

I

(Резолюции, препоръки и становища)

ПРЕПОРЪКИ

ЕВРОПЕЙСКИ СЪВЕТ ЗА СИСТЕМЕН РИСК

ПРЕПОРЪКА НА ЕВРОПЕЙСКИЯ СЪВЕТ ЗА СИСТЕМЕН РИСК

от 21 март 2019 година

за изменение на Препоръка ЕССР/2016/14 относно запълването на празноти в данните за недвижимите имоти

(ЕССР/2019/3)

(2019/C 271/01)

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) Прилагането на рамка за наблюдение на промените в сектора на недвижимите имоти за целите на финансовата стабилност изисква редовно събиране и разпространение на равнището на Съюза на съпоставими данни за държавите, така че рисковете, свързани с недвижимите имоти в държавите членки да бъдат по-точно оценявани, а използването на инструментите на макропруденциалната политика да бъде сравнявано с оглед на преодоляването на уязвимостите, свързани с недвижимите имоти.
- (2) Препоръка ЕССР/2016/14 на Европейския съвет за системен риск ⁽³⁾ имаше за цел хармонизиране на определените и показателите, използвани за наблюдение на пазарите на жилищните недвижими имоти (ЖНИ) и търговските недвижими имоти (ТНИ), и бе насочена към преодоляване на съществуващите празноти в наличността и съпоставимостта на данните за пазарите на ЖНИ и ТНИ в Съюза.
- (3) Регламент (ЕС) № 223/2009 на Европейския парламент и на Съвета ⁽⁴⁾ и Решение 2012/504/ЕС ⁽⁵⁾ на Комисията установяват правната рамка за европейската статистика. С оглед на опита на статистическия орган на Общността, който е Комисията (Евростат), в предоставяне на висококачествени данни за Европа с цел да се позволят и улеснят сравнения между държавите, приносът на Комисията (Евростат) към рамката, установена в Препоръка ЕССР/2016/14, се счита от Европейския съвет за системен риск (ЕССР) за особено важен за улесняване събирането от националните макропруденциални органи на данни относно показателите за физическия пазар на ТНИ. Наличността на такива данни на свой ред би ускорило прилагането на рамка за наблюдение на риска от националните

⁽¹⁾ ОВ L 331, 15.12.2010 г., стр. 1.

⁽²⁾ ОВ С 58, 24.2.2011 г., стр. 4.

⁽³⁾ Препоръка ЕССР/2016/14 на Европейския съвет за системен риск от 31 октомври 2016 г. относно запълването на празноти в данните за недвижимите имоти (ОВ С 31, 31.1.2017 г., стр. 1).

⁽⁴⁾ Регламент (ЕО) № 223/2009 на Европейския парламент и на Съвета от 11 март 2009 г. относно европейската статистика и за отмяна на Регламент (ЕО, Евратом) № 1101/2008 за предоставянето на поверителна статистическа информация на Статистическата служба на Европейските общности, на Регламент (ЕО) № 322/97 на Съвета относно статистиката на Общността и на Решение 89/382/ЕИО, Евратом на Съвета за създаване на Статистически програмен комитет на Европейските общности (ОВ L 87, 31.3.2009 г., стр. 164).

⁽⁵⁾ Решение 2012/504/ЕС на Комисията от 17 септември 2012 г. относно Евростат (ОВ L 251, 18.9.2012 г., стр. 49).

макропруденциални органи с цел ефективно наблюдение на пазара на ТНИ и по този начин да се улесни идентифицирането на рискове за финансовата стабилност, породени от физическия пазар на ТНИ. Поради тази причина се счита от решаващо значение установяването на обща минимална рамка за събирането на базата данни, която се изисква от националните макропруденциални органи, за да се осъществява ефективно наблюдение на физическия пазар на ТНИ. Необходимостта за такава хармонизирана рамка става още по-явна, когато се вземе предвид значимият обем на трансгранично финансиране на ТНИ. В това отношение към Препоръка ЕССР/2016/14 следва да се добави нова препоръка, насочена към развитие на обща минимална рамка за разработването, изготвянето и разпространението на съответните хармонизирани показатели. С цел да се гарантира съгласуваността и качеството на съответните статистически данни и да се сведе до минимум тежестта по отчитането, Комисията (Евростат) следва също така да разработи и развива статистически стандарти, методи и процедури за събирането на необходимите статистически данни.

