Тъй като пазарите на ТНИ са хетерогенни, националните макропруденциални органи следва да бъдат насърчени да разпределят общия набор от показатели според съответните измерения, като вид имот, местоположение на имота и вид и националност на участниците на пазара. Освен това ЕССР приканва националните макропруденциални органи да вземат предвид информацията относно разпределението на основните показатели, като съотношението кредит/стойност на недвижимия имот при инициране, текущото съотношение кредит/стойност на недвижимия имот, коефициента на лихвено покритие и коефициента на дългово покритие, според съответните рискови категории. Тъй като на този етап на равнището на Съюза няма информация относно тези разпределения, не могат да бъдат дадени конкретни насоки относно съответните рискови категории за тези показатели за ТНИ. Ако липсва конкретна информация, наблюдението въз основа на разпределителните характеристики на показателите (напр. квантилите) може да бъде алтернатива, като е необходимо да се акцентира върху рисковете с много малка статистическа вероятност от възникване (т.е. горните или долните квантили в зависимост от конкретния показател).
- (11) Пазарите на ТНИ по принцип се характеризират с широк кръг от участници, които често са установени в чужбина и понякога не подлежат на микропруденциален или макропруденциален надзор. Поради това, като използват данни, събирани посредством съществуващите образци за регулаторно отчитане, Европейските надзорни органи (ЕНО) следва да бъдат насърчени да публикуват на годишна база значими обобщени данни от значение на равнището на държавата относно дейността, която субектите, попадащи в обхвата на надзора им, извършват на пазарите на ТНИ. Подобно публично оповестяване ще подобри познанията на националните макропруденциални органи относно дейността на субектите от други държави членки на местния пазар на ТНИ.
- (12) Освен да използват количествени показатели, ЕССР насърчава националните макропруденциални органи да наблюдават промените на пазарите на недвижими имоти и посредством редовни контакти със съответните участници на пазара, особено за сектора на ТНИ.
- (13) Настоящата препоръка е изготвена, като са взети предвид други текущи международни и европейски инициативи в областта на хармонизацията и събирането на данни, най-значимата от които в контекста на запълването на празноти в данните за недвижимите имоти е Регламент (ЕС) 2016/867 на Европейската централна банка⁽¹⁾, с който се въвежда проектът „АнаКредит“. Поради някои от безезите му обаче не може да бъде използван само той за удовлетворяването на нуждата от информация, установена в настоящата препоръка. На първо място, определенията на ЖНИ и ТНИ в препоръката са по-подробни и по-подходящи за целите на финансовата стабилност, отколкото предвидените в Регламент (ЕС) 2016/867, който само препраща към определенията в Регламент (ЕС) № 575/2013. На второ място, в Регламент (ЕС) 2016/867 не е предвидена информацията относно някои основни показатели и пазарни сегменти, които в настоящата препоръка са определени като важни за финансовата стабилност (напр. сегмент „покупка с цел отдаване под наем“). На трето място, в обхвата на „АнаКредит“ попадат само държавите членки от еврозоната. Държавите членки извън еврозоната могат да избират дали да участват на доброволни начала, но на този етап все още не е ясно кои държави членки ще изберат това. На четвърто място, настоящият „АнаКредит“ е ограничен до юридическите лица и други институционални единици, включително нефинансовите предприятия. В обхвата му не попада информацията относно кредитите към физически лица и все още не е определено кога той ще бъде разширен в тази посока. На пето място, с „АнаКредит“ се събират данни за кредитите, отпуснати или обслужвани от кредитни институции. Този подход предполага, че кредитите, отпуснати от други участници на пазара, се регистрират в „АнаКредит“ само когато са обслужвани от кредитна институция. Важността на другите участници на пазара за финансирането на недвижимите имоти, по-специално на ТНИ, налага значително събиране на данни за кредитите, отпуснати от тези институции. Както е посочено в съображения 10 и 12 от Регламент ЕЦБ/2016/13, когато се подготвят бъдещите етапи на „АнаКредит“, обхватът на кредитите в този пазарен сегмент ще бъде оценен като част от процедурата за оценка на предимствата и разходите преди възможните разширения на съвкупността от отчетни единици и на изискванията за отчетност с оглед на това да се обхванат по-добре жилищните и търговските ипотечни кредити. На шесто място, при прилагането на принципа на пропорционалност от обхвата на „АнаКредит“⁽²⁾ могат да бъдат изключени малките банки, въпреки че макропруденциалният орган може да счете, че от съображения за финансова стабилност трябва да бъде наблюдавана и тяхната дейност в сектора на недвижимите имоти.
- (14) С цел да се постигне последователно прилагане на показателите за недвижими имоти и да се стъпи на основата на съществуващи решения, структури, проекти и методологически трудове, е препоръчително да се направи връзка с проекта „АнаКредит“ с оглед на изпълнението на настоящата препоръка.
- (15) Целта на препоръката е националните макропруденциални органи да прилагат рамка за наблюдение на значимите за финансовата стабилност промени в сектора на недвижимите имоти въз основа на препоръчаните общоприети целеви определения и показатели. Според ЕССР от гледна точка на финансовата стабилност и провеждането на

⁽¹⁾ Регламент (ЕС) 2016/867 на Европейската централна банка от 18 май 2016 г. относно събирането на подробни данни за кредитите и кредитния риск (ЕЦБ/2016/13) (ОВ L 144, 1.6.2016 г., стр. 44).

⁽²⁾ Националните централни банки могат да предоставят дерогации на малките кредитни институции, при условие че комбинираният принос на всички кредитни институции, на които е предоставена дерогация, спрямо общото салдо по кредитите в отчетната държава членка не надхвърля 2 %.

макропруденциалната политика би било полезно редовно да се събират и разпространяват на равнището на Съюза съпоставими данни за държавите по тези показатели. Това не само ще позволи да се направи по-точна оценка на свързаните с недвижимите имоти рискове в държавите членки, но и да се направи сравнение на използването на инструментите на макропруденциалната политика, активирани от държавите членки с оглед на преодоляването на уязвимостите, свързани с недвижимите имоти. Съгласно член 2 от Регламент (ЕС) № 1096/2010 на Съвета от 17 ноември 2010 за възлагане на Европейската централна банка на специфични задачи, свързани с дейността на Европейския съвет за системен риск Европейската централна банка (ЕЦБ) трябва да предоставя аналитична, статистическа, логистична и административна помощ на ЕССР. Следователно ЕЦБ е в подходяща позиция, за да координира подобно събиране и разпространение на данни на равнището на Съюза. Работата във връзка с това следва да започне веднага след приемането на препоръката и след консултация с Евростат и националните статистически органи, както е уместно. Когато макропруденциалните органи започнат да изпълняват препоръката и събирането на самите данни на равнището на Съюза се разгърне, ще бъдат необходими допълнителни технически насоки и работа по целевите определения и показатели, за да се приспособят за спецификите на пазарите или пазарните сегменти и за да се осигури статистическа качественост на данните; въпреки това с тези допълнителни подробни насоки за изпълнение не следва да се изменят основните характеристики и предназначението на целевите определения и показатели, както са изложени в настоящата препоръка.

- (16) При изпълнението на настоящата препоръка и при допълнителната техническа работа, посочена в съображение 15, следва да се зачита принципът на пропорционалност. Когато се пристъпва към прилагането на съответните показатели и методите за изчисляването им, следва да се вземат предвид размерът и степента на развитост на националните пазари на ЖНИ и ТНИ. При извършването на оценки относно изпълнението на препоръката следва да се вземат предвид напредъкът на процеса на събиране на данни на равнището на Съюза, посочен в съображение 15, и появилите се по време на него ограничения. По-специално, в окончателните доклади, които трябва да се представят в края на 2020 г. за препоръки от А до Г, не е задължително да са включени всички основни показатели, ако това е обосновано от подобни ограничения.
- (17) Настоящата препоръка не засяга правомощията на централните банки в Съюза при провеждането на паричната им политика.
- (18) При изготвянето на настоящата препоръка са взети предвид съображенията на съответните заинтересовани лица от частния сектор.
- (19) Препоръките на ЕССР се публикуват, след като Генералният съвет информира Съвета за намерението си да направи това и му предостави възможност да реагира,

ПРИЕ НАСТОЯЩАТА ПРЕПОРЪКА:

РАЗДЕЛ 1

ПРЕПОРЪКИ

Препоръка А — Наблюдение на рисковете, които произтичат от сектора на жилищните недвижими имоти

1. На националните макропруденциални органи се препоръчва да прилагат рамка за наблюдение на риска по отношение на местния сектор на ЖНИ, в която е включена информацията относно действащите стандарти за отпускане на местни жилищни ипотечни кредити. За тази цел, с оглед на ефективното наблюдение на рисковете, които произтичат от пазара на ЖНИ, се препоръчва следният набор от показатели за стандартите за отпускане на кредити:
 - а) съотношение кредит/стойност на недвижимия имот при инициране (Кр/Ст—И);
 - б) текущо съотношение кредит/стойност на недвижимия имот (Кр/Ст—Т);
 - в) съотношение кредит/доход при инициране (Кр/Дх—И);
 - г) съотношение дълг/доход при инициране (Дг/Дх—И);
 - д) съотношение обслужване на кредита/доход при инициране (ОКр/Дх—И);
 - е) съотношение обслужване на дълга/доход при инициране (ОДг/Дх—И) – показател по избор;
 - ж) брой и размер на отпуснатите жилищни ипотечни кредити;
 - з) срок до падежа на жилищните ипотечни кредити при инициране.

Информацията относно тези показатели следва да се отнася за местните доставчици на кредити на индивидуална основа и да бъде достатъчно представителна за местния пазар на жилищни ипотечни кредити.

2. В случаите, когато жилищните имоти, купени с цел отдаване под наем, представляват значим източник на рискове, които произтичат от местния сектор на недвижими имоти, като една от възможните причини за това е, че те представляват значителен дял от салдото или от потоците на общото жилищно ипотечно кредитиране, на националните макропруденциални органи се препоръчва да прилагат рамка за наблюдение на риска въз основа на няколко допълнителни показатели за този пазарен сегмент. Ако количествената информация за оценка на значимостта на жилищните имоти, купени с цел отдаване под наем, липсва или е ограничена, на първо време може да се наложи тази оценка да бъде направена въз основа повече качествена информация. Допълнителните показатели за този пазарен сегмент следва да включват:
- a) коефициента на лихвено покритие при инициране (КЛхП—И);
 - б) съотношението кредит/наем при инициране (Кр/Нм—И).
3. За изчисляването на показателите, изброени в параграфи 1 и 2, на националните макропруденциални органи се препоръчва да следват насоките в приложение IV към настоящата препоръка.
4. Въз основа на показателите в параграфи 1 и 2 на националните макропруденциални органи се препоръчва да наблюдават промените на местния пазар на ЖНИ поне на годишна база.

Препоръка Б — Значима информация във връзка със сектора на жилищните недвижими имоти

1. На националните макропруденциални органи се препоръчва да наблюдават едномерното разпределение и избрани съвместни разпределения на съответните показатели, посочени в образец А от приложение II към настоящата препоръка. В образца са представени насоки относно подробността на информацията, която е от значение за наблюдението на рисковете, произтичащи от местния сектор на ЖНИ.
2. На националните макропруденциални органи се препоръчва да наблюдават рисковете във връзка с различните показатели въз основа на следната информация, посочена в образец А от приложение II към настоящата препоръка:
- a) за потоците на жилищните ипотечни кредити, отпуснати през отчетния период, националните макропруденциални органи следва да вземат предвид:
 - общия брой договори и свързаната с тях сума в национална валута,
 - броя договори и свързаната с тях сума в национална валута, разпределени по категориите, посочени в образец А от приложение II към настоящата препоръка;
 - б) за съотношенията Кр/Ст—И и ОКр/Дх—И, свързани с потоците на жилищните ипотечни кредити, националните макропруденциални органи следва да вземат предвид:
 - среднопетеглената стойност на съответното съотношение, изразена в проценти,
 - среднопетеглената стойност на съответното съотношение, изразена в проценти, разпределена по категориите, посочени в образец А от приложение II към настоящата препоръка,
 - броя договори и свързаната с тях сума в национална валута, разпределени по разпределителните категории, посочени в образец А от приложение II към настоящата препоръка;
 - в) за съотношението ОДг/Дх—И (показател по избор), свързано с потоците на жилищните ипотечни кредити, националните макропруденциални органи следва да вземат предвид:
 - среднопетеглената стойност на съответното съотношение, изразена в проценти,
 - броя договори и свързаната с тях сума в национална валута, разпределени по разпределителните категории, посочени в образец А от приложение II към настоящата препоръка;
 - г) за съотношението Кр/Ст—Т, свързано със салдото на жилищните ипотечни кредити, националните макропруденциални органи следва да вземат предвид:
 - среднопетеглената стойност на съответното съотношение, изразена в проценти,
 - броя договори и свързаната с тях сума в национална валута, разпределени по разпределителните категории, посочени в образец А от приложение II към настоящата препоръка;

- д) за срока до падежа при инициране, свързан с потоците на жилищните ипотечни кредити, националните макропруденциални органи следва да вземат предвид:
- среднопретегления срок до падежа в години,
 - броя договори и свързаната с тях сума в национална валута, разпределени по разпределителните категории, посочени в образец А от приложение II към настоящата препоръка;
- е) за съотношенията Кр/Дх—И и Дг/Дх—И, свързани с потоците на жилищните ипотечни кредити, националните макропруденциални органи следва да вземат предвид:
- среднопретеглената стойност на съответното съотношение,
 - броя договори и свързаната с тях сума в национална валута, разпределени по разпределителните категории, посочени в образец А от приложение II към настоящата препоръка;
- ж) за съвместното разпределение на съотношенията ОКр/Дх—И, Кр/Ст—И и срока до падежа при инициране на потоците на жилищните ипотечни кредити националните макропруденциални органи следва да вземат предвид броя договори и свързаната с тях сума в национална валута, разпределени по категориите, посочени в образец А от приложение II към настоящата препоръка;
- з) за съвместното разпределение на съотношението ОКр/Дх—И и първоначалния период на фиксиране на лихвения процент на потоците на жилищните ипотечни кредити националните макропруденциални органи следва да вземат предвид броя договори и свързаната с тях сума в национална валута, разпределени по категориите, посочени в образец А от приложение II към настоящата препоръка;
- и) за съвместното разпределение на съотношенията Дг/Дх—И и Кр/Ст—И на потоците на жилищните ипотечни кредити националните макропруденциални органи следва да вземат предвид броя договори и свързаната с тях сума в национална валута, разпределени по категориите, посочени в образец А от приложение II към настоящата препоръка.
3. В случаите, когато жилищните имоти, купени с цел отдаване под наем, представляват значим източник на рискове, които произтичат от местния сектор на ЖНИ, като една от възможните причини за това е, че те представляват значителен дял от салдото или потоците на общото жилищно ипотечно кредитиране, на националните макропруденциални органи се препоръчва да наблюдават рисковете във връзка със съответните показатели поотделно за жилищните имоти, купени с цел отдаване под наем, и за жилищните имоти, обитавани от собствениците им. В този случай националните макропруденциални органи следва да вземат предвид и разпределенията, посочени в образец Б от приложение II към настоящата препоръка.

