

I

(Rezolūcijas, ieteikumi un atzinumi)

IETEIKUMI

EIROPAS SISTĒMISKO RISKU KOLĒĢIJA

EIROPAS SISTĒMISKO RISKU KOLĒĢIJAS IETEIKUMS

(2022. gada 1. decembris)

par ievainojamībām komerciālā nekustamā īpašuma sektorā Eiropas Ekonomikas zonā

(ESRK/2022/9)

(2023/C 39/01)

EIROPAS SISTĒMISKO RISKU KOLĒĢIJAS VALDE,

ņemot vērā Līgumu par Eiropas Savienības darbību,

ņemot vērā Līgumu par Eiropas Ekonomikas zonu ⁽¹⁾ un jo īpaši tā IX pielikumu,

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

ņemot vērā Eiropas Sistēmisko risku kolēģijas Lēmumu ESRK/2011/1 (2011. gada 20. janvāris), ar ko pieņem Eiropas Sistēmisko risku kolēģijas Reglamentu ⁽³⁾, un jo īpaši tā 18.–20. pantu,

tā kā:

- (1) Komerciālā nekustamā īpašuma (KNĪ) sektors ir svarīgs finanšu stabilitātei Eiropas Ekonomikas zonā (EEZ). Dažās EEZ valstīs riska darījumi KNĪ sektorā (turpmāk – “KNĪ riska darījumi”) veido ievērojamu daļu no iekšzemes kopprodukta, un to īpatsvars kredītiestāžu un citu finanšu iestāžu bilancēs ir liels. KNĪ ir cieša saikne gan ar reālo tautsaimniecību, gan finanšu sistēmu. Turklāt sektors ir svarīgs daudziem finanšu tirgus dalībniekiem, piemēram, ieguldījumu fondiem, apdrošināšanas sabiedrībām, pensiju fondiem un kredītiestādēm. Nelabvēlīgas norises KNĪ sektorā var sistēmiski ietekmēt gan reālo tautsaimniecību, gan finanšu sistēmu.
- (2) Ar KNĪ riska darījumiem saistītas ievainojamības dažādos KNĪ apakšsektoros un segmentos var atšķirties. Eiropas Sistēmisko risku kolēģija (ESRK) savā novērtējumā par ievainojamībām, kas saistītas ar KNĪ EEZ valstīs, galvenokārt nošķir ražošanas, biroju, mazumtirdzniecības un mājokļu KNĪ apakšsektoros, kā arī prestižas un neprestižas KNĪ atrašanās vietas segmentos. Turklāt ievainojamību iezīmes dažādās EEZ valstīs atšķiras, cita starpā tāpēc, ka atšķiras

⁽¹⁾ OV L 1, 3.1.1994., 3. lpp.

⁽²⁾ OV L 331, 15.12.2010., 1. lpp.

⁽³⁾ OV C 58, 24.2.2011., 4. lpp.

attiecīgo KNĪ apakšsektoru un segmentu nozīmīgums šajās valstīs. Šis ESRK ieteikums ir adresēts attiecīgajām iestādēm Eiropas Savienības un nacionālajā līmenī visās EEZ valstīs, jo tās vislabāk spēj analizēt attiecīgo KNĪ apakšsektoru un segmentu nozīmīgumu un saistītos riskus finanšu stabilitātei, tostarp citu valstu ietekmes risku.