- (4) Съгласно член 2 от Регламент (ЕС) № 1096/2010 на Съвета ⁽⁶⁾ от ЕЦБ се изисква да осигурява секретариат на ЕССР, като по този начин предоставя аналитична, статистическа, логистична и административна помощ на ЕССР. В допълнение съгласно член 5.3 от Устава на Европейската система на централните банки от ЕЦБ се изисква да допринася, когато е необходимо, за хармонизацията на разпоредбите и практиките, регулиращи събирането, съставянето и разпространяването на статистически данни в областите на нейната компетентност. В това отношение е важно да се осигури тясно сътрудничество и подходяща координация между Европейската статистическа система ⁽⁷⁾ и Европейската система на централните банки (ЕСЦБ). За тази цел и в съответствие с член 6, параграф 3 от Регламент (ЕО) № 223/2009 продължаващите дейности по консултиране и сътрудничество между Комисията (Евростат) и ЕЦБ се считат за особено важни за разработването на необходимите статистически стандарти, методи и процедури.
- (5) Статистическите дейности, извършвани последно от Комитета по статистика на ЕСЦБ, подпомаган от неговата оперативна група за недвижими имоти, по отношение на източниците на данни за индикатори, свързани с финансирането на ТНИ и ЖНИ, откритоха необходимостта за изменения на някои определения, за да се улеснят дейностите по наблюдение на националните макропруденциални органи. Макар да се има предвид, че само на Регламент (ЕС) 2016/867 на Европейската централна банка ⁽⁸⁾, който въвежда проекта „АнаКредит“, не може да се разчита за попълване на потребностите от данни на националните макропруденциални органи, определенията на търговски недвижим имот и на жилищен недвижим имот в Препоръка ЕССР/2016/14 следва обаче да бъдат променени, за да се съгласуват в по-голяма степен с по-широките определения, използвани в Регламент (ЕС) 2016/867, с цел да се улеснят необходимите анализи на финансовата стабилност и да се позволи пълна съпоставимост между отделните държави.
- (6) Измененията обаче в определенията, установени в Препоръка ЕССР/2016/14, не следва да възпрепятстват националните макропруденциални органи да използват допълнителни показатели за недвижими имоти и разпределения, които въз основа на определенията и метричните признаци на тези национални макропруденциални органи отчитат спецификите на техните национални пазари на ТНИ и ЖНИ и които са от значение от гледна точка на финансовата стабилност. Това също така би гарантирало придържането от страна на националните макропруденциални органи към принципа на пропорционалност, уреден в Препоръка ЕССР/2016/14.
- (7) Препоръка ЕССР/2016/14 изисква от адресатите да докладват на ЕССР и на Съвета за действията, предприети в отговор на тази препоръка, или да предоставят подходяща обосновка в случай на бездействие, при спазване на сроковете, изложени в препоръката. В това отношение адресатите са постигнали напредък при изпълнението на Препоръка ЕССР/2016/14 в препоръчителните срокове. Работата на някои национални макропруденциални органи обаче бе забавена поради въпроси от практическо естество, като например необходимостта от установяване на структури за докладване, идентифициране на източници на данни и разрешаване на въпроси, свързани с поверителността на данните.
- (8) Поради това, за да се осигури прилагането на Препоръка ЕССР/2016/14, е необходимо да се удължат някои срокове, определени в нея. Удължаването на тези срокове ще предостави на националните макропруденциални органи повече време за разрешаването на горепосочените въпроси от практическо естество. Липсата на общоприети работни определения е особено обезпокоително по отношение на съответните показатели за физическия пазар на ТНИ и оперативните ограничения, свързани с наличието на данни, затрудняват точното оценяване и сравнение на рисковете на националните пазари. Ето защо сроковете за прилагане на Препоръка ЕССР/2016/14 по отношение на тези индикатори, за които националните макропруденциални органи не разполагат със съответната информация, следва да бъдат допълнително удължени, за да се осигури достатъчно време за разработването на необходимите определения и за събиране на данни.

⁽⁶⁾ Регламент (ЕС) № 1096/2010 на Съвета от 17 ноември 2010 г. за възлагане на Европейската централна банка на специфични задачи, свързани с дейността на Европейския съвет за системен риск (ОВ L 331, 15.12.2010 г., стр. 162).

⁽⁷⁾ Европейска статистическа система (ЕСС) е партньорството между статистическия орган на Общността, който е Комисията (Евростат), и националните статистически институти (НСИ) и други национални органи, отговарящи във всяка държава членка за разработването, изготвянето и разпространението на европейската статистика.

⁽⁸⁾ 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).

- (9) Генералният съвет не счита, че удължаването на някои срокове, установени в Препоръка ЕССР/2016/14, ще застраши правилното функциониране на финансовите пазари. Освен това Генералният съвет не счита, че такова удължаване само по себе си би довело до възможността адресатите да не прилагат Препоръка ЕССР/2016/14.
- (10) ЕССР също така отчита, че могат да се изискват допълнителни технически насоки и работа по целевите определения и показатели, за да се приспособят за спецификите на пазарите или пазарните сегменти, както и за да се осигури статистическо качество на данните. Допълнителните изменения на Препоръка ЕССР/2016/14 могат да бъдат необходими и за да се отразят бъдещите тенденции по отношение на тези целеви определения и показатели.
- (11) Поради това Препоръка ЕССР/2016/14 трябва да бъде съответно изменена,

ПРИЕ НАСТОЯЩАТА ПРЕПОРЪКА:

ИЗМЕНЕНИЯ

Препоръка ЕССР/2016/14 се изменя, както следва:

1. в Раздел 1, препоръка В, параграф 1 се заменя със следното:

- „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 кредитиране за ТНИ (включително ТНИ в процес на разработване или в строеж);
- ж) потоци на необслужвани кредити за ТНИ (включително ТНИ в процес на разработване или в строеж);
- з) потоци на провизиите срещу загуби по кредитиране за ТНИ (включително ТНИ в процес на разработване или в строеж);
- и) потоци на провизиите срещу загуби по кредитиране за ТНИ в процес на разработване или в строеж (като част от кредитиране за ТНИ);
- й) потоци на кредитиране за ТНИ (включително ТНИ в процес на разработване или в строеж);
- к) салда на необслужвани кредити за ТНИ (включително ТНИ в процес на разработване или в строеж);
- л) салда на провизиите срещу загуби по кредитиране за ТНИ (включително ТНИ в процес на разработване или в строеж);
- м) салда на кредитиране за ТНИ в процес на разработване или в строеж (като част от кредитиране за ТНИ);
- н) салда на необслужваните кредити за ТНИ в процес на разработване или в строеж (като част от кредитиране за ТНИ);
- о) салда на провизиите срещу загуби по кредитиране за ТНИ в процес на разработване или в строеж (като част от кредитиране за ТНИ).

Показатели за стандартите за отпускане на кредити за ТНИ:

- п) среднопретеглена стойност на съотношението Кр/Ст—И за потоците на кредити за ТНИ;

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

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. в Раздел 1, препоръка Г, параграф 2 се заменя със следното:

„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 кредитиране за ТНИ и за всяко разпределение на кредитиране за ТНИ (включително ТНИ в процес на разработване или в строеж) — т.е. кредитиране за имоти, притежавани от собствениците за извършвана от тях дейност, независимо дали са съществуващи или в строеж; кредитиране за жилища под наем; кредитиране за недвижим имот, източник на доходи (различен от жилища под наем); кредитиране за ТНИ в процес на разработване, и кредитиране за жилищни имоти за социални нужди — националните макропруденциални органи следва да вземат предвид допълнително разпределение по:
 - вид имот,
 - място на имота,
 - вид кредитодател,
 - националност на кредитодателя.
- г) за потоците и салдата на необслужвани кредити за ТНИ и за всяко разпределение на необслужвани кредити за ТНИ (включително ТНИ в процес на разработване или в строеж) — т.е. кредитиране за имоти, притежавани от собствениците за извършвана от тях дейност, независимо дали са съществуващи или в строеж; кредитиране за жилища под наем; кредитиране за недвижим имот, източник на доходи (различен от жилища под наем); кредитиране за ТНИ в процес на разработване, и кредитиране за жилищни имоти за социални нужди — националните макропруденциални органи следва да вземат предвид допълнително разпределение по:
 - вид имот,
 - място на имота,
 - вид кредитодател,
 - националност на кредитодателя.