Препоръка В — Наблюдение на рисковете, които произтичат от сектора на търговските недвижими имоти

1. На националните макропруденциални органи се препоръчва да прилагат рамка за наблюдение на риска по отношение на местния сектор на ТНИ. За тази цел, с оглед на ефективното наблюдение на рисковете, които произтичат от пазара на ТНИ, се препоръчва следният набор от показатели:

Показатели за физическия пазар на ТНИ:

- а) индекс на цените;
- б) индекс на наемите;
- в) индекс на доходността от наеми;
- г) коефициенти на вакантност;
- д) започнати строежи;

Показатели за кредитните експозиции на финансовата система към ТНИ:

- е) потоци на търговско ипотечно кредитиране (включително търговски недвижими имоти в строеж);
- ж) потоци на необслужвани търговски ипотечни кредити (включително търговски недвижими имоти в строеж);
- з) потоци на провизиите срещу загуби по търговското ипотечно кредитиране (включително търговски недвижими имоти в строеж);

- и) потоци на провизиите срещу загуби по кредитирането за търговски недвижими имоти в строеж (като част от търговското ипотечно кредитиране);
- й) салда на търговското ипотечно кредитиране (включително търговски недвижими имоти в строеж);
- к) салда на необслужваните търговски ипотечни кредити (включително търговски недвижими имоти в строеж);
- л) салда на провизиите срещу загуби по търговското ипотечно кредитиране (включително търговски недвижими имоти в строеж);
- м) салда на кредитирането за търговски недвижими имоти в строеж (като част от търговското ипотечно кредитиране);
- н) салда на необслужваните кредити за търговски недвижими имоти в строеж (като част от търговското ипотечно кредитиране);
- о) салда на провизиите срещу загуби по кредитирането за търговски недвижими имоти в строеж (като част от търговското ипотечно кредитиране).

Показатели за стандартите за отпускане на търговски ипотечни кредити:

- п) среднопретеглена стойност на съотношението Кр/Ст—И за потоците на търговските ипотечни кредити;
- р) среднопретеглена стойност на текущото съотношение кредит/стойност на недвижимия имот (Кр/Ст—Т) за салдата на търговските ипотечни кредити;
- с) среднопретеглена стойност на коефициента на лихвено покритие при инициране (КЛхП—И) за потоците на търговските ипотечни кредити и среднопретеглена стойност на текущия коефициент на лихвено покритие (КЛхП—Т) за салдата на търговските ипотечни кредити;
- т) среднопретеглена стойност на коефициента на дългово покритие при инициране (КДгП—И) за потоците на търговските ипотечни кредити и среднопретеглена стойност на текущия коефициент на дългово покритие (КДгП—Т) за салдата на търговските ипотечни кредити.

Информацията във връзка с тези показатели следва да се отнася за доставчиците на кредити на индивидуална основа и да бъде достатъчно представителна за местния пазар на ТНИ.

2. Ако се счита, че инвестициите представляват значителен дял от финансирането на ТНИ, на националните макропруденциални органи се препоръчва да включат в рамката за наблюдение на риска по отношение на местния сектор на ТНИ и следния набор от допълнителни показатели за инвестиционните експозиции към ТНИ:

- а) потоци на преките и непреките инвестиции в ТНИ;
- б) потоци на корекции на оценката на инвестиции в ТНИ;
- в) салда на преките и непреките инвестиции в ТНИ;
- г) салда на корекции на оценката на инвестиции в ТНИ.

Информацията във връзка с тези показатели следва да се отнася за инвеститорите на индивидуална основа и да бъде достатъчно представителна за местния пазар на ТНИ.

3. За изчисляването на показателите, изброени в параграфи 1 и 2, на националните макропруденциални органи се препоръчва да следват насоките в приложение V и ако е уместно за ТНИ — в приложение IV към настоящата препоръка.
4. Въз основа на показателите в параграфи 1 и 2 на националните макропруденциални органи се препоръчва да наблюдават промените на местния пазар на ТНИ поне на тримесечна база за физическия пазар, кредитните и инвестиционните потоци (включително потоците на необслужвани кредити, провизиите срещу загуби по кредити и корекциите на оценката на инвестициите) и съответстващите стандарти за отпускане на кредити. Това наблюдение следва да се осъществява поне на годишна база за салдата на кредитите и инвестициите (включително салдата на необслужваните кредити, провизиите срещу загуби по кредити и корекциите на оценката на инвестициите) и съответстващите стандарти за отпускане на кредити.

Препоръка Г — Значима информация във връзка със сектора на търговските недвижими имоти

1. На националните макропруденциални органи се препоръчва да наблюдават съответните показатели, посочени в образци А, Б и В от приложение III към настоящата препоръка. В тях са представени насоки относно подробността на информацията, която е необходима за наблюдението на рисковете, произтичащи от местния сектор на ТНИ.
2. На националните макропруденциални органи се препоръчва да наблюдават рисковете във връзка с различните показатели въз основа на следната информация, посочена в образци А, Б и В от приложение III към настоящата препоръка:
 - а) за индекса на цените, индекса на наемите, индекса на доходността от наеми, коефициентите на вакантност и започнатите строежи националните макропруденциални органи следва да вземат предвид разпределение по:
 - вид имот,
 - място на имота;
 - б) за потоците и салдата на корекциите на оценката на инвестициите в ТНИ националните макропруденциални органи следва да вземат предвид разпределение по:
 - вид имот,
 - място на имота,
 - вид инвеститор,
 - националност на инвеститора;
 - в) за потоците и салдата на търговското ипотечно кредитиране и подкатегорията „Кредитиране за търговски недвижими имоти в строеж“ националните макропруденциални органи следва да вземат предвид разпределение по:
 - вид имот,
 - място на имота,
 - вид кредитодател,
 - националност на кредитодателя;
 - г) за потоците и салдата на необслужваните търговски ипотечни кредити и подкатегорията „Необслужвани кредити за търговски недвижими имоти в строеж“ националните макропруденциални органи следва да вземат предвид разпределение по:
 - вид имот,
 - място на имота,
 - вид кредитодател,
 - националност на кредитодателя;
 - д) за потоците и салдата на провизиите срещу загуби по търговско ипотечно кредитиране и подкатегорията „Провизии срещу загуби по кредитиране за търговски недвижими имоти в строеж“ националните макропруденциални органи следва да вземат предвид разпределение по:
 - вид имот,
 - място на имота,
 - вид кредитодател,
 - националност на кредитодателя.

3. Ако се счита, че инвестициите представляват значителен дял от финансирането на ТНИ, на националните макропруденциални органи се препоръчва да включат в рамката за наблюдение на риска по отношение на местния сектор на ТНИ и следния набор от допълнителна информация относно инвестиционните експозиции към ТНИ, посочен в образец Б от приложение III към настоящата препоръка:
- а) за потоците и салдата на инвестициите в ТНИ националните макропруденциални органи следва да вземат предвид разпределение по:
 - пряка собственост на ТНИ,
 - непряка собственост на ТНИ;
 - б) за потоците и салдата на преките инвестиции в ТНИ националните макропруденциални органи следва да вземат предвид разпределение по:
 - вид имот,
 - място на имота,
 - вид инвеститор,
 - националност на инвеститора;
 - в) за потоците и салдата на непреките инвестиции в ТНИ националните макропруденциални органи следва да вземат предвид разпределение по:
 - вид инвеститор,
 - националност на инвеститора.

Препоръка Д — Публикуване от Европейските надзорни органи на данни за експозициите към националните пазари на търговски недвижими имоти

1. На Европейския банков орган (ЕБО), Европейския орган за застраховане и професионално пенсионно осигуряване (ЕОЗППО) и Европейския орган за ценни книжа и пазари (ЕОЦКП) се препоръчва да публикуват поне веднъж годишно обобщени данни за експозициите на субектите, които попадат в обхвата на надзорната им дейност, към всеки национален пазар на ТНИ в Съюза в съответствие с насоките в приложение V, точка 9 към настоящата препоръка. Тези обобщени данни следва да се основават на информацията, с която ЕНО разполагат по силата на действащите изисквания за отчетност.

РАЗДЕЛ 2

ИЗПЪЛНЕНИЕ

1. Определения

1. За целите на настоящата препоръка и като се вземат предвид допълнителните технически спецификации в приложения IV и V към настоящата препоръка, се прилагат следните определения:
- 1) „кредитополучател“ е лицето, което самостоятелно или заедно с друго лице е страна по договор за жилищен ипотечен кредит или по договор за търговски ипотечен кредит и получава финансиране от кредитодателя;
 - 2) „кредит за покупка на жилищен имот с цел отдаване под наем“ е сборът от всички кредити или кредитни трансшове, обезпечени от кредитополучателя с жилищния имот, купен с цел отдаването му под наем, в момента на иницирането на кредита;
 - 3) „жилищен имот, купен с цел отдаване под наем“ е ЖНИ, притежаван пряко от частно домакинство основно с цел отдаването му под наем на наематели;
 - 4) „търговски недвижим имот“ (ТНИ) е недвижим имот, източник на доходи, който съществува или е в строеж, с изключение на:
 - а) жилищните имоти за социални нужди,
 - б) имотите, собственост на крайни потребители,
 - в) жилищните имоти, купени с цел отдаване под наем.

Ако имотът е със смесено жилищно и търговско ползване, той следва да се разглежда като различни имоти (въз основа например на повърхността, предназначена за всеки вид ползване), когато е уместно да се направи такова разделение; в останалите случаи имотът може да се класифицира според водещия вид ползване;

- 5) „търговски ипотечен кредит“ е кредит, чиято цел е придобиването на търговски недвижим имот (или на група търговски недвижими имоти) или който е обезпечен с търговски недвижим имот (или на група търговски недвижими имоти);
- 6) „започнати строежи“ е повърхността, изразена в квадратни метри, на новите търговски строителни проекти, започнати по време на отчетния период; ако тази информация не е налична, за започнати строежи може да се счита броят нови търговски строителни проекти, започнати по време на отчетния период;
- 7) „текущо съотношение кредит/стойност на недвижимия имот“ (Кр/Ст—Т) е сборът от всички кредити или кредитни трансше, обезпечени от кредитополучателя с недвижим имот към отчетната дата спрямо текущата стойност на имота;
- 8) „текуща стойност на имота“ е стойността на имота съгласно оценката на независим външен или вътрешен оценител; ако такава оценка липсва, текущата стойност на имота може да бъде определена приблизително, като се използва индекс на стойността на недвижимите имоти, който е достатъчно подробен по отношение на географското местоположение и вида на имота; ако липсва и индекс на стойността на недвижимите имоти, може да се използва индекс на цените на недвижимите имоти, който е достатъчно подробен по отношение на географското местоположение и вида на имота, след като се приложи подходящо избрано намаление, за да се отчете амортизацията на имота;
- 9) „обслужване на дълга“ е комбинираното погасяване на лихвата и главницата по общия дълг на кредитополучателя през определен период от време (обикновено една година);
- 10) „коефициент на дългово покритие“ (КДГП) е годишният доход от наем, генериран от ТНИ, който поне частично е финансиран с дълг, след приспадане на данъците и оперативните разходи за поддръжка на стойността на имота, спрямо годишното обслужване на дълга по кредита, обезпечен с имота; съотношението може да се отнася до стойността му при инициране на кредита (КДГП—И) или до текущата му стойност (КДГП—Т);
- 11) „съотношение обслужване на дълга/доход при инициране“ (ОДг/Дх—И) е общото годишно обслужване на дълга спрямо общия годишен разполагаем доход на кредитополучателя в момента на иницирането на кредита;
- 12) „съотношение дълг/доход при инициране“ (Дг/Дх—И) е общият дълг на кредитополучателя в момента на иницирането на кредита спрямо общия годишен разполагаем доход на кредитополучателя в момента на иницирането на кредита;
- 13) „разполагаем доход“ е общият годишен разполагаем доход на кредитополучателя, регистриран от доставчика на кредит в момента на иницирането на жилищния ипотечен кредит, който обхваща всички източници на доходи без данъците (след приспадане на данъчните отстъпки) и премиите (напр. за здравеопазване, социално осигуряване или здравно застраховане) и преди приспадане на разходите;
- 14) „купувач за първи път“ е кредитополучател, на когото никога до момента не е отпускан жилищен ипотечен кредит; в случай на повече от един кредитополучател (хипотезата на двама кредитополучатели), в който на един или на повече от тях вече е отпускан жилищен ипотечен кредит, никой от кредитополучателите не се счита за купувач за първи път;
- 15) „потоци на кредити“ са новите кредити, отпуснати през отчетния период; предоговорените кредити следва да бъдат третираны като нови кредити, ако кредитодателят ги счита за нови договори за кредит;
- 16) „изцяло амортизируем кредит“ е жилищен ипотечен кредит, който се характеризира с периодични плащания на главницата съгласно амортизационен план, през живота на кредита, така че на падежа му главницата е изцяло погасена;
- 17) „недвижими имоти, източник на доходи“ са всички недвижими имоти, доходите от които се генерират от наема на тези имоти или от печалбата, получена от продажбата им;
- 18) „коефициент на лихвено покритие“ (КЛхП) е брутният годишен доход от наем (т.е. преди приспадането на оперативните разходи и данъците), натрупан от жилищен имот, купен с цел отдаване под наем, или нетният годишен доход от наем, натрупан от ТНИ или група имоти, спрямо годишните разходи за лихви по кредита, обезпечен с имот или група имоти; съотношението може да се отнася до стойността му при инициране на кредита (КЛхП—И) или до текущата му стойност (КЛхП—Т);
- 19) „провизии срещу загуби по кредити“ е общият размер на провизиите, направени по кредитни портфейли, за да се покрият евентуални бъдещи загуби по кредитите;
- 20) „отпуснати кредити“ са всички жилищни ипотечни кредити (по брой кредити или по размер на кредитите), отпуснати през отчетния период;
- 21) „обслужване на кредита“ е комбинираното погасяване на лихвата и главницата по жилищен ипотечен кредит на кредитополучателя през определен период от време (обикновено една година);