- (3) ESRK pastāvīgi veica ciešu KNĪ sektora uzraudzību un 2016. gadā izdeva ieteikumu par nekustamā īpašuma datu nepilnību novēršanu⁽⁴⁾. Turklāt 2015. un 2018. gadā ESRK publicējusi ziņojumus par ievainojamībām ES KNĪ sektorā⁽⁵⁾, kā arī sniegusi konkrētus norādījumus konsekventai to sistēmisko risku novērtēšanai, kuri var izrietēt gan no norisēm KNĪ tirgos, gan no saistītās makroprudenciālās politikas⁽⁶⁾. Savā neseno ziņojumā par ievainojamībām EEZ KNĪ sektorā⁽⁷⁾ ESRK identificēja ievainojamības EEZ KNĪ sektorā, kā arī iespējamās politikas pasākumus to novēršanai. Turklāt 2022. gada septembrī ESRK izdeva Eiropas Sistēmisko risku kolēģijas Brīdinājumu ESRK/2022/7 par neaizsargātību Savienības finanšu sistēmā⁽⁸⁾. Paturot prātā citu sistēmiskā riska avotu sevišķi svarīgo nozīmi, kas uzsvērti Brīdinājumā ESRK/2022/7, ESRK rīkojas saskaņā ar savām pilnvarām, izdodot ieteikumu, kurā identificēti ar KNĪ saistītie sistēmiskie riski un precizētas koriģējošās darbības, kas jāveic, reaģējot uz minētajiem sistēmiskajiem riskiem.
- (4) KNĪ sektors pašlaik ir neaizsargāts pret ciklisko risku īstenošanos paaugstinātās inflācijas, izaugsmes perspektīvu krasās pasliktināšanās, ko izraisījis Krievijas iebrukums Ukrainā, un citu ģeopolitiskās spriedzes izpausmju dēļ. KNĪ sektora cikliem parasti ir plašākas amplitūdas nekā vispārējiem ekonomikas cikliem. Nekustamā īpašuma vērtības un īres ienākumu plūsmu samazināšanās var stimulēt ieguldītājus pārdot KNĪ aktīvus, radot papildu lejupvērstu spiedienu uz KNĪ aktīvu cenām un, iespējams, negatīvi ietekmējot finanšu stabilitāti. Turklāt stingrāki finanšu nosacījumi var samazināt KNĪ uzņēmumu ienākumus un to īpašumu vērtību. Tas nozīmē, ka to iespējas refinansēt esošos parādus un saņemt jaunus kredītus var būt ļoti ierobežotas. Tas savukārt var piespiest dažus ieguldītājus pārdot īpašumus, lai izpildītu parādsaistības un apmierinātu likviditātes vajadzības, pat saspringtos tirgus apstākļos, tādējādi radot papildu lejupvērstu spiedienu uz cenām.
- (5) Ievainojamības, kas saistītas ar strukturālām pārmaiņām, ietver ar klimatu saistītās ekonomikas politikas ietekmi un pāreju uz e-komerciju KNĪ tirgū. Turklāt Covid-19 pandēmija ir paātrinājusi pieprasījumu pēc elastības biroju telpu jomā, jo ir paplašinājušies mobilie un hibrīda darba modeļi. Šīs strukturālās pārmaiņas palielina pieprasījumu pēc energoefektīviem īpašumiem un loģistikas telpām, piemēram, lielām noliktavām, bet samazina pieprasījumu pēc mazumtirdzniecības telpām, birojiem un – plašākā nozīmē – pēc KNĪ neprestizās atrašanās vietās.
- (6) Kredītiestādes ir īpaši pakļautas KNĪ sektora ietekmei KNĪ kredītu kredītriska dēļ. Pieejamie dati liecina, ka kredītu, ko bankas sniedz KNĪ sektoram, kredīta/nodrošinājuma attiecība (*loan-to-value, LTV*) rādītājs vairākās EEZ valstīs ir augsts. Ja kredīta nodrošinājuma vērtība samazinās, *LTV* rādītājs palielinās. Šādā gadījumā palielinātos kredītiestāžu zaudējumi aizņēmēja saistību neizpildes gadījumos (*loss-given-default*), kas varētu novest pie augstākām uzkrājumu un kapitāla prasībām un tādēļ varētu samazināties kredītiestāžu spēja piedāvāt kredītus. Pat tad, ja *LTV* rādītāji ir zemi, apkopotajā informācijā varētu nepamanīt citas riskantas iezīmes, piemēram, to, ka dominē vienā reizē atmaksājami kredīti, kredīti bez prasījuma tiesībām papildus nodrošinājumam, pret risku nenodrošinātas mainīgas procentu likmes vai ļoti gari termiņi, kas dažos gadījumos varētu būt nozīmīgi.

⁽⁴⁾ Eiropas Sistēmisko risku kolēģijas Ieteikums ESRK/2016/14 (2016. gada 31. oktobris) par nekustamā īpašuma datu nepilnību novēršanu (OV C 31, 31.1.2017., 1. lpp.). Ieteikums ESRK/2016/14 grozīts ar Eiropas Sistēmisko risku kolēģijas Ieteikumu ESRK/2019/3 (2019. gada 21. marts), ar ko groza Ieteikumu ESRK/2016/14 par nekustamā īpašuma datu nepilnību novēršanu (OV C 271, 13.8.2019., 1. lpp.).