д) за потоците и салдата на провизии срещу загуби по кредитиране за ТНИ и за всяко разпределение на провизии срещу загуби по кредитиране за ТНИ (включително ТНИ в процес на разработване или в строеж) — т.е. кредитиране за имоти, притежавани от собствениците за извършвана от тях дейност, независимо дали са съществуващи или в строеж; кредитиране за жилища под наем; кредитиране за недвижим имот, източник на доходи (различен от жилища под наем); кредитиране за ТНИ в процес на разработване, и кредитиране за жилищни имоти за социални нужди — националните макропруденциални органи следва да вземат предвид допълнително разпределение по:

- вид имот,
- място на имота,
- вид кредитодател,
- националност на кредитодателя.

Разпределенията, посочени в букви а)–д) по-горе, следва да се считат като препоръчан минимум. Националните макропруденциални органи могат да добавят допълнителни разпределения, доколкото считат това за необходимо за целите на финансовата стабилност.“;

3. в Раздел 1 се добавя следната препоръка:

„Препоръка Е – Установяване на обща минимална рамка за физическия пазар на търговски недвижими имоти

1. На Комисията (Евростат) се препоръчва да предложи законодателство на Съюза за установяване на обща минимална рамка за разработването, изготвянето и разпространението на база данни за показатели за физическия пазар на ТНИ, посочени в подпрепоръка В, параграф 1, букви а)–д).
2. На Комисията (Евростат) също така се препоръчва да разработи и развие статистически стандарти, източници, методи и процедури за разработване на базата данни за показателите за физическия пазар на ТНИ, посочени в подпрепоръка В, параграф 1, букви а)–д), по-специално, за да се гарантира качеството на този набор от показатели и да се сведе до минимум тежестта на отчетността.“;

4. раздел 2, параграф 1, точка 1 се изменя, както следва:

а) подточка 3 се заменя със следното:

„жилищен имот, купен с цел отдаване под наем“ е ЖНИ, притежаван пряко от физическо лице основно с цел отдаването му под наем;“;

б) подточка 4 се заменя със следното:

„търговски недвижим имот“ (ТНИ) е недвижим имот, източник на доходи, който съществува или е в процес на разработване, включително жилища под наем или недвижими имоти, използвани от собствениците на имотите за извършвана от тях дейност, независимо дали са съществуващи или в строеж, който не е класифициран като ЖНИ, и включва жилищни имоти за социални нужди.

Ако имотът е със смесено ползване като ТНИ и ЖНИ, 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;“;

в) подточка 5 се заменя със следното:

„кредит за търговски недвижим имот (ТНИ)“ е кредит, отпуснат на юридическо лице, предназначен за придобиване на недвижим имот, източник на доходи (или група имоти, определени като недвижим имот, източник на доходи), който съществува или е в строеж, или недвижим имот, използван от собствениците на имота за извършвана от тях дейност (или група такива имоти), независимо дали е съществуващ или в строеж, или обезпечен с търговски недвижим имот (или група търговски недвижими имоти);“;

г) вмъква се следната подточка 1 ба:

„имот, източник на доходи, в строеж“ е всеки имот, който е в строеж, 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 сгради, които се разрушават или обекти, които се разчистват с оглед на евентуален строеж в бъдеще;“;

- д) подточка 32 се заменя със следното:
„жилищен имот, обитаван от собственика“ е жилищен недвижим имот, притежаван от физическо лице, с цел осигуряване подслон на неговия собственик;“;
- е) подточка 34 се заличава;
- ж) вмъква се следната подточка 36а:
„жилища под наем“ е недвижим имот, притежаван от юридически лица основно с цел отдаването му под наем;“
- з) подточка 38 се заменя със следното:
„жилищен недвижим имот“ (ЖНИ) е недвижим имот, предназначен за обитаване, независимо дали е съществуващ или в строеж, придобит, построен или ремонтиран от физическо лице, включително жилищни имоти, купени с цел отдаване под наем. 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;“;
- и) подточка 39 се заменя със следното:
„кредит за жилищен недвижим имот (ЖНИ)“ е кредит на физическо лице, обезпечен с жилищен недвижим имот, независимо от целта на кредита;“;

5. раздел 2, параграф 3 се заменя със следното:

„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 2019 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 2019 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 2019 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 2021 г. от националните макропруденциални органи се изисква да представят на ЕССР и на Съвета окончателен доклад за изпълнението на препоръка В.
- в) Когато националните макропруденциални органи не разполагат със съответната информация по отношение на тези показатели, посочени в препоръка В, параграф 1, букви а)–д), от тези органи се изисква да предоставят на ЕССР и на Съвета окончателен доклад за изпълнението на препоръка В по отношение на тези показатели най-късно до 31 декември 2025 г.

4. Препоръка Г

- а) До 31 декември 2019 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 2021 г. от националните макропруденциални органи се изисква да представят на ЕССР и на Съвета окончателен доклад за изпълнението на препоръка Г.
- в) Когато националните макропруденциални органи не разполагат със съответната информация по отношение на тези показатели, посочени в препоръка Г, параграф 2, буква а), както е указано в образец А от приложение III към настоящата препоръка, от тези органи се изисква да предоставят на ЕССР и на Съвета окончателен доклад за изпълнението на препоръка Г по отношение на тези показатели най-късно до 31 декември 2025 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) Считано 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.

6. Препоръка Е

- а) До 31 декември 2021 г. от Комисията (Евростат) се изисква да предостави на ЕССР и на Съвета междинен доклад, съдържащ първоначалната оценка за изпълнението на настоящата препоръка Е;
- б) До 31 декември 2023 г. от Комисията (Евростат) се изисква да предостави на ЕССР и на Съвета окончателен доклад за изпълнението на препоръка Е.;

- 6. Приложение I се заменя с приложение I към настоящата препоръка;
- 7. Приложение II се заменя с приложение II към настоящата препоръка;
- 8. Приложение III се заменя с приложение III към настоящата препоръка;
- 9. Приложение IV се заменя с приложение IV към настоящата препоръка;
- 10. Приложение V се заменя с приложение V към настоящата препоръка.

Съставено във Франкфурт на Майн на 21 март 2019 година.