- 22) „съотношение обслужване на кредита/доход при инициране“ (ОКр/Дх—И) е годишното обслужване на жилищния ипотечен кредит спрямо общия годишен разполагаем доход на кредитополучателя в момента на иницирането на кредита;
- 23) „съотношение кредит/разход“ (Кр/Р) е първоначалната сума на всички отпуснати кредити спрямо сумата на разходите, свързани със строежа на търговски недвижим имот до завършването му;
- 24) „съотношение кредит/доход при инициране“ (Кр/Дх—И) е сборът от всички кредити или кредитни траншове, обезпечени от кредитополучателя с недвижимия имот в момента на инициране на кредита, спрямо общия годишен разполагаем доход на кредитополучателя в момента на иницирането на кредита;
- 25) „съотношение кредит/наем при инициране“ (Кр/Нм—И) е кредитът на кредитополучателя за покупка на жилищен имот с цел отдаване под наем в момента на иницирането на кредита спрямо брутният годишен доход от наем (т.е. преди приспадането на оперативните разходи и данъците), натрупан от жилищния имот, купен с цел отдаване под наем;
- 26) „съотношение кредит/стойност на недвижимия имот при инициране“ (Кр/Ст—И) е сборът от всички кредити или кредитни траншове, обезпечени от кредитополучателя с недвижимия имот в момента на иницирането на кредита, спрямо стойността на имота в момента на иницирането на кредита;
- 27) „срок до падежа при инициране“ е срокът на договора за жилищен ипотечен кредит, изразен в години, в момента на иницирането на кредита;
- 28) „национален макропруденциален орган“ е орган, на който по силата на националното законодателство се възлага провеждането на макропруденциалната политика съгласно препоръка Б от Препоръка ЕССР/2011/3 на Европейския съвет за системен риск ⁽¹⁾;
- 29) „неамортизируем кредит“ е жилищен ипотечен кредит, който се характеризира с периодични плащания най-много само на лихвата по кредита; където е приложимо, неамортизируемите кредити, за които съществуват механизми за погасяване, следва да бъдат обособени отделно;
- 30) „необслужвани кредити“ са кредитни експозиции, които отговарят на един от критериите по-долу или на двата:
 - а) съществени експозиции, просрочени с повече от 90 дни,
 - б) съгласно направена оценка е малко вероятно длъжникът да плати изцяло кредитните си задължения без реализацията на обезпечението независимо от съществуването на просрочени суми или броя дни просрочие;
- 31) „кредит за покупка на жилищен имот, обитаван от собственика“ е сборът от всички жилищни ипотечни кредити или кредитни траншове, обезпечени от кредитополучателя с ЖНИ, обитаван от собственика, в момента на иницирането на кредита;
- 32) „жилищен имот, обитаван от собственика“ е ЖНИ, собственост на частно домакинство, с цел да се осигури подслон на собственика им;
- 33) „частично амортизируеми кредити“ са комбинация от множество жилищни ипотечни кредити от различни амортизационни видове;
- 34) „търговски недвижим имот в строеж“ е всеки имот, който все още се строи, чиято цел е при завършването му да бъде източник на доходи за собственика му под формата на наем или печалба от продажбата му; не се включват разрушаването на сгради или разчистването на обекти с оглед на евентуален строеж в бъдеще;
- 35) „индекс на стойността на недвижимите имоти“ е индекс, който отразява както промените в цените, така и промените в качеството на имота с течение на времето, като например индекс, изграден на базата на данни от сделките;
- 36) „наем“ е сума пари, действително платена от наемателя на собственика на имота след приспадането на стимулите (напр. периоди, през които не се плаща наем, принос към ремонтните дейности) и таксите;
- 37) „доходност от наеми“ е съотношението на годишните наеми към пазарната стойност на недвижимия имот;

⁽¹⁾ Препоръка ЕССР/2011/3 на Европейския съвет за системен риск от 22 декември 2011 г. относно макропруденциалния мандат на националните органи (ОВ С 41, 14.2.2012 г., стр. 1).

- 38) „жилищен недвижим имот“ (ЖНИ) е недвижим имот, преназначен за обитаване, придобит, построен или ремонтиран от частно домакинство, който се намира на местната територия и не отговаря на изискванията за ТНИ. Ако имотът е със смесено ползване, той следва да се разглежда като различни имоти (въз основа например на повърхността, предназначена за всеки вид ползване), когато е уместно да се направи такова разделение; в останалите случаи имотът може да се класифицира според водещия вид ползване;
- 39) „жилищен ипотечен кредит“ е кредит на частно домакинство, обезпечен с ЖНИ, независимо от целта на кредита;
- 40) „рамка за наблюдение на риска“ е редовно извършван процес на наблюдение и оценка на системните рискове, които произтичат от местния пазар на недвижими имоти, въз основа на надеждни аналитични методи и достатъчно представителни данни;
- 41) „достатъчно представителни данни“ са данни, получени посредством техники за формиране на извадката, които се отнасят до характеристики от значение, за които се знае, че се проявяват в статистическата съвкупност; не се препоръчват конкретни техники за формиране на извадката и националните практики се приемат за подходящи, стига според мнението на експертите да се счита, че те могат да произведат непредубедени резултати;
- 42) „коефициент на вакантност“ е повърхността, която се отдава под наем, към общата повърхност на имота;
- 43) „корекции на оценката на инвестициите“ са направените от инвеститора разходи за покриване на евентуална бъдеща загуба от инвестициите поради текущите пазарни условия;
- 44) „стойност при инициране“ е по-ниската стойност между трансакционната стойност на недвижия имот (например записана в нотариален акт) и стойността съгласно оценката на независим външен или вътрешен оценител при иницирането на кредита; ако е налице само една стойност, следва да се използва тя.

2. Критерии за изпълнение

1. По отношение на изпълнението на настоящата препоръка се прилагат следните критерии:
- а) препоръката обхваща само показателите, които са необходими за целите на финансовата стабилност и за които са открити празноти в данните;
 - б) принципът на пропорционалност следва да бъде зачитан, като се вземат предвид:
 - i) размерът и развитието на пазарите на ТНИ и ЖНИ в държавите членки,
 - ii) правомощията на всеки национален макропруденциален орган,
 - iii) целта и съдържанието на всяка препоръка;
 - в) когато се оценява изпълнението на препоръки от А до Г, следва да бъде отчетен и постигнатият напредък при събирането на данни на равнището на Съюза, както е посочено в съображение 15;
 - г) специалните критерии за спазването на препоръки от А до Д са изложени в приложение I към настоящата препоръка.
2. От адресатите се изисква да докладват на ЕССР и на Съвета за действията, предприети в отговор на настоящата препоръка, или да предоставят подходяща обосновка в случай на бездействие. Докладите следва да съдържат най-малкото:
- а) информация относно същността и срока на предприетите действия;
 - б) оценка на изпълнението на предприетите действия в контекста на целите на настоящата препоръка;
 - в) подробна обосновка за случаите на бездействие или отклонение от настоящата препоръка, включително забавянията.

3. Срок за последващи действия

От адресатите се изисква да докладват на ЕССР и на Съвета за действията, предприети в отговор на настоящата препоръка, или да предоставят подходяща обосновка в случай на бездействие в посочените по-долу срокове:

1. Препоръка А

- а) До 31 декември 2018 г. от националните макропруденциални органи се изисква да представят на ЕССР и на Съвета междинен доклад относно информацията, която вече е налична или която се очаква да бъде налична за изпълнението на препоръка А.

- б) До 31 декември 2020 г. от националните макропруденциални органи се изисква да представят на ЕССР и на Съвета окончателен доклад за изпълнението на препоръка А.

2. Препоръка Б

- а) До 31 декември 2018 г. от националните макропруденциални органи се изисква да представят на ЕССР и на Съвета междинен доклад относно информацията, която вече е налична или която се очаква да бъде налична за изпълнението на препоръка Б.
- б) До 31 декември 2020 г. от националните макропруденциални органи се изисква да представят на ЕССР и на Съвета окончателен доклад за изпълнението на препоръка Б.

3. Препоръка В

- а) До 31 декември 2018 г. от националните макропруденциални органи се изисква да представят на ЕССР и на Съвета междинен доклад относно информацията, която вече е налична или която се очаква да бъде налична за изпълнението на препоръка В.
- б) До 31 декември 2020 г. от националните макропруденциални органи се изисква да представят на ЕССР и на Съвета окончателен доклад за изпълнението на препоръка В.

4. Препоръка Г

- а) До 31 декември 2018 г. от националните макропруденциални органи се изисква да представят на ЕССР и на Съвета междинен доклад относно информацията, която вече е налична или която се очаква да бъде налична за изпълнението на препоръка Г.
- б) До 31 декември 2020 г. от националните макропруденциални органи се изисква да представят на ЕССР и на Съвета окончателен доклад за изпълнението на препоръка Г.

5. Препоръка Д

- а) До 31 декември 2017 г. от ЕНО се изисква да изготвят образец за публикуването на данни относно експозициите на субектите, които попадат в обхвата на надзорната им дейност, към всеки национален пазар на ТНИ в Съюза.
- б) До 30 юни 2018 г. от ЕНО се изисква да публикуват данните, посочени в буква а), към 31 декември 2017 г.
- в) Счита се от 31 март 2019 г. от ЕНО се изисква да публикуват с годишна периодичност данните, посочени в буква а), към 31 декември на предходната година.

4. Наблюдение и оценка

1. Секретариатът на ЕССР:

- а) подпомага адресатите, като осигурява координацията на процеса на докладване, предоставянето съответните образци и когато е необходимо, определя процедурата и срока за последващи действия;
- б) проверява последващите действия на адресатите, подпомага ги при поискване от тяхна страна и представя докладите за последващите действия на Генералния съвет посредством Управителния комитет.

2. Генералният съвет извършва оценка на действията и обосновките, представени от адресатите в докладите им, и ако е уместно, може да реши, че настоящата препоръка не е спазена и че адресатът не е предоставил подходяща обосновка за бездействието си.

Съставено във Франкфурт на Майн на 31 октомври 2016 година.

Francesco MAZZAFERRO

Ръководител на секретариата на ЕССР
от итето на Генералния съвет на ЕССР

ПРИЛОЖЕНИЕ I

КРИТЕРИИ ЗА ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ПРЕПОРЪКИТЕ**1. Препоръка А**

Счита се, че националните макропруденциални органи изпълняват препоръка А, параграфи 1 и 2, ако:

- а) оценяват дали показателите за стандартите за отпускане на жилищни ипотечни кредити са взети предвид или се прилагат в рамката за наблюдение на риска на сектора на ЖНИ в тяхната юрисдикция;
- б) оценяват напредъка по отношение на използването на показателите, посочени в препоръка А, параграф 1 за това наблюдение;
- в) оценяват степента, в която информацията относно показателите, която вече е налична или която се очаква да бъде налична в бъдеще, е достатъчно представителна за действащите стандарти за отпускане на кредити на техния пазар на жилищни ипотечни кредити;
- г) оценяват дали жилищните имоти, купени с цел отдаване под наем, представляват значим източник на рискове, които произтичат от местния сектор на недвижими имоти, или представляват значителен дял от салдото или потоците на общото жилищно ипотечно кредитиране;
- д) в случаите, когато жилищните имоти, купени с цел отдаване под наем, се считат за значим източник на рискове, които произтичат от местния сектор на недвижими имоти, или представляват значителен дял от салдото или потоците на общото жилищно ипотечно кредитиране, оценяват напредъка по отношение на използването на показателите за наблюдение на риска, посочени в препоръка А, параграф 2.

Счита се, че националните макропруденциални органи изпълняват препоръка А, параграфи 3 и 4, ако:

- а) осигуряват приемането на методите, посочени в приложение IV, за изчисляването на показателите, изброени в препоръка А, параграфи 1 и 2;
- б) в случаите, когато за изчисляването на показателите в допълнение към метода, посочен в приложение IV, се използва и друг метод, докладват за техническите характеристики на метода и ефективността му при наблюдението на рискове, които произтичат от сектора на ЖНИ;
- в) вземат мерки, за да осигурят, че показателите, изброени в препоръка А, параграфи 1 и 2, се използват за наблюдението на рисковете в сектора на ЖНИ поне на годишна база.

2. Препоръка Б

Счита се, че националните макропруденциални органи изпълняват препоръка Б, параграфи 1 и 2, ако:

- а) оценяват напредъка по наблюдението на едномерното разпределение и избраните съвместни разпределения на показателите, посочени в образец А от приложение II;
- б) оценяват напредъка по отношение на използването на информацията, посочена в препоръка Б, параграф 2 и образец А от приложение II, като насоки за наблюдението на съответните рискове.

В случаите, когато жилищните имоти, купени с цел отдаване под наем, се считат за значим източник на рискове, които произтичат от местния сектор на недвижими имоти, или представляват значителен дял от салдото и потоците на общото жилищно ипотечно кредитиране, счита се, че националните макропруденциални органи изпълняват препоръка Б, параграф 3, ако:

- а) оценяват напредъка по отношение на отделното наблюдение на показателите за жилищните имоти, купени с цел отдаване под наем, и жилищните имоти, обитавани от собствениците им;
- б) оценяват напредъка по отношение на наблюдението на съответните данни, разпределени по измеренията, посочени в образци А и Б от приложение II.