⁽⁵⁾ Sk. *Report on commercial real estate and financial stability in the EU* (Ziņojums par komerciālo nekustamo īpašumu un finanšu stabilitāti ES), ESRK, 2015. gada decembris; sk. *Report on vulnerabilities in the EU commercial real estate sector* (Ziņojums par ievainojamībām EEZ komerciālā nekustamā īpašuma sektorā), ESRK, 2018. gada novembris. Abi ziņojumi pieejami ECB interneta lapā www.esrb.europa.eu.

⁽⁶⁾ Sk. *Methodologies for the assessment of real estate vulnerabilities and macroprudential policies: commercial real estate* (Nekustamā īpašuma ievainojamību un makroprudenciālās politikas novērtēšanas metodoloģijas: komerciālais nekustamais īpašums), ESRK, 2019. gada decembris, pieejams ESRK interneta vietnē www.esrb.europa.eu.

⁽⁷⁾ Sk. *Vulnerabilities in the EEA residential real estate sector* (Ievainojamības EEZ komerciālā nekustamā īpašuma sektorā), ESRK, 2019. gada novembris, pieejams ESRK interneta vietnē www.esrb.europa.eu.

⁽⁸⁾ Eiropas Sistēmisko risku kolēģijas Brīdinājums ESRK/2022/7 (2022. gada 22. septembris) par neaizsargātību Savienības finanšu sistēmā (OV C 423, 7.11.2022., 1. lpp.).

- (7) Attiecībā uz banku sektoru Eiropas Centrālā banka (ECB) starpposma ziņojumā par KNĪ riska darījumiem ir uzsvērusi bažas par kredītēšanas standartiem, nodrošinājuma vērtēšanu un vienotā uzraudzības mehānisma uzraudzības procesiem ⁽⁹⁾.
- (8) Viena no nebanku sektora vājajām vietām ir likviditātes neatbilstība atvērtajos nekustamā īpašuma ieguldījumu fondos. Šī likviditātes neatbilstība rodas, ja šādi fondi saviem ieguldītājiem piedāvā dzēšanas periodus, kas ir īsāki nekā periods, kas nepieciešams, lai par pašreizējām tirgus cenām atsavināt nekustamā īpašuma aktīvus, kuros fonds ir ieguldījis. Nekustamā īpašuma ieguldījumu fondi parasti ir pakļauti arī aktīvu cenu korekcijas riskam, ja vērtēšana tiek veikta pārāk reti un ja pastāv stimuli īpašuma vērtības pārvērtēšanai, jo īpaši tirgū, kurā cenas jau samazinās. Tas savukārt var pēkšņi ietekmēt aktīvu dzēšanu.
- (9) Riski, kas saistīti ar pensiju fondiem un apdrošināšanas sabiedrībām KNĪ tirgos, dažādās jurisdikcijās varētu ievērojami atšķirties, atspoguļojot gan dažādus uzņēmējdarbības modeļus un praksi, gan dažādas tirgus struktūras. Priekšnoteikums risku novēršanai KNĪ sektorā šajā tirgus segmentā ir izpratne par riskiem, kas saistīti ar pensiju fondiem un apdrošināšanas sabiedrībām KNĪ tirgos, un iespējamām likviditātes neatbilstībām starp to finansējumu un ieguldījumiem KNĪ tirgos, tostarp gadījumos, kuros tos veic, izmantojot ieguldījumu fondus.
- (10) Risku īstenošanās KNĪ sektorā negatīvi ietekmētu arī to vērtspapīrošanas darījumu kredītreitingu, kuros ietverti KNĪ aizdevumi un kuri atrodas kredītiestāžu vai citu tirgus dalībnieku turējumā. Ievainojamības, kas izriet no KNĪ vērtspapīrošanas, ir saistītas ar vērtspapīroto kredītu kredītkvalitāti, kā arī ar ieguldītāju un aizņēmēju koncentrāciju un to savstarpējām saiknēm.
- (11) Ietekme uz finanšu tirgiem un valstīm var palielināt ievainojamības, tādējādi palielinot kaitīgas ietekmes izplatīšanās risku starp nozarēm vai valstīm. Šajā sakarā informācijas apmaiņa tiek uzskatīta par nepieciešamu, lai uzlabotu iespējamo sistēmisko risku avotu uzraudzību un analīzi. ESRK varētu atbalstīt tādas informācijas apmaiņu, ko uzskata par nepieciešamu ar KNĪ saistīto ievainojamību uzraudzībai.
- (12) Banku un nebanku finanšu sektoru nacionālās uzraudzības iestādes Eiropas Savienības un EEZ valstīs var veicināt EEZ finanšu sektora noturību, uzraugot, identificējot un novēršot to kompetences jomā esošo iestāžu ievainojamības, un cieši sadarbojoties savā starpā. Ar KNĪ sektoru saistīto ievainojamību uzraudzība ir būtiska, lai apzinātu iespējamus riskus finanšu stabilitātei un novērtētu iespējamus risinājumus šo risku novēršanai. Šādas uzraudzības pamatā varētu būt arī novērtējumi, kas minēti Eiropas Parlamenta un Padomes Regulas (ES) Nr. 575/2013 ⁽¹⁰⁾ 124. panta 2. punktā un 164. panta 6. punktā, un tajā varētu pilnveidot šos novērtējumus. Nacionālajām uzraudzības iestādēm jāsauglabā modrība attiecībā uz tādu risku īstenošanos, kas saistīti ar KNĪ, vai, gluži pretēji, attiecībā uz ievainojamību turpmāku veidošanos EEZ KNĪ sektorā. Veicot ievainojamību uzraudzību, iestādēm būtu jānoskaidro KNĪ apakšsektori un segmenti.
- (13) Ieteikumā ESRK/2016/14 par nekustamā īpašuma datu nepilnību novēršanu ⁽¹¹⁾ uzsvērts, ka pastāv būtiskas datu nepilnības un nav kopīgu datu definīciju, kas ietekmē KNĪ tirgus visā EEZ. Kopš Ieteikuma ESRK/2016/14 izdošanas ir ievērojami uzlabojusies datu pieejamība un kvalitāte. Lai gan Ieteikuma ESRK/2016/14 pēdējās daļas ir jāīsteno