*Ръководител на секретариата на ЕССР,
от името на Генералния съвет на ЕССР*
Francesco MAZZAFERRO

ПРИЛОЖЕНИЕ I

Приложение I към Препоръка ЕССР/2016/14 се заменя със следното:

„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 кредитиране за ЖНИ;
- 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 кредитиране за ЖНИ, 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 кредитиране за ЖНИ, 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 на ТНИ, показатели за кредитните експозиции на финансовата система и показатели за стандартите за отпускане на кредити;
- 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 на ТНИ, 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.

6. Препоръка Е

Счита се, че Комисията (Евростат) изпълнява препоръка Е, ако:

- а) въз основа на пригодността на определенията и разпределенията за съответните показатели за физическия пазар на ТНИ, които се използват понастоящем в държавите членки, предлага законодателство на Съюза за установяване на обща минимална рамка за разработването, изготвянето и разпространението на база данни за съответните показатели с цел тяхното хармонизиране;
 - б) осигурява съответствието на предложеното законодателство с показателите и техните определения, използвани за целите на надзора или на финансовата стабилност, така че да се избегне неоправдано увеличаване на тежестта върху отчетните единици;
 - в) осигурява качеството на съответните показатели за физическия пазар на ТНИ чрез разработване на статистически стандарти, източници, методи и процедури за разработване на базата данни за съответните показатели;
 - г) гарантира, че прилагането на разработените статистически стандарти, източници, методи и процедури, отнасящи се до базата данни за съответните показатели за физическия пазар на ТНИ не води до неоправдано увеличаване на тежестта върху отчетните единици;
 - д) насърчава прилагането на статистическите стандарти, източниците, методите и процедурите за изготвянето на базата данни за съответните показатели за физическия пазар на ТНИ.“
-

Приложение II към Препоръка ЕССР/2016/14 се заменя със следното:

„ПРИЛОЖЕНИЕ II

УКАЗАТЕЛНИ ОБРАЗЦИ ЗА ПОКАЗАТЕЛИТЕ ЗА СЕКТОРА НА ЖИЛИЩНИ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

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

Образци за жилищни недвижими имоти

ПОТОЦИ = нови кредити за ЖНИ в рамките на отчетния период съгласно възприетото от кредитодателя. Националните макропруденциални органи, които могат да направят разграничение между действително новите кредити за ЖНИ и предоговорените кредити, разполагат с възможността да обособят предоговорените кредити като отделно разпределение.
САЛДА = Данни за салдата на кредити за ЖНИ 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 кредити за ЖНИ	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 кредити за ЖНИ
в т.ч. имоти на отделни територии (**)
в т.ч. ≤ 1 г. първоначален период на фиксиране на лихвения процент
в т.ч.] 1 г.; 5 г.] първоначален период на фиксиране на лихвения процент
в т.ч.] 5 г.; 10 г.] първоначален период на фиксиране на лихвения процент
в т.ч. > 10 г. първоначален период на фиксиране на лихвения процент
в т.ч. прегоговорени (по избор)

ПОТОЦИ
нве, #
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
в т.ч. частично амортизируеми

ПОТОЦИ
Ср. (в%)
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. имоти на отделни територии (**)
в т.ч. ≤ 1 г. първоначален период на фиксиране на лихвения процент
в т.ч.] 1 г.; 5 г.] първоначален период на фиксиране на лихвения процент
в т.ч.] 5 г.; 10 г.] първоначален период на фиксиране на лихвения процент
в т.ч. > 10 г. 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%)
Ср. (в%)
нве, #
нве, #
нве, #
нве, #
нве, #
нве, #
нве, #
нве, #

Съотношение кредит/стойност на недвижимия имот при инициране (Кр/Ст—И)
в т.ч. неамортизируеми (*)
в т.ч. имоти на отделни територии (**)
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, #
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
≤ 5 г.
]5 г. ; 10 г.]
]10 г. ; 15 г.]
]15 г. ; 20 г.]
]20 г. ; 25 г.]
]25 г. ; 30 г.]
]30 г. ; 35 г.]
> 35 г.
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
≤ 20 г.
]20 г. ; 25 г.]
> 25 г.
Кр/Ст-И]80%-90%
Срок до падежа при инициране
≤ 20 г.
]20 г. ; 25 г.]
> 25 г.
Кр/Ст-И]90%-110%
Срок до падежа при инициране
≤ 20 г.
]20 г. ; 25 г.]
> 25 г.

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. ≤ 1 г.
в т.ч.] 1 г.; 5 г.]
в т.ч.] 5 г.; 10 г.]
в т.ч. > 10 г.

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, #

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 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			
≤ 20 г.	нве, #	нве, #	нве, #
]20 г. ; 25 г.]	нве, #	нве, #	нве, #
> 25 г.	нве, #	нве, #	нве, #

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

(**) Кредити за ЖНИ, предоставени в рамките на вътрешната финансова система на държава членка, могат да бъдат обезпечени с ЖНИ, намиращи се на чуждестранни територии. Следва да се добави ред за всяка такава чуждестранна територия, която се счита за важна за целите на финансовата стабилност.

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

Допълнителни образци за държавите със значителен риск от жилищни имоти, купени с цел отдаване под наем, или със значителен пазар на жилищни имоти, купени с цел отдаване под наем

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

САЛДА = Данни за салдата на кредити за ЖНИ 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

КРЕДИТИ ЗА ПОКУПКА НА ИМОТ С ЦЕЛ ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ

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

ПОТОЦИ
нве, #
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, #

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. имоти на отделни територии (**)
в т.ч. ≤ 1 г. първоначален период на фиксиране на лихвения процент
в т.ч.] 1 г.; 5 г.] първоначален период на фиксиране на лихвения процент
в т.ч.] 5 г.; 10 г.] първоначален период на фиксиране на лихвения процент
в т.ч. > 10 г. първоначален период на фиксиране на лихвения процент

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

Текущо съотношение кредит/стойност на недвижимия 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. имоти на отделни територии (**)
в т.ч. ≤ 1 г. първоначален период на фиксиране на лихвения процент
в т.ч.] 1 г.; 5 г.] първоначален период на фиксиране на лихвения процент
в т.ч.] 5 г.; 10 г.] първоначален период на фиксиране на лихвения процент
в т.ч. > 10 г. първоначален период на фиксиране на лихвения процент
РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ
≤ 10%
]10% ; 20%]
]20% ; 30%]