3. Препоръка В

Счита се, че националните макропруденциални органи изпълняват препоръка В, параграфи 1 и 2, ако:

- а) оценяват дали показателите за местни експозиции към ТНИ са взети предвид или се прилагат в рамката за наблюдение на риска на сектора на ТНИ в тяхната юрисдикция;
- б) осигуряват включването в рамката за наблюдение на риска на показатели за физическия пазар, показатели за кредитните експозиции на финансовата система и показатели за стандартите за отпускане на кредити; когато събирането на данни за тези видове показатели на физическия пазар не е в правомощията на макропруденциалния орган, тази невъзможност ще се счита за достатъчна, за да се обясни бездействието на съответния орган на етапа на оценката;
- в) оценяват дали инвестициите представляват значителен източник на финансиране за местния сектор на ТНИ;
- г) в случаите, когато инвестициите се считат за значителен източник на финансиране за местния сектор на ТНИ, оценяват напредъка по отношение на използването на допълнителните показатели за наблюдението на риска, посочени в препоръка В, параграф 2;
- д) оценяват напредъка по отношение на използването поне на показателите, посочени в препоръка В, параграф 1, и ако е приложимо, в препоръка В, параграф 2;
- е) оценяват дали информацията относно тези показатели (която вече е налична или която се очаква да бъде налична в бъдеще) е достатъчно представителна за местния пазар на ТНИ.

Счита се, че националните макропруденциални органи изпълняват препоръка В, параграфи 3 и 4, ако:

- а) във връзка с изчисляването на показателите, изброени в препоръка В, параграфи 1 и 2, осигуряват приемането на методите, посочени в приложение V, и ако е уместно за ТНИ — в приложение IV;
- б) в случаите, когато за изчисляването на съответните показатели в допълнение към метода, посочен в приложения IV и V, се използва и друг метод, докладват за техническите характеристики на метода и ефективността му при наблюдението на рискове, които произтичат от сектора на ТНИ;
- в) вземат мерки, за да осигурят, че съответните показатели, изброени в препоръка В, параграф 1, се използват за наблюдението на промените в сектора на ТНИ поне на тримесечна база за показателите за физическия пазар, потоците на кредитиране (включително потоците на необслужвани кредити и провизиите срещу загуби по кредити) и съответстващите стандарти за отпускане на кредити и поне на годишна база за салдата на кредитите (включително салдата на необслужваните кредити и провизиите срещу загуби по кредити) и съответстващите стандарти за отпускане на кредити;
- г) в случаите, когато инвестициите се считат за значителен източник на финансиране за местния сектор на ТНИ, вземат мерки, за да осигурят, че показателите, изброени в препоръка В, параграф 2, се използват за наблюдение на промените в сектора на ТНИ поне на тримесечна база за потоците на инвестициите (включително корекциите на оценката на инвестициите) и поне на годишна база за салдата на инвестициите (включително корекциите на оценката на инвестициите).

4. Препоръка Г

Счита се, че националните макропруденциални органи изпълняват препоръка Г, ако:

- а) оценяват напредъка по отношение на наблюдението на показателите, посочени в образци А, Б и В от приложение III;
- б) оценяват напредъка по отношение на използването на съответната информация, посочена в препоръка Г, параграф 2 и представена в образци А, Б и В от приложение III, като насоки за наблюдението на съответните рискове;
- в) в случаите, когато инвестициите се считат за значителен източник на финансиране за местния сектор на ТНИ, оценяват напредъка по отношение на това дали информацията посочена в препоръка Г, параграф 3 и образец Б от приложение III, се използва като насоки за наблюдението на съответните рискове;
- г) в случаите, когато за наблюдението на промените в сектора на ТНИ се използват допълнителни показатели, докладват за допълнителната информация, използвана за наблюдението на рисковете.

5. Препоръка Д

Счита се, че ЕНО изпълняват препоръка Д, ако:

- а) изготвят образец за публикуването на данни относно експозициите на субектите, които попадат в обхвата на надзорната им дейност, към всеки национален пазар на ТНИ в Съюза;
 - б) публикуват поне на годишна база обобщени данни, събрани съгласно действащите изисквания за отчетност, относно експозициите на субектите, които попадат в обхвата на надзорната им дейност, към всеки национален пазар на ТНИ в Съюза.
-

УКАЗАТЕЛНИ ОБРАЗЦИ ЗА ПОКАЗАТЕЛИТЕ ЗА СЕКТОРА НА ЖИЛИЩНИ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

1. Образец А: показатели и разпределения за жилищни ипотечни кредити

ПОТОЦИ = нови жилищни ипотечни кредити в рамките на отчетния период съгласно възприетото от кредитодателя. Националните макропруденциални органи, които могат да направят разграничение между действително новите жилищни ипотечни кредити и предоговорените кредити, разполагат с възможността да обособят предоговорените кредити като отделно разпределение.

САЛДА = Данни за салдата на жилищните ипотечни кредити към отчетната дата (напр. края на годината)

нве = сума в национална валута

= брой договори

г. = година/и

Ср. = средна стойност на съответното съотношение

в т.ч. = в това число

ЕДНОМЕРНО РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ

Преглед на портфейла от жилищни ипотечни кредити	ПОТОЦИ	Съотношение обслужване на кредита/доход при инициране (ОКр/Дх—И)	ПОТОЦИ
Отпуснати кредити	нве, #	СРЕДНОПРЕТЕГЛЕНА СТОЙНОСТ	Ср. (в %)
в т.ч. покупка на жилищен имот с цел отдаване под наем	нве, #	в т.ч. покупка на жилищен имот с цел отдаване под наем	Ср. (в %)
в т.ч. покупка на жилищен имот, обитаван от собственика	нве, #	в т.ч. покупка на жилищен имот, обитаван от собственика	Ср. (в %)
в т.ч. купувачи за първи път	нве, #	в т.ч. купувачи за първи път	Ср. (в %)
в т.ч. кредити в чуждестранна валута	нве, #	в т.ч. кредити в чуждестранна валута	Ср. (в %)
в т.ч. изцяло амортизируеми	нве, #	в т.ч. изцяло амортизируеми	Ср. (в %)
в т.ч. частично амортизируеми	нве, #	в т.ч. частично амортизируеми	Ср. (в %)
в т.ч. неамортизируеми (*)	нве, #	в т.ч. неамортизируеми (*)	Ср. (в %)

Преглед на портфейла от жилищни ипотечни кредити
в т.ч. ≤ 1г. първоначален период на фиксиране на лихвения процент
в т.ч.] 1г.; 5г.] първоначален период на фиксиране на лихвения процент
в т.ч.] 5г.; 10г.] първоначален период на фиксиране на лихвения процент
в т.ч. > 10г първоначален период на фиксиране на лихвения процент
в т.ч. предоговорени (по избор)

ПОТОЦИ
нве, #
нве, #
нве, #
нве, #
нве, #

Съотношение кредит/стойност на недвижимия имот при инициране (Кр/Ст—И)
СРЕДНОПРЕТЕГЛЕНА СТОЙНОСТ
в т.ч. покупка на жилищен имот с цел отдаване под наем
в т.ч. покупка на жилищен имот, обитаван от собственика
в т.ч. купувачи за първи път
в т.ч. кредити в чуждестранна валута
в т.ч. изцяло амортизируеми

ПОТОЦИ
Ср. (в %)
Ср. (в %)
Ср. (в %)
Ср. (в %)
Ср. (в %)
Ср. (в %)

Съотношение обслужване на кредита/доход при инициране (ОКр/Дх—И)
в т.ч. ≤ 1г. първоначален период на фиксиране на лихвения процент
в т.ч.] 1г.; 5г.] първоначален период на фиксиране на лихвения процент
в т.ч.] 5г.; 10г.] първоначален период на фиксиране на лихвения процент
в т.ч. > 10г първоначален период на фиксиране на лихвения процент
РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ
≤ 10 %
]10 % ; 20 %]
]20 % ; 30 %]
]30 % ; 40 %]
]40 % ; 50 %]
]50 % ; 60 %]
> 60 %
Не е налично

ПОТОЦИ
Ср. (в %)
Ср. (в %)
Ср. (в %)
Ср. (в %)
нве, #
нве, #
нве, #
нве, #
нве, #
нве, #
нве, #
нве, #

Съотношение кредит/стойност на недвижимия имот при инициране (Кр/Ст—И)
в т.ч. частично амортизируеми
в т.ч. неамортизируеми (*)
РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ
≤ 50 %
]50 % ; 60 %]
]60 % ; 70 %]
]70 % ; 80 %]
]80 % ; 90 %]
]90 % ; 100 %]
]100 % ; 110 %]
> 110 %
Не е налично

ПОТОЦИ
Ср. (в %)
Ср. (в %)
нве, #
нве, #
нве, #
нве, #
нве, #
нве, #
нве, #
нве, #
нве, #

Текущо съотношение кредит/стойност на недвижимия имот (Кр/Ст—Т)
СРЕДНОПРЕТЕГЛЕНА СТОЙНОСТ
РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ
≤ 50 %
]50 % ; 60 %]

САЛДА
Ср. (в %)
нве, #
нве, #

Съотношение обслужване на дълга/доход при инициране (ОДг/Дх—И) (ПО ИЗБОР)
СРЕДНОПРЕТЕГЛЕНА СТОЙНОСТ
РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ
≤ 10 %
]10 % ; 20 %]
]20 % ; 30 %]
]30 % ; 40 %]
]40 % ; 50 %]
]50 % ; 60 %]
> 60 %
Не е налично

ПОТОЦИ
Ср. (в %)
нве, #
нве, #
нве, #
нве, #
нве, #
нве, #
нве, #
нве, #
нве, #

Съотношение кредит/доход при инициране (Кр/Дх—И)
СРЕДНОПРЕТЕГЛЕНА СТОЙНОСТ
РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ
≤ 3
]3 ; 3,5]

ПОТОЦИ
Ср.
нве, #
нве, #

Текущо съотношение кредит/стойност на недвижимо имот (Кр/Ст—Т)
]60 % ; 70 %]
]70 % ; 80 %]
]80 % ; 90 %]
]90 % ; 100 %]
]100 % ; 110 %]
> 110 %
Не е налично

САЛДА
нве, #
нве, #
нве, #
нве, #
нве, #
нве, #
нве, #

Съотношение кредит/доход при инициране (Кр/Дх—И)
]3,5 ; 4]
]4 ; 4,5]
]4,5 ; 5]
]5 ; 5,5]
]5,5 ; 6]
> 6
Не е налично

ПОТОЦИ
нве, #
нве, #
нве, #
нве, #
нве, #
нве, #
нве, #

Срок до падежа при инициране
СРЕДНОПРЕТЕГЛЕНА СТОЙНОСТ
РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ
≤ 5г.
]5г. ; 10г.]
]10г. ; 15г.]
]15г. ; 20г.]
]20г. ; 25г.]
]25г. ; 30г.]
]30г. ; 35г.]
> 35г.
Не е налично

ПОТОЦИ
Ср. (години)
нве, #
нве, #
нве, #
нве, #
нве, #
нве, #
нве, #
нве, #
нве, #

Съотношение дълг/доход при инициране (Дг/Дх—И)
СРЕДНОПРЕТЕГЛЕНА СТОЙНОСТ
РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ
≤3
]3 ; 3,5]
]3,5 ; 4]
]4 ; 4,5]
]4,5 ; 5]
]5 ; 5,5]
]5,5 ; 6]
]6,5 ; 7]
> 7
Не е налично

ПОТОЦИ
Ср.
нве, #
нве, #
нве, #
нве, #
нве, #
нве, #
нве, #
нве, #
нве, #
нве, #

СЪВМЕСТНО РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ

ПОТОЦИ
Кр/Ст-И ≤ 80 %
Срок до падежа при инициране
≤ 20г.
]20г. ; 25г.]
> 25г.
Кр/Ст-И]80 %-90 %]
Срок до падежа при инициране
≤ 20г.
]20г. ; 25г.]
> 25г.
Кр/Ст-И]90 %-110 %]
Срок до падежа при инициране
≤ 20г.
]20г. ; 25г.]
> 25г.

Съотношение обслужване на кредита/ доход при инициране (ОКр/Дх—И)		
≤ 30 %]30 % ; 50 %]	>50 %
/	/	/
нве, #	нве, #	нве, #
нве, #	нве, #	нве, #
нве, #	нве, #	нве, #
/	/	/
нве, #	нве, #	нве, #
нве, #	нве, #	нве, #
нве, #	нве, #	нве, #
/	/	/
нве, #	нве, #	нве, #
нве, #	нве, #	нве, #
нве, #	нве, #	нве, #

ПОТОЦИ
Първоначален период на фиксиране на лихвения процент
в т.ч. ≤ 1г.
в т.ч.] 1г.; 5г.]
в т.ч.] 5г.; 10г.]
в т.ч. > 10г.

ПОТОЦИ
Съотношение кредит/стойност на недвижимия имот при инициране (Кр/Ст—И)
Кр/Ст-И ≤ 80 %
Кр/Ст-И]80 % ; 90 %]
Кр/Ст-И]90 % ; 110 %]
Кр/Ст-И >110 %

Съотношение обслужване на кредита/ доход при инициране (ОКр/Дх—И)		
≤30 %]30 % ; 50 %]	>50 %
нве, #	нве, #	нве, #
нве, #	нве, #	нве, #
нве, #	нве, #	нве, #
нве, #	нве, #	нве, #

Съотношение дълг/доход при инициране (Дг/Дх—И)		
≤ 4]4 ; 6]	> 6
нве, #	нве, #	нве, #
нве, #	нве, #	нве, #
нве, #	нве, #	нве, #
нве, #	нве, #	нве, #

ПОТОЦИ	Съотношение обслужване на кредита/ доход при инициране (ОКр/Дх—И)		
Кр/Ст-И >110 %			
Срок до падежа при инициране			
≤ 20г.	нве, #	нве, #	нве, #
]20г. ; 25г.]	нве, #	нве, #	нве, #
> 25г.	нве, #	нве, #	нве, #

(*) Където е приложимо, неамортизируемите кредити, за които съществуват механизми за погасяване, следва да бъдат обособени отделно.