⁽⁹⁾ Ziņojumā konstatēts, ka kopumā kredītiestādes neveica pietiekamu jutīguma analīzi par KNĪ riska darījumiem, jo īpaši, lai novērtētu procentu likmju pieauguma un citu augstākas inflācijas izraisītu izmaksu iespējamo ietekmi. Tādējādi dažu aizņēmēju parāda apkalpošanas spējas, iespējams, nav tik stabilas, kā sākotnēji bija pieņēmušas kredītiestādes. Sk. *ECB Supervision Newsletter, Commercial real estate: connecting the dots* (ECB uzraudzības biļetens, Komerciālais nekustamais īpašums: kopaina), 2022. gada 17. augusts, pieejams ECB banku uzraudzības interneta vietnē www.bankingsupervision.europa.eu.

⁽¹⁰⁾ Eiropas Parlamenta un Padomes Regula (ES) Nr. 575/2013 (2013. gada 26. jūnijs) par prudenācijām prasībām attiecībā uz kredītiestādēm, un ar ko groza Regulu (ES) Nr. 648/2012 (OV L 176, 27.6.2013., 1. lpp.).

⁽¹¹⁾ Eiropas Sistēmisko risku kolēģijas Ieteikums ESRK/2016/14 (2016. gada 31. oktobris) par nekustamā īpašuma datu nepilnību novēršanu (OV C 31, 31.1.2017., 1. lpp.).

līdz 2025. gada 31. decembrim, ieteikumā būtu jāsniedz norādījumi attiecīgajām iestādēm ar KNĪ saistīto risku uzraudzībai. Tam nevajadzētu kavēt attiecīgo iestāžu centienus veikt papildu uzraudzību attiecībā uz KNĪ tirgiem, izmantojot visus pieejamos datus ⁽¹²⁾.