ПОТОЦИ
Ср. (в%)
Ср. (в%)
Ср. (в%)
Ср. (в%)
Ср. (в%)
Ср. (в%)
Ср. (в%)
Ср. (в%)
Ср. (в%)
Ср. (в%)
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 (*)
в т.ч. имоти на отделни територии (**)
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, #
нве, #

Съотношение обслужване на кредита/доход при инициране (ОКр/Дх—И)
]30% ; 40%]
]40% ; 50%]
]50% ; 60%]
> 60%
Не е налично

ПОТОЦИ
нве, #
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, #

Текущо съотношение кредит/стойност на недвижимо имот (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 инициране в години
СРЕДНОПРЕТЕГЛЕНА СТОЙНОСТ
РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ
≤ 5 г.
]5 г. ; 10 г.]
]10 г. ; 15 г.]
]15 г. ; 20 г.]
]20 г. ; 25 г.]
]25 г. ; 30 г.]
]30 г. ; 35 г.]
> 35 г.
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.

(**) Кредити за ЖНИ, предоставени в рамките на вътрешната финансова система на държава членка, могат да бъдат обезпечени с ЖНИ, намиращи се на чуждестранни територии. Следва да се добави ред за всяка такава чуждестранна територия, която се счита за важна за целите на финансовата стабилност.“.

Приложение III към Препоръка ЕССР/2016/14 се заменя със следното:

„ПРИЛОЖЕНИЕ III

УКАЗАТЕЛНИ ОБРАЗЦИ ЗА ПОКАЗАТЕЛИТЕ ЗА СЕКТОРА НА ТЪРГОВСКИ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

1. Образец А: показатели за физическия пазар

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

Показатели за експозициите

	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

Показател	Периодичност	Разпределение					Общо
		Вид имот ⁽¹⁾	Място на имота ⁽²⁾	Вид инвеститор ⁽³⁾ ⁽⁸⁾	Вид кредитодател ⁽⁴⁾	Националност на инвеститора ⁽⁸⁾ / кредитодателя ⁽⁷⁾	
— в това число непряка собственост на ТНИ	Тримесечна			нв		нв	нв
Корекции на оценката на инвестициите в ТНИ	Тримесечна	нв	нв	нв		нв	нв
Кредитиране за ТНИ (вкл. ТНИ в процес на разработване или в строеж)	Тримесечна	нв	нв		нв	нв	нв
— в това число кредити за придобиване на имоти, притежавани от собствениците за извършвана от тях дейност, независимо дали са съществуващи или в строеж	Тримесечна	нв	нв		нв	нв	нв
— в това число кредити за придобиване на жилище под наем	Тримесечна	нв	нв		нв	нв	нв
— в това число кредити за придобиване на недвижим имот, източник на доходи (различен от жилище под наем)	Тримесечна	нв	нв		нв	нв	нв
— в това число кредити за придобиване на ЖНИ в процес на разработване	Тримесечна	нв	нв		нв	нв	нв
— в това число кредити за придобиване на имоти, притежавани за социални нужди	Тримесечна	нв	нв		нв	нв	нв
Необслужвани кредити за ТНИ (вкл. ТНИ в процес на разработване или в строеж)	Тримесечна	нв	нв		нв	нв	нв
— това число кредити за придобиване на имоти, притежавани от собствениците за извършвана от тях дейност, независимо дали са съществуващи или 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 ⁽⁷⁾	
— в това число кредити за придобиване на жилище под наем	Тримесечна	нв	нв		нв	нв	нв
— в това число кредити за придобиване на недвижим имот, източник на доходи (различен от жилище под наем)	Тримесечна	нв	нв		нв	нв	нв
— в това число кредити за придобиване на ЖНИ в процес на разработване	Тримесечна	нв	нв		нв	нв	нв
— в това число кредити за придобиване на имоти, притежавани за социални нужди	Тримесечна	нв	нв		нв	нв	нв
Провизии срещу загуби по кредитиране за ТНИ (вкл. ТНИ в процес на разработване или в строеж)	Тримесечна	нв	нв		нв	нв	нв
— в това число кредити за придобиване на имоти, притежавани от собствениците за извършвана от тях дейност, независимо дали са съществуващи или в строеж	Тримесечна	нв	нв		нв	нв	нв
— в това число кредити за придобиване на жилище под наем	Тримесечна	нв	нв		нв	нв	нв
— в това число кредити за придобиване на недвижим имот, източник на доходи (различен от жилище под наем)	Тримесечна	нв	нв		нв	нв	нв
— в това число кредити за придобиване на ЖНИ в процес на разработване	Тримесечна	нв	нв		нв	нв	нв
— в това число кредити за придобиване на имоти, притежавани за социални нужди	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 ⁽⁷⁾
Салда ⁽⁷⁾	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
	Кредитиране за ТНИ (вкл. ТНИ в процес на разработване или в строеж)	Годишна	нв	нв		нв	нв	нв
	— в това число необслужвани кредити за ТНИ	Годишна	нв	нв		нв	нв	нв
	— в това число кредити за придобиване на имоти, притежавани от собствениците за извършвана от тях дейност, независимо дали са съществуващи или в строеж	Годишна	нв	нв		нв	нв	нв
	— в това число кредити за придобиване на жилище под наем	Годишна	нв	нв		нв	нв	нв
	— в това число кредити за придобиване на недвижим имот, източник на доходи (различен от жилище под наем)	Годишна	нв	нв		нв	нв	нв
	— в това число кредити за придобиване на имоти, притежавани за социални нужди	Годишна	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 ⁽⁷⁾		
Провизии срещу загуби по кредитиране за ТНИ	Годишна	нв	нв			нв	нв	нв
— в това число необслужвани кредити за ТНИ	Годишна	нв	нв			нв	нв	нв
— в това число кредити за придобиване на имоти, притежавани от собствениците за извършвана от тях дейност, независимо дали са съществуващи или в строеж	Годишна	нв	нв			нв	нв	нв
— в това число кредити за придобиване на жилище под наем	Годишна	нв	нв			нв	нв	нв
— в това число кредити за придобиване на недвижим имот, източник на доходи (различен от жилище под наем)	Годишна	нв	нв			нв	нв	нв
— в това число кредити за придобиване на имоти, притежавани за социални нужди	Годишна	нв	нв			нв	нв	нв
Кредитиране за ТНИ в процес на разработване (като част от кредитиране за ТНИ)	Годишна	нв	нв			нв	нв	нв
— в това число необслужвани кредити	Годишна	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 ⁽⁵⁾	
Провизии срещу загуби по кредитиране за ТНИ в процес на разработване	Годишна	нв	нв		нв	нв	нв