2. Образец Б: показатели и разпределения за жилищни ипотечни кредити за покупка на жилищни имоти с цел отдаване под наем и на имоти, обитавани от собствениците им

<p>ПОТОЦИ = нови жилищни ипотечни кредити в рамките на отчетния период съгласно възприетото от кредитодателя. Националните макропруденциални органи, които могат да направят разграничение между действително новите жилищни ипотечни кредити и предоговорените кредити, разполагат с възможността да обособят предоговорените кредити като отделно разпределение.</p> <p>САЛДА = Данни за салдата на жилищните ипотечни кредити към отчетната дата (напр. края на годината)</p> <p>нве = сума в национална валута</p> <p># = брой договори</p> <p>г. = година/и</p> <p>Ср. = средна стойност на съответното съотношение</p> <p>в т.ч. = в това число</p>

КРЕДИТИ ЗА ПОКУПКА НА ИМОТ С ЦЕЛ ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ

Преглед на кредитите за покупка на жилищен имот с цел отдаване под наем	ПОТОЦИ	Коефициент на лихвено покритие при инициране (КЛхП—И)	ПОТОЦИ
Отпуснати кредити	нве, #	СРЕДНОПРЕТЕГЛЕНА СТОЙНОСТ	Ср.
в т.ч. купувачи за първи път	нве, #	РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ	
в т.ч. кредити в чуждестранна валута	нве, #	≤ 100 %	нве, #
в т.ч. изцяло амортизируеми	нве, #] 100 % ; 125 %]	нве, #

Преглед на кредитите за покупка на жилищен имот с цел отдаване под наем
в т.ч. частично амортизируеми
в т.ч. неамортизируеми (*)
в т.ч. ≤ 1г. първоначален период на фиксиране на лихвения процент
в т.ч.] 1г.; 5г.] първоначален период на фиксиране на лихвения процент
в т.ч.] 5г.; 10г.] първоначален период на фиксиране на лихвения процент
в т.ч. > 10г първоначален период на фиксиране на лихвения процент

ПОТОЦИ
нве, #
нве, #
нве, #
нве, #
нве, #
нве, #

Съотношение кредит/стойност на недвижимия имот при инициране (Кр/Ст—И)
СРЕДНОПРЕТЕГЛЕНА СТОЙНОСТ
РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ
≤ 50 %
]50 % ; 60 %]
]60 % ; 70 %]
]70 % ; 80 %]
]80 % ; 90 %]
]90 % ; 100 %]
]100 % ; 110 %]
> 110 %
Не е налично

ПОТОЦИ
Ср. (в %)
нве, #
нве, #
нве, #
нве, #
нве, #
нве, #
нве, #
нве, #

Коефициент на лихвено покритие при инициране (КЛхП—И)
] 125 % ; 150 %]
] 150 % ; 175 %]
] 175 % ; 200]
> 200 %

ПОТОЦИ
нве, #
нве, #
нве, #
нве, #

Съотношение дълг/наем при инициране (Дг/Нм—И)
СРЕДНОПРЕТЕГЛЕНА СТОЙНОСТ
РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ
< 5
] 5 ; 10]
] 10 ; 15]
] 15 ; 20]
> 20

ПОТОЦИ
Ср.
нве, #
нве, #
нве, #
нве, #
нве, #

КРЕДИТИ ЗА ПОКУПКА НА ЖИЛИЩЕН ИМОТ, ОБИТАВАН ОТ СОБСТВЕНИКА

Преглед на кредитите за покупка на жилищен имот, обитаван от собственика
Отпуснати кредити
в т.ч. купувачи за първи път
в т.ч. кредити в чуждестранна валута
в т.ч. изцяло амортизируеми
в т.ч. частично амортизируеми
в т.ч. неамортизируеми (*)
в т.ч. ≤ 1г. първоначален период на фиксиране на лихвения процент
в т.ч.] 1г.; 5г.] първоначален период на фиксиране на лихвения процент
в т.ч.] 5г.; 10г.] първоначален период на фиксиране на лихвения процент
в т.ч. > 10г първоначален период на фиксиране на лихвения процент

ПОТОЦИ
нве, #
нве, #
нве, #
нве, #
нве, #
нве, #
нве, #
нве, #
нве, #
нве, #

Текущо съотношение кредит/стойност на недвиж- имия имот (Кр/Ст—Т)
СРЕДНОПРЕТЕГЛЕНА СТОЙНОСТ
в т.ч. купувачи за първи път

ПОТОЦИ
Ср. (в %)
Ср. (в %)

Съотношение обслужване на кредита/доход при инициране (ОКр/Дх—И)
СРЕДНОПРЕТЕГЛЕНА СТОЙНОСТ
в т.ч. купувачи за първи път
в т.ч. кредити в чуждестранна валута
в т.ч. изцяло амортизируеми
в т.ч. частично амортизируеми
в т.ч. неамортизируеми (*)
в т.ч. ≤ 1г. първоначален период на фиксиране на лихвения процент
в т.ч.] 1г.; 5г.] първоначален период на фиксиране на лихвения процент
в т.ч.] 5г.; 10г.] първоначален период на фиксиране на лихвения процент
в т.ч. > 10г първоначален период на фиксиране на лихвения процент
РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ
≤ 10 %
]10 % ; 20 %]
]20 % ; 30 %]
]30 % ; 40 %]

ПОТОЦИ
Ср. (в %)
Ср. (в %)
Ср. (в %)
Ср. (в %)
Ср. (в %)
Ср. (в %)
Ср. (в %)
Ср. (в %)
Ср. (в %)
нве, #
нве, #
нве, #
нве, #

Текущо съотношение кредит/стойност на недвижимо имот (Кр/Ст—Т)
в т.ч. кредити в чуждестранна валута
в т.ч. изцяло амортизируеми
в т.ч. частично амортизируеми
в т.ч. неамортизируеми (*)
РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ
≤ 50 %
]50 % ; 60 %]
]60 % ; 70 %]
]70 % ; 80 %]
]80 % ; 90 %]
]90 % ; 100 %]
]100 % ; 110 %]
> 110 %
Не е налично

ПОТОЦИ
Ср. (в %)
Ср. (в %)
Ср. (в %)
Ср. (в %)
нве, #
нве, #
нве, #
нве, #
нве, #
нве, #
нве, #
нве, #
нве, #
нве, #

Съотношение обслужване на кредита/доход при инициране (ОКр/Дх—И)
]40 % ; 50 %]
]50 % ; 60 %]
> 60 %
Не е налично

ПОТОЦИ
нве, #
нве, #
нве, #
нве, #

Съотношение кредит/доход при инициране (Кр/Дх—И)
СРЕДНОПРЕТЕГЛЕНА СТОЙНОСТ
РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ
≤ 3
]3 ; 3,5]
]3,5 ; 4]
]4 ; 4,5]
]4,5 ; 5]
]5 ; 5,5]
]5,5 ; 6]
> 6
Не е налично

ПОТОЦИ
Ср.
нве, #
нве, #
нве, #
нве, #
нве, #
нве, #
нве, #
нве, #
нве, #
нве, #

Текущо съотношение кредит/стойност на недвижимо имущество (Кр/Ст—Т)
СРЕДНОПРЕТЕГЛЕНА СТОЙНОСТ
РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ
≤ 50 %
]50 % ; 60 %]
]60 % ; 70 %]
]70 % ; 80 %]
]80 % ; 90 %]
]90 % ; 100 %]
]100 % ; 110 %]
> 110 %
Не е налично

САЛДА
Ср. (в %)
нве, #
нве, #
нве, #
нве, #
нве, #
нве, #
нве, #
нве, #
нве, #

Срок до падежа при иницииране в години
СРЕДНОПРЕТЕГЛЕНА СТОЙНОСТ
РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ
≤ 5г.
]5г. ; 10г.]
]10г. ; 15г.]
]15г. ; 20г.]
]20г. ; 25г.]
]25г. ; 30г.]
]30г. ; 35г.]
> 35г.
Не е налично

ПОТОЦИ
Ср. (в години)
нве, #
нве, #
нве, #
нве, #
нве, #
нве, #
нве, #
нве, #
нве, #

(*) Където е приложимо, неамортизируемите кредити, за които съществуват механизми за погасяване, следва да бъдат обособени отделно.

УКАЗАТЕЛНИ ОБРАЗЦИ ЗА ПОКАЗАТЕЛИТЕ ЗА СЕКТОРА НА ТЪРГОВСКИ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

1. Образец А: показатели за физическия пазар

	Показател	Разпределение		
		Периодичност	Вид имот ⁽¹⁾	Място на имота ⁽²⁾
Физически пазар	Индекс на цените на ТНИ	Тримесечна	I	I
	Индекс на наемите	Тримесечна	I	I
	Индекс на доходността от наеми	Тримесечна	I	I
	Коефициенти на вакантност	Тримесечна	R	R
	Започнати строежи	Тримесечна	#	#

⁽¹⁾ Видът имот се разпределя в следните видове: офиси, за търговия на дребно, индустриални, жилищни и други (всичко на местния пазар).

⁽²⁾ Мястото на имота се разпределя в местно първостепенно местоположение и местно второстепенно местоположение.

I = Индекс

R = Съотношение

= Квадратни метри

2. Образец Б: показатели за експозициите на финансовата система

	Показател	Разпределение						Общо
		Периодичност	Вид имот ⁽¹⁾	Място на имота ⁽²⁾	Вид инвеститор ⁽³⁾ , ⁽⁸⁾	Вид кредитодател ⁽⁴⁾	Националност на инвеститора ⁽⁸⁾ /кредитодателя ⁽⁵⁾	
Потоци ⁽⁶⁾	Инвестиции в ТНИ ⁽⁸⁾	Тримесечна	нв	нв	нв		нв	нв
	— в това число пряка собственост на ТНИ	Тримесечна	нв	нв	нв		нв	нв
	— в това число непряка собственост на ТНИ	Тримесечна			нв		нв	нв
	Корекции на оценката на инвестициите в ТНИ	Тримесечна	нв	нв	нв		нв	нв

Показател	Периодичност	Разпределение					Общо
		Вид имот ⁽¹⁾	Място на имота ⁽²⁾	Вид инвеститор ^{(3), (8)}	Вид кредитодател ⁽⁴⁾	Националност на инвеститора ⁽⁸⁾ /кредитодателя ⁽²⁾	
Търговско ипотечно кредитиране (вкл. търговско недвижими имоти в строеж)	Тримесечна	нв	нв		нв	нв	нв
— в това число за търговски недвижими имоти в строеж	Тримесечна	нв	нв		нв	нв	нв
Необслужвани търговски ипотечни кредити (вкл. търговски недвижими имоти в строеж)	Тримесечна	нв	нв		нв	нв	нв
— в това число за търговски недвижими имоти в строеж	Тримесечна	нв	нв		нв	нв	нв
Провизии срещу загуби по търговско ипотечно кредитиране (вкл. търговски недвижими имоти в строеж)	Тримесечна	нв	нв		нв	нв	нв
— в това число за търговски недвижими имоти в строеж	Тримесечна	нв	нв		нв	нв	нв

Показател	Периодичност	Разпределение					Общо
		Вид имот ⁽¹⁾	Място на имота ⁽²⁾	Вид инвеститор ^{(3), (8)}	Вид кредитодател ⁽⁴⁾	Националност на инвеститора ⁽⁸⁾ /кредитодателя ⁽²⁾	
Инвестиции в ТНИ ⁽⁸⁾	Годишна	нв	нв	нв		нв	нв
— в това число пряка собственост на ТНИ	Годишна	нв	нв	нв		нв	нв
— в това число непряка собственост на ТНИ	Годишна			нв		нв	нв
Корекции на оценката на инвестициите в ТНИ	Годишна	нв	нв	нв		нв	нв

Салда ⁽⁷⁾

Показател	Периодичност	Разпределение					Общо
		Вид имот ⁽¹⁾	Място на имота ⁽²⁾	Вид инвеститор ⁽³⁾ , ⁽⁸⁾	Вид кредитодател ⁽⁴⁾	Националност на инвеститора ⁽⁵⁾ / кредитодателя ⁽³⁾	
Търговско ипотечно кредитиране (вкл. търговско недвижими имоти в строеж)	Годишна	нв	нв		нв	нв	нв
— в това число необслужвани кредити за ТНИ	Годишна	нв	нв		нв	нв	нв
Провизии срещу загуби по търговско ипотечно кредитиране	Годишна	нв	нв		нв	нв	нв
Кредитиране за търговски недвижими имоти в строеж (като част от търговското ипотечно кредитиране)	Годишна	нв	нв		нв	нв	нв
— в това число необслужвани кредити	Годишна	нв	нв		нв	нв	нв
Провизии срещу загуби по кредитиране за търговски недвижими имоти в строеж	Годишна	нв	нв		нв	нв	нв

⁽¹⁾ Видът имот се разпределя в следните видове: офиси, за търговия на дребно, индустриални, жилищни и други.

⁽²⁾ Мястото на имота се разпределя в местно първостепенно местоположение, местно второстепенно местоположение и чуждестранно.

⁽³⁾ Видът инвеститор се разпределя в следните видове: банки, застрахователни дружества, пенсионни фондове, инвестиционни фондове, дружества за недвижими имоти и други.

⁽⁴⁾ Видът кредитодател се разпределя в следните видове: банки, застрахователни дружества, пенсионни фондове, инвестиционни фондове, дружества за недвижими имоти и други.

⁽⁵⁾ Националността се разпределя в следните видове: местна, Европейско икономическо пространство и останал свят.

⁽⁶⁾ Поточите са на брутна база за инвестициите, кредитирането и необслужваните кредити (обхващат се само новите кредити/инвестиции, без да се вземат предвид погасяванията или приспаданията по наличните суми).

Потоците са на нетна база за корекциите на оценката на инвестициите и провизиите срещу загуби по кредити.

⁽⁷⁾ Данни за салдата на инвестициите в ТНИ, корекциите на оценката на инвестициите в ТНИ, (необслужваните) търговски ипотечни кредити и провизиите срещу загуби по търговско ипотечно кредитиране към отчетната дата.

⁽⁸⁾ Само ако инвестициите представляват значителна част от финансирането на ТНИ.