- (14) Nosakot uzraudzības biežumu, attiecīgajām iestādēm būtu jāņem vērā proporcionalitātes princips un iespējamie riski finanšu stabilitātei, ko rada KNĪ tirgus un finanšu iestāžu riska darījumu apjoms dažādos KNĪ apakšsektoros un tirgus segmentos.
- (15) Politikas pasākumos, ko veic attiecīgās iestādes, lai cita starpā īstenotu šo ieteikumu, būtu jāņem vērā uz nākotni vērstās uzraudzības rezultāti, kas veikta, lai novērstu sistēmisku risku rašanos KNĪ apakšsektoros. Jo īpaši, kalibrējot un pieņemot lēmumus par pakāpenisku ieviešanu, attiecīgajām iestādēm būtu jāņem vērā attiecīgās EEZ valsts stāvoklis ekonomikas un finanšu ciklos. Turklāt, veicot atbilstošus politikas pasākumus, pēc iespējas būtu jānošķir KNĪ apakšsektori un segmenti.
- (16) Atbilstošiem politikas pasākumiem risku novēršanai KNĪ sektorā ir jālīdzsvaro vairāki aspekti, tostarp vispārējā ekonomiskā attīstība un iespējami atšķirīgā dinamika KNĪ apakšsektoros un segmentos. Vajadzīgs uzraudzīt KNĪ portfeļu kredītkvalitāti, kā arī ir nepieciešams atbilstošs nodrošinājums tādu aizdevumu kategorijām, kurus varētu negatīvi ietekmēt izmaiņas KNĪ tirgū vai nelabvēlīgas ekonomikas un finanšu norises. Ja ievainojamības turpinās palielināties, vajadzīgs turpināt nodrošināt pareizu kredītēšanas un ieguldījumu praksi attiecībā uz KNĪ sektoru, papildinot to ar iespējamiem makroprudenciālajiem politikas pasākumiem. EEZ valstīm jau ir pieejami ar kapitālu saistīti pasākumi un citi makroprudenciālās uzraudzības pasākumi saskaņā ar nacionālajiem vai Savienības tiesību aktiem ⁽¹³⁾, tostarp daži makroprudenciālās uzraudzības pasākumi ar KNĪ saistīto risku novēršanai banku, ieguldījumu fondu, pensiju fondu un apdrošināšanas sektorā. Lai nodrošinātu nacionālo makroprudenciālās uzraudzības pasākumu efektivitāti un novērstu sistēmiskā riska pārvirzīšanu no vienas jurisdikcijas uz citu, jebkura makroprudenciālās politikas pasākumā ietvaros būtu jāapsver dažādu EEZ valstu iestāžu savstarpējas atzišanas pasākumi.
- (17) Lai atspoguļotu KNĪ tirgu neviendabīgumu, varētu apsvērt riska svēruma pasākumus, kā arī nozares sistēmiskā riska rezervju normu, lai palielinātu banku sistēmas noturību sistēmisku risku gadījumā.
- (18) Saistībā ar politikas pasākumiem, kas attiecas uz ieguldījumu fondu sektoru, konstatēto trūkumu novēršanas nolūkā varētu apsvērt makroprudenciālo sviras rādītāju ierobežojumus un likviditātes neatbilstības samazināšanu sektorā (kā ieteikts Eiropas Sistēmisko risku kolēģijas Ieteikumā ESRK/2020/4 par ieguldījumu fondu likviditātes riskiem ⁽¹⁴⁾), ņemot vērā īpatnības valstī. Eiropas Sistēmisko risku kolēģijas Ieteikums ESRK/2017/6 par ieguldījumu fondu likviditātes un sviras finansējuma riskiem ⁽¹⁵⁾ ir izstrādāts, lai atvieglotu Direktīvas 2011/61/ES 25. panta īstenošanu, kas paredz makroprudenciālu instrumentu, lai ierobežotu sviru alternatīvos ieguldījumu fondos.

⁽¹²⁾ Šajā kontekstā Eiropas Savienības Padome arī mudinājusi Eiropas Statistikas sistēmu un Eiropas Centrālo banku sistēmu uzlabot komerciālā nekustamā īpašuma rādītājus; sk. Padomes 2022. gada 8. novembra paziņojumu presi "Padome pieņēma secinājumus par statistiku", kas pieejams Padomes interneta vietnē www.consilium.europa.eu.