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

⁽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⁾ Потоците 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

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
— кредити за придобиване на имоти, притежавани от собствениците за извършвана от тях дейност, независимо дали са съществуващи или в строеж	Тримесечна	R
— число кредити за придобиване на жилище под наем	Тримесечна	R
— кредити за придобиване на недвижим имот, източник на доходи (различен от жилище под наем)	Тримесечна	R
— число кредити за придобиване на ЖНИ в процес на разработване	Тримесечна	R
— число кредити за придобиване на имоти, притежавани за социални нужди	Тримесечна	R

	Показател	Периодичност	Среднопретеглена стойност на съотношенията
	<p>Коефициент на лихвено покритие при инициране (КЛхП—И)</p> <p>— кредити за придобиване на имоти, притежавани от собствениците за извършвана от тях дейност, независимо дали са съществуващи или в строеж</p> <p>— число кредити за придобиване на жилище под наем</p> <p>— кредити за придобиване на недвижим имот, източник на доходи (различен от жилище под наем)</p> <p>— число кредити за придобиване на ЖНИ в процес на разработване</p> <p>— число кредити за придобиване на имоти, притежавани за социални нужди</p>	Тримесечна	R
		Тримесечна	R
		Тримесечна	R
		Тримесечна	R
		Тримесечна	R
		Тримесечна	R
	<p>Коефициент на дългово покритие при инициране (КДгП—И)</p> <p>— кредити за придобиване на имоти, притежавани от собствениците за извършвана от тях дейност, независимо дали са съществуващи или в строеж</p> <p>— число кредити за придобиване на жилище под наем</p> <p>— кредити за придобиване на недвижим имот, източник на доходи (различен от жилище под наем)</p> <p>— число кредити за придобиване на ЖНИ в процес на разработване</p> <p>— число кредити за придобиване на имоти, притежавани за социални нужди</p>	Тримесечна	R
		Тримесечна	R
		Тримесечна	R
		Тримесечна	R
		Тримесечна	R
		Тримесечна	R

	Показател	Периодичност	Среднопретеглена стойност на съотношенията
Салда ⁽³⁾	Текущо съотношение кредит/стойност на недвижимия имот (Кр/Ст—Т)	Годишна	R
	— кредити за придобиване на имоти, притежавани от собствениците за извършвана от тях дейност, независимо дали са съществуващи или в строеж	Годишна	R
	— число кредити за придобиване на жилище под наем	Годишна	R
	— кредити за придобиване на недвижим имот, източник на доходи (различен от жилище под наем)	Годишна	R
	— число кредити за придобиване на ЖНИ в процес на разработване	Годишна	R
	— число кредити за придобиване на имоти, притежавани за социални нужди	Годишна	R
	Текущ коефициент на лихвено покритие (КЛхП—Т)	Годишна	R
	— кредити за придобиване на имоти, притежавани от собствениците за извършвана от тях дейност, независимо дали са съществуващи или в строеж	Годишна	R
	— число кредити за придобиване на жилище под наем	Годишна	R
	— кредити за придобиване на недвижим имот, източник на доходи (различен от жилище под наем)	Годишна	R
	— число кредити за придобиване на ЖНИ в процес на разработване	Годишна	R
	— число кредити за придобиване на имоти, притежавани за социални нужди	Годишна	R

	Показател	Периодичност	Среднопретеглена стойност на съотношенията
	Текущ коефициент на дългово покритие (КДгП—Т)	Годишна	R
	— кредити за придобиване на имоти, притежавани от собствениците за извършвана от тях дейност, независимо дали са съществуващи или в строеж	Годишна	R
	— число кредити за придобиване на жилище под наем	Годишна	R
	— кредити за придобиване на недвижим имот, източник на доходи (различен от жилище под наем)	Годишна	R
	— число кредити за придобиване на ЖНИ в процес на разработване	Годишна	R
	— число кредити за придобиване на имоти, притежавани за социални нужди	Годишна	R

(¹) Не включва имоти в процес на разработване, които могат да бъдат наблюдавани, като се използва съотношението кредит/разход (Кр/Р).

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

(³) Данни за салдото на кредитите за ТНИ към отчетната дата.

R = Съотношение“.

ПРИЛОЖЕНИЕ IV

Приложение IV към Препоръка ЕССР/2016/14 се заменя със следното:

„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:

$$Кр/Ст—И = \frac{Кр}{Ст}$$

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 неусвоени 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 кредита за жилищен недвижим имот;
- 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. стойността на сделката, 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;

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

$$Кр/Ст—И_n = \frac{\sum_{i=1}^n Кр_i}{Ст_0 + \sum_{i=1}^n \Delta Ст_{i,i-1}}$$

Ако $i = 1, \dots, n$ $i = 1, \dots, n$ се отнася до кредитните траншове, отпуснати до момента n , $Ст_0$ е първоначалната стойност на обезпечението с недвижим имот (напр. земя) и $\Delta Ст_{i,i-1}$ представлява промяната в стойността на имота, настъпила по време на периодите до отпускането на кредитен транш n .