нв = Сума в национална валута

3. Образец В: показатели за стандартите за отпускане на кредити ⁽¹⁾

	Показател	Периодичност	Среднопретеглена стойност на съотношенията
Потоци ⁽²⁾	Съотношение кредит/стойност на недвижимия имот при инициране (Кр/Ст—И)	Тримесечна	R
	Коефициент на лихвено покритие при инициране (КЛхП—И)	Тримесечна	R
	Коефициент на дългово покритие при инициране (КДгП—И)	Тримесечна	R

	Показател	Периодичност	Среднопретеглена стойност на съотношенията
Салда ⁽³⁾	Текущо съотношение кредит/стойност на недвижимия имот (Кр/Ст—Т)	Годишна	R
	Текущ коефициент на лихвено покритие (КЛхП—Т)	Годишна	R
	Текущ коефициент на дългово покритие (КДгП—Т)	Годишна	R

⁽¹⁾ Не включва търговските недвижими имоти в строеж, които могат да бъдат наблюдавани, като се използва съотношението кредит/разход (Кр/Р).

⁽²⁾ Данни за потоците на нови търговски ипотечни кредити през отчетния период.

⁽³⁾ Данни за салдото на търговските ипотечни кредити към отчетната дата.

R = Съотношение

ПРИЛОЖЕНИЕ IV

НАСОКИ ОТНОСНО МЕТОДИТЕ ЗА ИЗМЕРВАНЕ И ИЗЧИСЛЯВАНЕ НА ПОКАЗАТЕЛИТЕ

В настоящото приложение се съдържат общи насоки относно методите за изчисляване на показателите, които се използват в образците в приложение II и ако е приложимо — и в приложение III. С него не се цели да се предоставят подробни технически инструкции за попълването на образците, които обхващат всички възможни случаи. Освен това насоките следва да бъдат тълкувани като обхващащи целевите определения и целевите методи, като в някои случаи отклоненията могат да бъдат оправдани с оглед на адаптацията към особеностите на пазарите или пазарните сегменти.

1. Съотношението кредит/стойност на недвижимия имот при инициране (Кр/Ст—И)

1. Кр/Ст—И се определя като:

$$K_p/C_T - И = \frac{K_p}{C_T}$$

2. За целта на изчислението „Кр“:

- а) включва всички кредити или кредитни траншове, обезпечени от кредитополучателя с недвижимия имот в момента на инициране (независимо от целта на кредита), след обобщаването на кредитите „според кредитополучателя“ и „според обезпечението“;
- б) се измерва въз основа на отпуснатите суми и следователно не включва неувоени суми по кредитни линии; ако имотът все още се строи, „Кр“ е сборът от всички кредитни траншове, отпуснати до отчетната дата, а Кр/Ст—И се изчислява на датата на отпускането на нов кредитен транш⁽¹⁾. Ако горепосоченият метод за изчисляване не съществува или не отговаря на преобладаващата пазарна практика, съотношението Кр/Ст—И може да бъде изчислено и на базата на общата сума на отпуснатите кредити и очакваната стойност при завършването на строежа на ЖНИ;
- в) не включва кредитите, които не са обезпечени с имот, освен ако доставчикът на кредити, който отчита данни, счита, че необезпечените кредити са част от сделката за финансиране на жилищен кредит, като комбинира обезпечените и необезпечените кредити; в този случай и необезпечените кредити следва да бъдат включени в „Кр“;
- г) не е коригиран за наличието на други фактори, редуциращи риска;
- д) не включва разходи и такси, свързани с жилищния ипотечен кредит;
- е) не включва кредитни субсидии.

3. За целта на изчислението „Ст“:

- а) се изчислява въз основа на стойността на имота при инициране, измерена като по-ниската от:
 1. транзакционната стойност, напр. записана в нотариален акт, и
 2. стойността съгласно оценката на независим външен или вътрешен оценител.
 Ако е налице само една стойност, следва да се използва тя;
- б) не включва стойността на планирани ремонтни или строителни работи;

⁽¹⁾ Ако имотът все още се строи, Кр/Ст—И в даден момент n може да се изчисли като:

$$\frac{K_p}{C_T} - И_n = \frac{\sum_{i=1}^n K_{P_i}}{C_{T_0} + \sum_{i=1}^n \Delta C_{T_i, i-1}}$$

Ако $i = 1, \dots, n$ се отнася до кредитните траншове, отпуснати до момента n, C_{T_0} е първоначалната стойност на обезпечението с недвижим имот (напр. земя) и $\Delta C_{T_i, i-1}$ представлява промяната в стойността на имота, настъпила по време на периодите до отпускането на кредитен транш n.

- в) ако имотът все още се строи, „Ст“ е общата стойност на имота до отчетната дата (взема се предвид увеличението на стойността поради напредъка на строителните работи). „Ст“ се оценява при отпускането на нов кредитен транш, като по този начин се дава възможност да се изчисли актуализирано Кр/Ст—И;
- г) е коригирана с общия размер на непогасения жилищен ипотечен кредит, отпуснат или не, който е обезпечен с привилегия върху имота; в случай на по-рано възникнали привилегии върху имота, трябва да се приспадне целият размер на дълга, обезпечен с тях. В случай на привилегии от един и същ ред следва да се направи подходяща съразмерна корекция;
- д) не е коригирана за наличието на други фактори, редуциращи риска;
- е) не включва разходи и такси, свързани с жилищния ипотечен кредит;
- ж) не се изчислява като „дългосрочната стойност“. Докато използването на дългосрочната стойност може да бъде обосновано с процикличността на „Ст“, със съотношението Кр/Ст—И се цели да се отчетат стандартите на кредитиране при инициране. Следователно, ако в момента, в който жилищният ипотечен кредит е отпуснат и съотношението Кр/Ст—И е регистрирано, „Ст“ не представлява стойността на актива при инициране съгласно отчетеното в книгите на кредитодателя, тя няма да отрази адекватно действащата кредитна политика на кредитодателя по отношение на съотношението Кр/Ст—И.
4. В случаите, когато пазарът на кредити за покупка на жилищен имот с цел отдаване под наем и пазарът на кредити за покупка на жилищен имот, обитаван от собственика, се наблюдават поотделно, се прилага определението за Кр/Ст—И със следните изключения:
- а) за кредитите за покупка на жилищен имот с цел отдаване под наем:
- „Кр“ включва само кредити или кредитни траншове, обезпечени от кредитополучателя с недвижимия имот в момента на иницирането и свързани с кредита за покупка на жилищен имот с цел отдаване под наем,
 - „Ст“ включва само стойността при инициране на жилищния имот, купен с цел отдаване под наем;
- б) за кредитите за покупка на жилищен имот, обитаван от собственика:
- „Кр“ включва само кредити или кредитни траншове, обезпечени от кредитополучателя с недвижимия имот в момента на иницирането и свързани с кредита за жилищен имот, обитаван от собственика;
 - „Ст“ включва само стойността при инициране на жилищния имот, обитаван от собственика.
5. Националните макропруденциални органи следва да обърнат внимание на факта, че характерът на съотношенията Кр/Ст е процикличен и поради това в рамките за наблюдение на риска следва да третират тези съотношения предпазливо. Те биха могли да проучат и използването на допълнителни метрични признаци като кредит/дългосрочна стойност, където стойността се коригира съгласно дългосрочните промени на индекс на пазарните цени.

2. Текущото съотношение кредит/стойност на недвижимия имот (Кр/Ст—Т)

1. Кр/Ст—Т се определя като:

$$K_p/C_T - T = \frac{K_p T}{C_T}$$

2. За целта на изчислението „КрТ“:

- а) се измерва като непогасеното салдо по кредита или кредитите съгласно определението за „Кр“ в раздел 1, точка 2 към датата на отчитане, като се вземат предвид погасеният капитал, реструктуриранятия на кредита, новите отпускания на капитал, натрупаните лихви, а в случай на кредити в чуждестранна валута — и промените във валутния курс;
- б) е коригиран, за да се вземат предвид спестяванията, натрупани в инвестиционен механизъм, предназначен за погасяването на главницата по кредита. Натрупаните спестявания могат да бъдат приспаднати от „КрТ“ само ако са спазени следните условия:
- 1) натрупаните спестявания са безусловно заложили в полза на кредитора с изричната цел да бъдат използвани за погасяването на главницата по кредита на предвидените в договора дати, и
 - 2) прилага се подходящо дисконтиране, определено от националния макропруденциален орган, за да се отразят пазарните рискове и/или рисковете от трети лица, свързани с базисните инвестиции.

3. За целта на изчислението „Ст“:

- а) отразява промените, настъпили в стойността на „Ст“ съгласно определението в раздел 1, точка 3 от последната оценка на имота. Текущата стойност на имота следва да бъде оценена от независим външен или вътрешен оценител. Ако такава оценка липсва, текущата стойност на имота може да бъде определена приблизително, като се използва подробен индекс на стойността на недвижимите имоти (напр. базиран на данни от сделките). Ако липсва и индекс на стойността на недвижимите имоти, може да се използва подробен индекс на цените на недвижимите имоти, след като се приложи подходящо избрано намаление, за да се отчете амортизацията на имота. Индексите на стойността или индексите на цените на недвижимите имоти следва да бъдат диференцирани в достатъчна степен според географското местоположение и вида на имота;
 - б) се коригира за промени в привилегиите върху имота;
 - в) се изчислява на годишна база.
4. В случаите, когато пазарът на кредити за покупка на жилищен имот с цел отдаване под наем и пазарът на кредити за покупка на жилищен имот, обитаван от собственика, се наблюдават поотделно, се прилага определението за Кр/Ст—Т със следните изключения:
- а) за кредитите за покупка на жилищен имот с цел отдаване под наем:
 - „КрТ“ включва само кредити или кредитни траншове, обезпечени от кредитополучателя с недвижимия имот в момента на иницирането и свързани с кредита за покупка на жилищен имот с цел отдаване под наем,
 - „СтТ“ е текущата стойност на жилищния имот, купен с цел отдаване под наем;
 - б) за кредитите за покупка на жилищен имот, обитаван от собственика:
 - „КрТ“ включва само кредити или кредитни траншове, обезпечени от кредитополучателя с недвижимия имот в момента на иницирането и свързани с кредита за покупка на жилищен имот, обитаван от собственика,
 - „СтТ“ включва само текущата стойност на жилищния имот, обитаван от собственика.

3. Съотношението кредит/доход при инициране (Кр/Дх—И)

1. Кр/Дх—И се определя като:

$$\text{Кр/Дх} - \text{И} = \frac{\text{Кр}}{\text{Дх}}$$

2. За целта на изчислението „Кр“ има същото значение, както в раздел 1, точка 2.
3. За целта на изчислението „Дх“ е общият годишен разполагаем доход на кредитополучателя, регистриран от доставчика на кредит в момента на иницирането на жилищния ипотечен кредит.
4. При определяне на разполагаемия доход на кредитополучателя адресатите се насърчават да се придържат към дефиниция 1) във възможно най-голяма степен и към дефиниция 2) като минимум:

Дефиниция 1): „разполагаем доход“ = доход от дейност като заето лице + доход от дейност като самостоятелно заето лице (напр. печалби) + доход от държавни пенсии + доход от частни и професионални пенсии + доход от обезщетения за безработица + доход от социални трансфери, различни от обезщетения за безработица + редовни частни трансфери (например издръжки) + брутен доход от наем на недвижими имоти + доход от финансови инвестиции + доход от частен бизнес или сдружения + редовен доход от други източници + кредитни субсидии – данъци – здравноосигурителни премии/социалноосигурителни премии/премии по медицинско застраховане + данъчни отстъпки.

За целите на настоящото определение:

- а) „брутен доход от наем на недвижими имоти“ включва дохода от наем на собствени имоти, във връзка с които в момента няма непогасен жилищен ипотечен кредит, и на жилищни имоти, купени с цел отдаване под наем. Доходът от наем следва да се определя от информацията, с която разполагат банките или която е косвено извлечена по друг начин. Ако липсва точна информация, отчетната институция следва да предостави най-добра прогнозна оценка на дохода от наем, като опише методологията, използвана за определянето ѝ;

- б) „данъци“ следва да включват по ред на важност данъци върху доходите на заетите лица, данъчни кредити, пенсии и застрахователни премии, ако се начисляват върху брутният доход, специални данъци, напр. данъци върху имуществото, и други данъци, несвързани с потреблението;
- в) „здравноосигурителни премии/социалноосигурителни премии/премии по медицинско застраховане“ следва да включват задължителните и фиксирани по размер разходи, които в някои държави се правят след данъците;
- г) „данъчни отстъпки“ следва да включват възстановените от данъчния орган суми, които са свързани с приспадането на лихвите по жилищния ипотечен кредит;
- д) „кредитни субсидии“ следва да включват всички интервенции от страна на публичния сектор, чиято цел е да облекчат тежестта на обслужването на дълга на кредитополучателя (напр. субсидирани лихви, субсидии за погасяване).

Дефиниция 2): „разполагаем доход“ = доход от дейност като заето лице + доход от дейност като самостоятелно заето лице (напр. печалби) – данъци

5. В случаите, когато пазарът на кредити за покупка на жилищен имот с цел отдаване под наем и пазарът на кредити за покупка на жилищен имот, обитаван от собственика, се наблюдават поотделно, се прилага определението за Кр/Дх—И със следните изключения:

- а) за кредитите за покупка на жилищен имот с цел отдаване под наем:
- „Кр“ включва само кредити или кредитни траншове, обезпечени от кредитополучателя с недвижимия имот в момента на иницирането и свързани с кредита за покупка на жилищен имот с цел отдаване под наем;
- б) за кредитите за покупка на жилищен имот, обитаван от собственика:
- „Кр“ включва само кредити или кредитни траншове, обезпечени от кредитополучателя с недвижимия имот в момента на иницирането и свързани с жилищния имот, обитаван от собственика,
 - ако кредитополучателят има кредити за покупка на собствен имот, който ще обитава, и кредити за покупка на жилищен имот с цел отдаване под наем, само доходът от наема на жилищните имоти, купени с цел отдаване под наем, след приспадане на разходите по обслужването на кредитите за покупката им, може да се използва, за да се подпомогне изплащането на кредитите за покупка на жилищен имот, обитаван от собственика. В този случай първото най-добро определение за „разполагаем доход“ е:

„разполагаем доход“ = доход от дейност като заето лице + доход от дейност като самостоятелно заето лице (напр. печалби) + доход от държавни пенсии + доход от частни и професионални пенсии + доход от обезщетения за безработица + доход от социални трансфери, различни от обезщетения за безработица + редовни частни трансфери (например издръжки) + (брутен доход от наем на недвижими имоти – разходи по обслужване на дълга за имота, отдаван под наем) + доход от финансови инвестиции + доход от частен бизнес или сдружения + редовен доход от други източници + кредитни субсидии – данъци – здравноосигурителни премии/социалноосигурителни премии/премии по медицинско застраховане + данъчни отстъпки.