⁽¹³⁾ Eiropas Parlamenta un Padomes Direktīva 2009/138/EK (2009. gada 25. novembris) par uzņēmējdarbības uzsākšanu un veikšanu apdrošināšanas un pārāpdrošināšanas jomā (Maksātpēja II) (OV L 335, 17.12.2009., 1. lpp.); Eiropas Parlamenta un Padomes Direktīva 2011/61/ES (2011. gada 8. jūnijs) par alternatīvo ieguldījumu fondu pārvaldniekiem un par grozījumiem Direktīvā 2003/41/EK, Direktīvā 2009/65/EK, Regulā (EK) Nr. 1060/2009 un Regulā (ES) Nr. 1095/2010 (OV L 174, 1.7.2011., 1. lpp.); Regula (ES) Nr. 575/2013; Eiropas Parlamenta un Padomes Direktīva 2013/36/ES (2013. gada 26. jūnijs) par piekļuvi kredītiestāžu darbībai un kredītiestāžu un ieguldījumu brokeru sabiedrību prudenciālo uzraudzību, ar ko groza Direktīvu 2002/87/EK un atceļ Direktīvas 2006/48/EK un 2006/49/EK (OV L 176, 27.6.2013., 338. lpp.).

⁽¹⁴⁾ Eiropas Sistēmisko risku kolēģijas Ieteikums ESRK/2020/4 (2020. gada 6. maijs) par ieguldījumu fondu likviditātes riskiem (OV C 200, 15.6.2020., 1. lpp.).

⁽¹⁵⁾ Eiropas Sistēmisko risku kolēģijas Ieteikums ESRK/2017/6 (2017. gada 7. decembris) par ieguldījumu fondu likviditātes un sviras finansējuma riskiem (OV C 151, 30.4.2018., 1. lpp.).

- (19) Lai gan lielākajā daļā EEZ valstu ir pieejami ar aizņēmēju saistīti pasākumi, ar kuriem mazina sistēmiskos riskus, kas saistīti ar mājokļa nekustamā īpašuma tirgiem, tikai dažās EEZ valstīs ir pieejami ar aizņēmēju saistīti pasākumi, ar kuriem novērš sistēmiskos riskus saistībā ar KNĪ tirgiem. Ar aizņēmēju saistītu pasākumu jēdziens un struktūra attiecībā uz riskiem, kas saistīti ar KNĪ, joprojām tiek apspriesta dažādās grupās, un vēl nav izveidots kopīgs viedoklis par šādu ar aizņēmēju saistītu pasākumu izstrādi. Šajā kontekstā būtu sīkāk jāizvērtē ar aizņēmēju saistītu pasākumu iespējamība attiecībā uz KNĪ ES līmeni. Ja nacionālā līmenī ir pieejami šādi ar aizņēmēju saistīti pasākumi, attiecīgajām nacionālā līmeņa iestādēm, konstatējot izteiktu nekustamā īpašuma cenu pieaugumu un kredītu dinamiku un kreditēšanas standartu pasliktināšanos, būtu jāapsver šādu instrumentu piemērotība. Ja to uzskata par nepieciešamu un īstenojamu, attiecīgajām valsts iestādēm ar aizņēmējiem saistīti pasākumi būtu arī jāpapildina ar citiem pasākumiem, lai nodrošinātu finanšu iestāžu noturību un novērstu ar KNĪ saistītās ievainojamības.
- (20) Lai nodrošinātu konsekventu pieeju noteiktiem riskiem visā finanšu sistēmā, ESRK pēc visaptverošas analīzes un apspriešanas uzskata, ka būtu vēlams ieviest ar darbību saistītus instrumentus. Ja makroprudenciālie instrumenti izstrādāti kā ar darbību saistīti instrumenti, tie varētu būt piemērojami gan kredītiestādēm, gan nebanku finanšu iestādēm. Tie papildinātu spēkā esošo ar struktūru saistīto regulējumu.
- (21) Visiem makroprudenciālās politikas pasākumiem vajadzētu būt vēršiem uz to, lai izvairītos no procikliskas ietekmes uz reālo tautsaimniecību un citiem finanšu sektora segmentiem,

IR PIEŅĒMUSI ŠO IETEIKUMU.