- б) не включва стойността на планирани ремонтни или строителни работи;
- 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) не е коригирана за наличието на други фактори, редуциращи риска;
- д) не включва разходи и такси, свързани с кредита за жилищен недвижим имот;
- е) 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 кредитът за жилищен недвижим имот 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 допълнение към изчисляването на Кр/Ст—И в съответствие с метода, описан в параграфи 2 и 3 по-горе, националните макропруденциални органи могат също така, ако считат за необходимо, за да адаптират особеностите на техните пазари, да изчислят Кр/Ст—И чрез приспадане от определението на „Ст“ в параграф 3 на общия размер на непогасените жилищни ипотечни кредити, отпуснати или не, които са обезпечени с по-рано възникнали привилегии върху имота, вместо включване на тези кредити в изчислението на „Кр“ така, както е посочено в параграф 2.
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/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.
6. 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:

$$\text{Кр/Ст—Т} = \frac{\text{КрТ}}{\text{СтТ}}$$

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 дискотиране, 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 „СтГ“:
- отразява промените, настъпили в стойността на „СтГ“ 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;
 - се коригира за промени в привилегиите върху имота;
 - 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:
- за кредитите за покупка на жилищен имот с цел отдаване под наем:
 - „КрГ“ 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,
 - „СтГ“ е текущата стойност на жилищния имот, купен с цел отдаване под наем;
 - за кредитите за покупка на жилищен имот, обитаван от собственика:
 - „КрГ“ 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,
 - „СтГ“ 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:

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

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 кредита за жилищен недвижим имот.
4. При определяне на разполагаемия доход на кредитополучателя адресатите се насърчават да се придържат към определение 1) във възможно най-голяма степен и към определение 2) като минимум:

Определение 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:

- „брутен доход от наем на недвижими имоти“ включва дохода от наем на собствени имоти, във връзка с които в момента няма непогасен кредит за жилищен недвижим имот, 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 brutния 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 кредита за жилищен недвижим имот;
- 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).

Определение 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 недвижия 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 недвижия 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, напр. издръжка) + (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:

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

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 кредита за жилищен недвижим имот.
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:

$$\text{ОКр/Дх—И} = \frac{\text{ОКр}}{\text{Кр}}$$

2. За целта на изчислението „ОКр“ са годишните разходи по обслужване на дълга по кредит за жилищен недвижим имот, 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:

$$\text{ОДг/Дх—И} = \frac{\text{ОДг}}{\text{Дг}}$$

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 които 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:

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

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

Приложение V към Препоръка ЕССР/2016/14 се заменя със следното:

„ПРИЛОЖЕНИЕ V

НАСОКИ ОТНОСНО ОПРЕДЕЛЕНИЯТА И ПОКАЗАТЕЛИТЕ

В настоящото приложение се съдържат насоки по конкретни въпроси, свързани с определението на показателите 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. Докато предпоставката, при която настоящата препоръка бе издадена първоначално, оправдаваше приемането на по-подробни определения за целите на финансовата стабилност, последните тенденции в статистиката изтъкнаха необходимостта от съгласуване в по-голяма степен на определението на ТНИ с това в Регламент (ЕС) 2016/867, за да се улеснят дейностите по наблюдение и финансови анализи на националните макропруденциални органи и да се допусне пълна съвместимост между държавите.
- г) Инициативата на G-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 препоръки II.17 и II.18 от Втората фаза на инициативата на G-20 във връзка с празнотите в данните (DGI-2) ⁽⁴⁾ се подчертава изискването за подобряване на наличността на статистически данни за жилищните и търговските недвижими имоти. Следвайки тази инициатива през 2017 г. Комисията (Евростат) публикува доклад относно „Показатели за цените на търговските имоти: източници, методи и въпроси“ [*Commercial property price indicators: sources, methods and issues*] ⁽⁵⁾, който предостави принос по отношение на изходните данни и методиките по отношение на индексите на цените на търговските имоти с цел по-добра информираност на съставителите и ползвателите за алтернативни източници на данни, измервания, методи и съществуващите предизвикателства.
- д) В консултативен документ на Базелския комитет за банков надзор относно промените в стандартизирания подход за кредитен риск ⁽⁶⁾ 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.

⁽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 G-20*, 29 октомври 2009 г.

⁽⁴⁾ Съвет за финансова стабилност и Международен валутен фонд, *Шестти доклад за напредъка на прилагането на инициативата на G-20 за празнотите в данните*, септември 2015 г.

⁽⁵⁾ „Показатели за цените на търговските имоти: източници, методи и въпроси“ [*Commercial property price indicators: sources, methods and issues*], *Статистически отчети*, издание 2017 г., Евростат, Служба за публикации на Европейския съюз, 2017 г.

⁽⁶⁾ Базелски комитет за банков надзор, *Промените в стандартизирания подход за кредитен риск — втори консултативен документ*, декември 2015 г.

Предвид ограниченията на горепосочените определения в настоящата препоръка се съдържа работно определение на ТНИ специално за макропруденциални цели. То определя ТНИ като всеки недвижим имот, източник на доходи, който съществува или е в процес на разработване, включително жилища под наем или недвижими имоти, използвани от собствениците на имотите за извършвана от тях дейност, независимо дали са съществуващи или в строеж, който не е класифициран като ЖНИ, и включва жилищни имоти за социални нужди.

Въпросът дали недвижими имоти в процес на разработване 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.

Недвижими имоти, източник на доходи се определят като всички недвижими имоти, доходите от които се генерират от наема на тези имоти или от печалбата, получена от продажбата им. Поради това жилищни имоти, купени с цел отдаване под наем, и жилища под наем са подкатегории на недвижими имоти, източник на доходи.

Жилищните имоти, купени с цел отдаване под наем, са недвижими имоти, притежавани пряко от физически лица, основно с цел отдаването им под наем. 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. Поради тази причина жилищните имоти, купени с цел отдаване под наем, се класифицират като ЖНИ и следователно автоматично се изключват от определението на ТНИ, въпреки че се считат за недвижими имоти, източник на доходи. Въпреки това поради отличителните рискови характеристики на този сегмент на националните макропруденциални органи се препоръчва да наблюдават промените в него под отделно разпределение, ако тази дейност представлява значим източник на рискове или значителен дял от салдата или потоците на общото кредитиране за ЖНИ. Поради тази причина също така е включено разпределение на кредити за ЖНИ, за да се направи разграничение между кредити за покупка на жилищен имот с цел отдаване под наем и кредити за покупка на жилищен имот, обитаван от собственика. Жилищните имоти, купени с цел отдаване под наем, които са в строеж, също се считат за ЖНИ. По същия начин жилища, които се строят с цел да бъдат използвани за жилищни цели от собствениците, също се считат за ЖНИ.

Жилища под наем е недвижим имот, който се притежава от юридически лица (като например професионални инвеститори) с цел отдаване под наем. Тези имоти също се счита за недвижими имоти, източник на доходи, и като такива се класифицират като ТНИ. В допълнение към това жилища под наем, които са в строеж, също така се класифицират като ТНИ и по-специално като недвижими имоти, източник на доходи, в процес на разработване. За целите на финансовата стабилност може също така да е необходимо отделно наблюдение на финансирането на жилища под наем. Поради тази причина за тези видове кредити са включени отделни разпределения.