4. Съотношението дълг/доход при инициране (Дг/Дх—И)

1. Дг/Дх—И се определя като:

$$\text{Дг/Дх} - \text{И} = \frac{\text{Дг}}{\text{Дх}}$$

2. За целта на изчислението „Дг“ включва общия дълг на кредитополучателя, независимо от това дали е обезпечен или не с недвижим имот, включително всички непогасени финансови кредити, т.е. кредитите, отпуснати от доставчици на жилищни ипотечни кредити и от други кредитодатели, в момента на иницирането на жилищния ипотечен кредит.
3. За целта на изчислението „Дх“ има същото значение, както в раздел 3, точка 4.

5. Съотношението обслужване на кредита/доход при инициране (Окр/Дх—И)

1. Окр/Дх—И се определя като:

$$\text{Окр/Дх} - \text{И} = \frac{\text{Окр}}{\text{Дх}}$$

2. За целта на изчислението „ОКр“ са годишните разходи по обслужване на дълга по жилищен ипотечен кредит, определен като „Кр“ в раздел 1, точка 2, в момента на инициране на кредита.
3. За целта на изчислението „Дх“ има същото значение, както в раздел 3, точка 4.
4. В случаите, когато пазарът на кредити за покупка на жилищен имот с цел отдаване под наем и пазарът на кредити за покупка на жилищен имот, обитаван от собственика, се наблюдават поотделно, определението за ОКр/Дх—И се прилага със следните изключения:
 - а) за кредитите за покупка на жилищен имот с цел отдаване под наем:
 - „ОКр“ са годишните разходи по обслужване на дълга, свързани с кредита за покупка на жилищен имот с цел отдаване под наем, в момента на инициране на кредита;
 - б) за кредитите за покупка на жилищен имот, обитаван от собственика:
 - „ОКр“ са годишните разходи по обслужване на дълга, свързани с кредита за покупка на жилищен имот, обитаван от собственика, в момента на инициране на кредита,
 - съответното първо най-добро определение за „разполагаем доход“ е:

„разполагаем доход“ = доход от дейност като заето лице + доход от дейност като самостоятелно заето лице (напр. печалби) + доход от държавни пенсии + доход от частни и професионални пенсии + доход от обезщетения за безработица + доход от социални трансфери, различни от обезщетения за безработица + редовни частни трансфери, напр. издръжки + (брутен доход от наем на недвижими имоти – разходи по обслужване на дълга за имота, отдаван под наем + доход от финансови инвестиции) + доход от частен бизнес или сдружения + редовен доход от други източници + кредитни субсидии – данъци – здравноосигурителни премии/социалноосигурителни премии/премии по медицинско застраховане + данъчни отстъпки.

6. Съотношението обслужване на дълга/доход при инициране (ОДг/Дх—И)

1. ОДг/Дх—И се определя като:

$$\text{ОДг/Дх - И} = \frac{\text{ОДг}}{\text{Дх}}$$

2. За целта на изчислението „ОДг“ са годишните разходи по обслужване на общия дълг на кредитополучателя, определен като „Дг“ в раздел 4, точка 2, в момента на инициране на кредита.
3. За целта на изчислението „Дх“ има същото значение, както в раздел 3, точка 4.
4. ОДг/Дх—И следва да се счита за показател по избор, тъй като не във всички юрисдикции кредитодателите разполагат с достъп до информацията, необходима за изчисляването на числителя. Обаче в юрисдикции, в които кредитодателите имат достъп до тази информация (напр. чрез кредитни или данъчни регистри), макропруденциалните органи се насърчават да включат и този показател в рамката за наблюдение на риска.

7. Коефициентът на лихвено покритие (КЛхП)

1. КЛхП се определя като:

$$\text{КЛхП} = \frac{\text{Брутен годишен доход от наем}}{\text{Годишни разходи за лихви}}$$

2. За целта на изчислението:
 - а) „брутен годишен доход от наем“ е годишният доход от наем, натрупан от жилищните имоти, купени с цел отдаване под наем, в който са включени оперативните разходи, свързани с поддръжката на стойността на имотите, и данъците;
 - б) „годишни разходи за лихви“ са годишните разходи за лихви, свързани с жилищните имоти, купени с цел отдаване под наем.
3. Коефициентът може да се отнася за стойността му при инициране на кредита (КЛхП—И) или за текущата му стойност (КЛхП—Т).

8. Съотношението кредит/наем при инициране (Кр/Нм—И)

1. Кр/Нм—И се определя като:

$$\text{Кр/Нм} - \text{И} = \frac{\text{Кредит за покупка на жилищен имот с цел отдаване под наем}}{\text{Нетен годишен доход от наем или Брутен годишен доход от наем}}$$

2. За целта на изчислението:

- а) „кредит за покупка на жилищен имот с цел отдаване под наем“ има същото значение като „Кр“ в раздел 1, точка 2, но е ограничен до жилищните ипотечни кредити, с които се финансира покупката на жилищен имот с цел отдаване под наем;
- б) „нетен годишен доход от наем“ е годишният доход от наем на жилищния имот, купен с цел отдаване под наем, след приспадане на оперативните разходи за поддръжка на стойността на имота, но с включени данъци;
- в) „брутен годишен доход от наем“ е годишният доход от отдаването под наем на жилищния имот, купен с цел отдаване под наем, в който са включени оперативните разходи за поддръжка на стойността на имота, и данъците.

За изчислението на Кр/Нм—И следва да се използва нетният годишен доход от наем. Ако тази информация липсва, може да се използва брутният годишен доход от наем.

ПРИЛОЖЕНИЕ V

НАСОКИ ОТНОСНО ОПРЕДЕЛЕНИЯТА И ПОКАЗАТЕЛИТЕ ЗА ТЪРГОВСКИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

В настоящото приложение се съдържат насоки по конкретни въпроси, свързани с определението на ТНИ, с показателите за ТНИ и по-специално с приложение III. С него не се цели да се предоставят подробни технически инструкции за попълването на образците в приложение III, които обхващат всички възможни случаи. Освен това насоките следва да бъдат тълкувани като обхващащи целевите определения и целевите методи, като в някои случаи отклоненията могат да бъдат оправдани с оглед на адаптацията към особеностите на пазарите или пазарните сегменти.

1. Определения на търговски недвижим имот

Понастоящем няма определение за ТНИ на равнището на Съюза, което е достатъчно прецизно за макропруденциални цели.

- а) В член 4, параграф 1, точка 75 от Регламент (ЕС) № 575/2013 се съдържа определение на ЖНИ, но липсва точно определение на ТНИ освен описанието му като „офиси или други търговски помещения“ в член 126. В същия регламент се съдържа изискването стойността на имота да не зависи от кредитното качество на кредитополучателя или от състоянието на базисния проект по отношение на ТНИ.
- б) ЕБО предостави един полезен допълнителен критерий: водещите предназначения на имота „следва да бъдат свързани с икономическа дейност“⁽¹⁾. Макар и полезен, този критерий все пак не е достатъчно прецизен за макропруденциални цели.
- в) Регламент (ЕС) 2016/867 на Европейската централна банка (ЕЦБ/2016/13)⁽²⁾ е друг възможен източник на определение за ТНИ. На този етап обаче съгласно регламента ТНИ са всички имоти, които не са ЖНИ (съгласно определението в посочения в буква а) регламент). Това определение е прекалено широко за целите на финансовата стабилност, тъй като основният интерес тук е степента, в която очакваните от ТНИ парични потоци, като наемите, ще бъдат достатъчни, за да погасят кредитите, с които е финансиран имотът.
- г) Инициативата на Г-20 във връзка с празнотите в данните⁽³⁾ е набор от 20 препоръки за подобряване на икономическата и финансовата статистика, чието начало беше поставено след финансовата криза от 2007—2008 г., за да се подобри наличността и съпоставимостта на икономическите и финансовите данни. В препоръка 19 се подчертава изискването за подобряване на наличността на статистически данни за жилищните и търговските недвижими имоти. Мерките, които последваха тази инициатива, включително постигането на съгласие за определение на ТНИ, са все още в процес на реализация и могат да допринесат за данните, необходими за целите на ЕССР.
- д) В консултативен документ на Базелския комитет за банков надзор относно промените в стандартизирания подход за кредитен риск⁽⁴⁾ ТНИ също е определен като обратното на ЖНИ. Експозицията към ЖНИ се определя като експозиция, обезпечена с недвижим имот, който представлява място за живеене и отговаря на всички приложими закони и разпоредби, които му позволяват да бъде обитаван за жилищни цели, т.е. жилищен имот. След това експозицията към ТНИ е определена като експозиция, обезпечена с недвижим имот, който не е жилищен имот.

Предвид ограниченията на горепосочените определения в настоящата препоръка се съдържа работно определение на ТНИ специално за макропруденциални цели. Съгласно това определение ТНИ са недвижими имоти, източник на доходи, с изключение на жилищните имоти за социални нужди, имотите, собственост на крайни потребители, и жилищните имоти, купени с цел отдаване под наем.

Въпросът дали търговските недвижими имоти в строеж следва да бъдат считани за ТНИ може да бъде предмет на дискусия. По отношение на това националните практики варират. Опитът на редица държави членки по време на последната финансова криза обаче показва колко е важно за целите на финансовата стабилност да се наблюдават инвестициите в тази икономическа дейност и финансирането ѝ. Освен това се очаква, че след като бъдат завършени, новите търговски недвижими имоти в строеж ще увеличат бъдещата наличност на ТНИ. Следователно за целите на настоящата препоръка търговските недвижими имоти в строеж се считат за подкатегория на ТНИ.

⁽¹⁾ Виж въпрос към ЕБО ID 2014_1214 от 21 ноември 2014 г.

⁽²⁾ Регламент (ЕС) 2016/867 на Европейската централна банка от 18 май 2016 г. относно събирането на подробни данни за кредитите и кредитния риск (ЕЦБ/2016/13) (ОВ L 144, 1.6.2016 г., стр. 44).

⁽³⁾ Съвет за финансова стабилност и Международен валутен фонд, *Финансовата криза и празнотите в данните – доклад до финансовите министри и управителите на централни банки от Г-20*, 29 октомври 2009 г.

⁽⁴⁾ Базелски комитет за банков надзор, *Промените в стандартизирания подход за кредитен риск — втори консултативен документ*, декември 2015 г.

Жилищните имоти за социални нужди са сложен сегмент от пазара на имоти, тъй като той може да възприема различни форми в различните държави, както и вътре в дадена държава. Той следва да бъде изключен от определението на ТНИ, когато трансакционната стойност на имотите или наемът, прилаган към наемателите на тези имоти, са пряко повлияни от публичен орган, което води до по-ниски наеми от наблюдаваните на текущия пазар. Националните органи следва да определят границата между сектора на жилищните имоти за социални нужди и сектора на частните наемодатели в техните държави съгласно този критерий.

Жилищните имоти, купени с цел отдаване под наем, са жилищни недвижими имоти, притежавани пряко от частни домакинства⁽¹⁾, основно с цел отдаването им под наем на наематели. В момента тази дейност е от значение само в няколко държави членки. Освен това жилищните имоти, купени с цел отдаване под наем, се намират на границата между ЖНИ и ТНИ. Тъй като обаче тази дейност обичайно се извършва от наемодатели, които не се занимават с нея постоянно по занаят и разполагат с малък портфейл от имоти, за целите на финансовата стабилност тя може да бъде считана като принадлежаща по-скоро към сектора на ЖНИ, отколкото към сектора на ТНИ. Въпреки това поради отличителните рискови характеристики на този сегмент на националните макропруденциални органи се препоръчва да наблюдават промените в него, като използват няколко допълнителни и специфични показатели, ако тази дейност представлява значим източник на рискове или значителен дял от салдата или потоците на общото жилищно ипотечно кредитиране.

2. Източници на данни за търговските недвижими имоти

2.1. Показатели за физическия пазар на ТНИ

Показателите за физическия пазар на ТНИ могат да бъдат получени чрез:

- а) публични източници, напр. национални статистически агенции или поземлени регистри; или
- б) доставчици на данни от частния сектор, които обхващат значителна част от пазара на ТНИ.

В доклада на ЕССР за търговските недвижими имоти и финансовата стабилност в ЕС е направен преглед на съществуващите индекси на цените и на възможните източници на данни⁽²⁾.

2.2. Показатели за експозицията на финансовата система към ТНИ

Данните за експозициите на участниците на пазара, поне на тези от финансовия сектор, могат да бъдат събрани от надзорната отчетност. Някои данни вече се събират от ЕЦБ и ЕОЗППО на национално равнище. Те обаче не са много подробни. Новите образци за надзорна отчетност за банките, т.е. финансова отчетност (FINREP) и общо отчетане (COREP), за застрахователите съгласно Директива 2009/138/ЕО на Европейския парламент и на Съвета⁽³⁾ и за инвестиционните фондове съгласно Директива 2011/61/ЕС на Европейския парламент и на Съвета⁽⁴⁾ могат да създадат по-подробна представа за експозициите на финансовите институции към ТНИ.

Класификациите съгласно статистическата класификация на икономическите дейности в Европейската общност (NACE rev 2.0) могат да бъдат полезни като заместител на експозициите на финансовите институции към ТНИ, тъй като те са общоприети от институциите на Съюза и се използват в образците за регулаторно отчетане за банките и застрахователните предприятия. От значение в това отношение са два раздела:

- а) раздел F: строителство без строителство на съоръжения; и
- б) раздел L: операции с недвижими имоти без дейност на агенции за недвижими имоти.