Недвижими имоти, източник на доходи, различни от жилищни имоти, купени с цел отдаване под наем, и жилища под наем, също са включени в определението на ТНИ, независимо дали са съществуващи или в строеж. Примерите за такива други видове недвижими имоти, източник на доходи, включват наети офис сгради и наети търговски обекти. Когато са в строеж, тези видове недвижими имоти, източник на доходи, се считат за недвижими имоти, източник на доходи, в процес на разработване, които се класифицират като ТНИ.

Недвижими имоти, използвани от собствениците на имотите за извършвана от тях дейност, включват търговски обекти, както и недвижими имоти с по-специфичен характер, като например църкви, университети, музеи и т.н. Въпросът дали недвижими имоти, използвани от собствениците на имотите за извършвана от тях дейност, следва да бъдат класифицирани като ТНИ или като друг вид недвижими имоти може да бъде предмет на дискусия. В това отношение националните практики варират, тъй като рисковете, свързани с тези недвижими имоти могат в някои държави членки да се считат за различни от рисковете, свързани с ТНИ. Въпреки това, макар да се има предвид, че рисковете могат да варират в отделните държави членки, също така е важно да се наблюдават такива рискове за финансовата стабилност. Поради тази причина недвижими имоти, използвани от собствениците на имотите за извършвана от тях дейност, са включени в определението на ТНИ. В допълнение към това с цел отчитане на спецификите на финансирането на различните пазари на недвижими имоти в държавите членки, също така са включени отделни разпределения, за да се наблюдават отделно рисковете, свързани с тези видове финансиране. Недвижими имоти, използвани от собствениците на имотите за извършвана от тях дейност, също следва да бъдат считани като ТНИ както по време на фазата на строителство, така и при завършването му.

Жилищните имоти за социални нужди са сложен сегмент от пазара на недвижими имоти, тъй като той може да възприема различни форми в различните държави, както и вътре в дадена държавите членки. Имайки предвид, че жилищните имоти за социални нужди обичайно не се строят, придобиват или ремонтират от физически лица, те се класифицират не като ЖНИ, а като ТНИ. В някои държави обаче от съображения за финансова стабилност е важно да се наблюдават рисковете, произтичащи от този вид имоти съгласно отделно разпределение. Поради тази причина за тези видове кредити

са добавени отделни разпределения. В допълнение жилищните имоти за социални нужди, които се притежават пряко от държавата, се считат за притежавани за целите на осъществяване дейността на правителството и поради това също се класифицират като ТНИ. Жилищните имоти за социални нужди, които са в строеж, също така се класифицират като ТНИ, тъй като се считат за недвижими имоти, източник на доходи, в процес на разработване.

Други имоти в строеж следва да се считат за ЖНИ или ТНИ в съответствие с общите определения в раздел 2, параграф 1, точка 1, подточки 4 и 38, съответно.

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 ⁽⁷⁾.

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 ⁽⁸⁾ и за инвестиционните фондове съгласно Директива 2011/61/ЕС на Европейския парламент и на Съвета ⁽⁹⁾ 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.

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.

⁽⁷⁾ ЕССР, Доклад относно търговските недвижими имоти и финансовата стабилност в ЕС, декември 2015 г., по-специално приложение II, раздел 2.2.

⁽⁸⁾ 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).

⁽⁹⁾ 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).

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.

„Територия на имота“ се отнася до територията, където се намира имотът, който служи за обезпечение на кредит, предоставен в рамките на местната финансова система на държава членка. Това разпределение следва да включва следните категории:

- а) местна територия;
- б) чуждестранна територия разпределена на отделни държави, които националните макропруденциални органи на държавата членка считат за важни за целите на финансовата стабилност.

„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.

Разпределенията, посочени в препоръка Г, параграф 2 по-горе, следва да се считат като препоръчан минимум. Националните макропруденциални органи обаче не са възпрепятствани да използват допълнителни разпределения, основани на собствените им определения и метрични признаци и отчитащи спецификите на своите национални пазари на ТНИ, които те могат да считат за необходими за целите на финансовата стабилност. По отношение на тези допълнителни разпределения националните макропруденциални органи могат да изберат да наблюдават и категоризират тези пазарни сегменти, които считат за подходящи за своите национални пазари на ТНИ. Освен това, когато определени подкатегории ТНИ и ЖНИ не се считат за значими за целите на финансовата стабилност, националните макропруденциални органи могат да изберат да не наблюдава рисковете, произтичащи от тези видове имоти и/или от тяхното финансиране. В такива случаи бездействието на националните макропруденциални органи се счита за оправдано, при условие че са предоставени достатъчно обяснения.

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 инвеститора 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⁽¹⁰⁾. 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.

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.

⁽¹⁰⁾ ЕССР, Доклад относно търговските недвижими имоти и финансовата стабилност в ЕС, декември 2015 г., по-специално раздел 2.3 и каре 1.

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 имот, източник на доходи, или група имоти, или за паричен поток, генериран от извършвана дейност от собствениците на имот или на група имоти, след приспадане на данъците и оперативните разходи, които кредитополучателят трябва да направи, за да поддържа стойността на имота, и, в случай на паричен поток, коригиран за други разходи и ползи, пряко свързани с използването на имота.

КЛхП се определя като:

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

За целите на изчисляването на КЛхП:

- а) „нетен годишен доход“ включва годишния доход от наем, натрупан от отдаването на имоти под наем или годишния паричен поток, генериран от извършвана дейност на собствениците на имота след приспадане на данъците и оперативните разходи за поддръжка на стойността на имота и, в случай на паричен поток, коригиран за други разходи и ползи, пряко свързани с използването 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:

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

За целите на изчисляването на КДгП:

- а) „нетен годишен доход“ е годишният доход от наем, натрупан от отдаването на имоти под наем или годишният паричен поток, генериран от извършвана дейност на собствениците на имота след приспадане на данъците и оперативните разходи за поддръжка на стойността на имота и, в случай на паричен поток, коригиран за други разходи и ползи, пряко свързани с използването 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 имот, източник на доходи, в процес на разработване

Вместо съотношението Кр/Ст при инициране за имот, източник на доходи, в процес на разработване 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 имота 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).“