⁽¹⁾ Съгласно т. 2.118 в глава 2 от приложение А към Регламент (ЕС) № 549/2013 на Европейския парламент и на Съвета от 21 май 2013 г. относно Европейската система от национални и регионални сметки в Европейския съюз (ОВ L 174, 26.6.2013 г., стр. 1) „сектор „Домакинства“ [...] включва лица или групи лица в качеството им на потребители и на предприемачи, произвеждащи пазарни стоки и нефинансови и финансови услуги (пазарни производители), при условие че производството на стоки и услуги не се извършва от отделни субекти, разглеждани като квазикорпорации. Този сектор включва също лица или групи лица в качеството им на производители на стоки и нефинансови услуги изключително за собствено крайно потребление.“

⁽²⁾ ЕССР, *Доклад относно търговските недвижими имоти и финансовата стабилност в ЕС*, декември 2015 г., по-специално приложение II, раздел 2.2.

⁽³⁾ Директива 2009/138/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 25 ноември 2009 г. относно започването и упражняването на застрахователна и презастрахователна дейност (Платежоспособност II) (ОВ L 335, 17.12.2009 г., стр. 1).

⁽⁴⁾ Директива 2011/61/ЕС на Европейския парламент и на Съвета от 8 юни 2011 г. относно лицата, управляващи алтернативни инвестиционни фондове и за изменение на директиви 2003/41/ЕО и 2009/65/ЕО и на регламенти (ЕО) № 1060/2009 и (ЕС) № 1095/2010 (ОВ L 174, 1.7.2011 г., стр. 1).

Основният недостатък при използването на класификациите съгласно NACE е, че те са насочени към икономическите сектори, а не към кредитите. Например кредит, отпуснат на дружество за недвижими имоти за закупуването на автомобили, ще бъде отчетен в раздел L дори ако не е кредит за ТНИ.

2.3. Използване на данни от частния сектор

Ако, за да съставят показателите за ТНИ, националните макропруденциални органи използват данни от доставчик на данни от частния сектор, от тях се очаква да посочат разликите в обхвата и в определенията в сравнение с изискваните в настоящата препоръка. Те следва да могат да предоставят и информация относно базисната методология, използвана от доставчика, и покритието на извадката. Данните от доставчика от частния сектор следва да бъдат представителни за целия пазар и значимите разпределения, изложени в препоръка Г:

- а) вид имот;
- б) място на имота;
- в) вид и националност на инвеститора;
- г) вид и националност на кредитодателя.

3. Значими разпределения на показателите

По отношение на значимите разпределения, изложени в препоръка Г, когато ги използват за целите на наблюдението, националните макропруденциални органи следва да могат да предоставят оценка на значимостта на тези разпределения за техния пазар на ТНИ, като вземат предвид и принципа на пропорционалност.

„Вид имот“ се отнася до основния вид ползване на търговския имот. За показателите за ТНИ това разпределение следва да включва следните категории:

- а) жилищни, напр. сгради с много домакинства;
- б) за търговия на дребно, напр. хотели, ресторанти, търговски центрове;
- в) офиси, напр. имоти, които се използват основно като професионални или бизнес офиси;
- г) индустриални, напр. имоти, които се използват за производство, разпределение и логистика;
- д) други видове търговски имоти.

Ако имотът е със смесено ползване, той следва да се разглежда като различни имоти (въз основа например на повърхността, предназначена за всеки вид ползване), когато е уместно да се направи такова разделение; в останалите случаи имотът може да се класифицира според водещия вид ползване.

„Място на имота“ се отнася до географското разпределение (например по региони) или до сегментите на пазара на недвижими имоти, които включват първостепенните и второстепенните местоположения. За първостепенно най-общо се счита най-доброто местоположение на даден пазар, което се отразява и в доходността от наеми (обикновено най-ниската на пазара). За офис сградите това може да е централното местоположение в голям град. За сградите за търговия на дребно това може да се отнася до центъра на града с много пешеходци или до централно разположен търговски център. За логистичните сгради това може да се отнася до място, където са налице необходимата инфраструктура и необходимите услуги и което е с отличен достъп до транспортни мрежи.

„Вид инвеститор“ се отнася до широки категории инвеститори като:

- а) банки;
- б) застрахователни дружества;
- в) пенсионни фондове;
- г) инвестиционни фондове;
- д) дружества за недвижими имоти;
- е) други.

По всяка вероятност ще има данни само за регистрирания кредитополучател или инвеститор. Националните макропруденциални органи следва обаче да имат предвид, че регистрираният кредитополучател или инвеститор може да бъде различен от крайния кредитополучател или инвеститор и именно тук се крие окончателният риск. Поради това органите се насърчават, когато е възможно, да наблюдават и информацията за крайния кредитополучател или инвеститор, напр. чрез информация, събирана от участниците на пазара, за да получат по-добра представа за поведението на участниците на пазара и за рисковете.

„Вид кредитодател“ се отнася до широки категории кредитодатели като:

- а) банки, включително „лоши банки“;
- б) застрахователни дружества;
- в) пенсионни фондове.

Може да се наложи националните макропруденциални органи да адаптират списъка с видове инвеститори и кредитодатели, за да отразят характеристиките на местния сектор на ТНИ.

„Националност“ се отнася до държавата по учредяването на участника на пазара. Националността на инвеститорите и кредитодателите следва да бъде разпределена поне в следните три географски категории:

- а) местни;
- б) останалата част от Европейското икономическо пространство;
- в) останал свят.

Националните макропруденциални органи следва да имат предвид, че националността на регистрирания инвеститор или кредитодател може да бъде различна от националността на крайния инвеститор или кредитодател и именно тук се крие окончателният риск. Поради това органите се насърчават да наблюдават и информацията за националността на крайния кредитодател или инвеститор, напр. чрез информация, събирана от участниците на пазара.

4. Методи за изчисляване на показателите за физическия пазар

Цената на ТНИ е константна качествена разчетна единица, т.е. пазарната стойност на имота без качествените промени като амортизация (и морално остаряване) или увеличаване на стойността (напр. обновление) чрез качествена корекция.

В насоките, поместени в труд на Евростат, се препоръчва данните за цените да бъдат събирани от действително извършени сделки. Ако тези данни липсват и/или не са напълно представителни, те могат да бъдат определени приблизително от данни, получени от преценка или оценяване, стига тези данни да отразяват настоящата пазарна цена, а не подхода за устойчиво ценово измерване.

5. Оценка на експозициите на финансовата система към търговски недвижими имоти

Експозицията на финансовата система към ТНИ се състои от кредитиране, често от банки, а понякога и от застрахователни дружества, и от инвестиции, често направени от застрахователни дружества, пенсионни фондове и инвестиционни фондове. Инвестициите могат да обхващат както пряката собственост на ТНИ, напр. притежаване на законното право на собственост върху ТНИ, така и непряката собственост на ТНИ, напр. чрез ценни книжа и инвестиционни фондове. Ако кредитодателят или инвеститорият използва дружество със специална инвестиционна цел като специална техника за финансиране на ТНИ, кредитирането или инвестициите следва да се считат за пряко търговско ипотечно кредитиране или собственост (подход на подробния преглед).

Когато правят оценка на тези експозиции за системата като цяло, националните макропруденциални органи следва да имат предвид риска от двойно отчитане. Инвеститорите могат да правят както преки, така и непреки инвестиции в ТНИ. Например пенсионните фондове и застрахователните дружества често инвестират непряко в ТНИ.

Възможно е също така да е по-трудно да бъдат отчетени експозициите на чуждестранните участници на пазара, които могат да представляват значителна част от него⁽¹⁾. Тъй като тези участници са важни за функционирането на пазара на ТНИ, се препоръчва дейността им да бъде наблюдавана.

Тъй като загубите от дейности с ТНИ са често концентрирани при кредитирането за ТНИ от банките, когато извършват наблюдение, националните макропруденциални органи се насърчават да обърнат особено внимание на тази дейност.

⁽¹⁾ ЕССР, Доклад относно търговските недвижими имоти и финансовата стабилност в ЕС, декември 2015 г., по-специално раздел 2.3. и каре 1.

6. Методи за изчисляване на Кр/Ст

В приложение IV са изложени методите за изчисляване на Кр/Ст—И и Кр/Ст—Т. Съществуват обаче някои особености, които трябва да бъдат взети предвид, когато тези съотношения се изчисляват за ТНИ.

В случай на синдикиран кредит Кр/Ст—И следва да се изчисли като съотношението на първоначалната сума на всички отпуснати на кредитополучателя кредити спрямо стойността на имота при инициране. В случай на няколко имота Кр/Ст—И следва да се изчисли като съотношението на сумата на първоначалния/те кредит/и към общата стойност на съответните имоти.

Тъй като в сектора на ТНИ броят на имотите е по-нисък и те са по-хетерогенни, отколкото в сектора на ЖНИ, е по-подходящо Кр/Ст—Т да се изчислява въз основа на оценка на стойността на индивидуалните имоти, вместо да се използва индекс на стойността или индекс на цените.

На последно място, националните макропруденциални органи трябва да наблюдават разпределението на Кр/Ст, като отделят специално внимание на най-рисковите кредити, т.е. тези с най-високо съотношение Кр/Ст, тъй като загубите често произтичат от такъв риск с много малка статистическа вероятност от възникване.

7. Методи за изчисляване на коефициента на лихвено покритие (КЛхП) и коефициента на дългово покритие (КДгП)

Коефициентът на лихвено покритие (КЛхП) и коефициентът на дългово покритие (КДгП) се отнасят за дохода от наем, генериран от ТНИ или група имоти, след приспадане на данъците и оперативните разходи, които кредитополучателят трябва да направи, за да поддържа стойността на имота.

КЛхП се определя като:

$$\text{КЛхП} = \frac{\text{Нетен годишен доход от наем}}{\text{Годишни разходи за лихви}}$$

За целите на изчисляването на КЛхП:

- а) „нетен годишен доход от наем“ е годишният доход от наем, натрупан от отдаването на ТНИ под наем на наематели след приспадане на данъците и оперативните разходи за поддръжка на стойността на имота;
- б) „годишни разходи за лихви“ са годишните разходи за лихви, свързани с кредита, обезпечен с ТНИ или група имоти.

Целта на КЛхП е да измерва степента, в която доходите, генерирани от имота, са достатъчни за изплащането на направените от кредитополучателя разходи за лихви, за да купи имота. Поради това КЛхП следва да се анализира на равнището на имота.

КДгП се определя като:

$$\text{КДгП} = \frac{\text{Нетен годишен доход от наем}}{\text{Годишно обслужване на дълга}}$$

За целите на изчисляването на КДгП:

- а) „нетен годишен доход от наем“ е годишният доход от наем, натрупан от отдаването на ТНИ под наем на наематели след приспадане на данъците и оперативните разходи за поддръжка на стойността на имота;
- б) „годишно обслужване на дълга“ е годишното обслужване на дълга, свързано с кредита, обезпечен с ТНИ или група имоти.

Целта на КДгП е да се направи оценка на теглото на общата дългова тежест, която имотът създава за кредитополучателя. Поради това в знаменателя се включват не само разходите за лихви, но и амортизацията на кредита, т.е. вноските за погасяването на главницата. Основният въпрос при този показател е дали да се изчислява на равнището на имота или на равнището на кредитополучателя. Финансирането на ТНИ обикновено се предоставя в условията на ограничена отговорност на кредитополучателя при неизпълнение, т.е. кредитодателят има право да търси погасяването на дълга само от дохода от имота, а не от другите доходи или активи на кредитополучателя. Следователно е по-реалистично и подходящо КДгП да се изчислява на равнището на имота. Освен това акцентът върху общия доход на кредитополучателя би повдигнал важни въпроси във връзка с консолидацията, в резултат от което би било по-трудно да се определи метричен признак, който е съпоставим в държавите членки.

8. Допълнителни показатели от значение за търговските недвижими имоти в строеж

Вместо съотношението Кр/Ст при инициране за търговските недвижими имоти в строеж националните макропруденциални органи могат да наблюдават съотношението кредит/разход (Кр/Р). Кр/Р е първоначалната сума на всички отпуснати кредити спрямо разходите, свързани със строежа на ТНИ до завършването му.

Освен това националните макропруденциални органи следва да съсредоточат наблюдението си върху най-рисковите промени, напр. тези, свързани с много ниски съотношения преди отдаването под наем или преди продажбата. За сградите, които все още се строят, съотношението преди отдаването под наем е равно на повърхността, която вече се отдава под наем от строителния предприемач в момента на отпускане на кредита, към общата повърхност след завършването на имота; по подобен начин съотношението преди продажбата е равно на повърхността, която вече е продадена от строителния предприемач в момента на отпускане на кредита, към общата повърхност след завършването на имота.

9. Годишно публикуване на експозициите към търговски недвижими имоти от ЕНО

Като използват наличната информация от образците за регулаторно отчитане, на ЕНО се препоръчва да оповестяват поне на годишна база обобщена информация за експозициите към различните национални пазари на ТНИ в Съюза за субектите, които попадат в обхвата на надзорната им дейност, и на индивидуална основа. Според очакванията подобно публично оповестяване ще увеличи познанията на националните макропруденциални органи за дейността на субектите от други държави членки на местния пазар на ТНИ. Ако е налице безпокойство във връзка с обхвата и качеството на публикуваните данни, публикуването следва да бъде придружено от подходящи коментари.

По принцип ЕНО следва да създадат възможността всеки национален макропруденциален орган в Съюза да направи оценка на експозициите на всички финансови институции в Съюза към съответния за този орган национален пазар. Това предполага, че данните, събирани за всички финансови институции в Съюза, следва да се обобщават на равнището на държавата.

При оповестяването на тази обобщена информация ЕНО следва да използват информация от образците за регулаторно отчитане, които съдържат географско разпределение на кредитните експозиции и/или (преките и непреките) инвестиции. Когато в образците за отчитане се съдържа разпределение по кодове NACE⁽¹⁾, ТНИ могат да бъдат отнесени както към раздел F, така и към раздел L, въпреки че, стриктно погледнато, някои подкатегории ще трябва да бъдат изключени съобразно определението за ТНИ, прието в настоящата препоръка.

⁽¹⁾ Регламент (ЕО) № 1893/2006 на Европейския парламент и на Съвета от 20 декември 2006 г. за установяване на статистическа класификация на икономическите дейности NACE Rev. 2 и за изменение на Регламент (ЕИО) № 3037/90 на Съвета, както и на някои ЕО регламенти относно специфичните статистически области (ОВ L 393, 30.12.2006 г., стр. 1).