1. IEDAĻA

IETEIKUMI

A ieteikums. No KNĪ tirgus izrietošo sistēmisko risku uzraudzības uzlabošana

Attiecīgajām iestādēm, kurām ir loma finanšu stabilitātes nodrošināšanā, tiek ieteikts:

1. cieši uzraudzīt pašreizējās un potenciāli iespējamās ievainojamības, kas saistītas ar komerciālo nekustamo īpašumu (KNĪ), tostarp:
 - novērtēt KNĪ tirgu ciklisko posmu un to perspektīvas, ņemot vērā finansēšanas nosacījumu ietekmi un vispārējo makroekonomisko perspektīvu;
 - novērtēt ar KNĪ saistītās ievainojamības dažādās riska kategorijās vai posmos ⁽¹⁶⁾, tostarp, piemēram, uzraudzīt šādus aspektus:
 - a) riski, kas saistīti ar KNĪ cenām (nodrošinājuma posms);
 - b) riski, kas saistīti ar KNĪ radītajām ienākumu plūsmām un ieguldījumu darbību KNĪ sektorā (ienākumu un darbības posmi);
 - c) riski, kas izriet no finansēšanas nosacījumiem un KNĪ finansējuma avotiem, tostarp KNĪ vērtspāpīrošanas ietekme, attiecīgā gadījumā no finanšu stabilitātes perspektīvas (finansēšanas posms);
 - d) riski, kas izriet no tautsaimniecības un finanšu nozaru savstarpējām saiknēm KNĪ kontekstā, kā arī no pārrobežu ieguldījumiem KNĪ un finansējuma (ietekmes posms);
 - papildināt sistēmiskā riska uzraudzību, ietverot konkrētai valstij raksturīgu rādītāju, tostarp strukturālo iezīmju, novērtējumu;
2. regulāri un ne retāk kā reizi gadā uzraudzīt riskus KNĪ tirgos saskaņā ar A ieteikuma 1. punktu. Saskaņā ar proporcionalitātes principu risku uzraudzības biežumu nosaka riska darījumu relatīvais apjoms un nozīmīgums;

⁽¹⁶⁾ Sk. ESRK *Methodologies for the assessment of real estate vulnerabilities and macroprudential policies: commercial real estate* (Nekustamā īpašuma ievainojamību un makroprudenciālās politikas novērtēšanas metodoloģijas: komerciālais nekustamais īpašums), 2019. gada decembris, pieejams ESRK interneta vietnē www.esrb.europa.eu.

3. veicot riska uzraudzību saskaņā ar A ieteikuma 1. punktu, ar KNĪ saistīto ievainojamību uzraudzībā cieši koordinēt un sadarboties savā starpā un ar Eiropas Sistēmisko risku kolēģiju (ESRK). Šādai koordinācijai un sadarbībai jāietver tādas informācijas apmaiņa, ko uzskata par nepieciešamu ar KNĪ saistīto ievainojamību uzraudzībai, jo īpaši saistībā ar pārrobežu ietekmi vai ietekmi uz vairākiem sektoriem. Informācijas apmaiņa būtu jāveic dažādu jurisdikciju tiesiskā regulējuma ietvaros, darot visu iespējamo un izmantojot ESRK atbalstu.

B ieteikums. Pareizas KNĪ finansēšanas prakses nodrošināšana

Ņemot vērā saskaņā ar A ieteikumu veiktās uz nākotni vērstās uzraudzības rezultātus, uzraudzības iestādēm tiek ieteikts saskaņā ar savām pilnvarām un ar pieejamo instrumentu palīdzību nodrošināt, ka finanšu iestādēs, kas sniedz finansējumu KNĪ, ir ieviesta piesardzīga riska pārvaldības prakse, izmantojot šādus iespējamus pasākumus:

- esošo KNĪ kredītu un ieguldījumu kvalitātes regulāra novērtēšana, jo īpaši attiecībā uz aizņēmēju parāda apkalpošanas spējām un nodrošinājuma vērtību;
- piesardzīgi kreditēšanas standarti jauniem aizdevumiem;
- pienācīga uzkrājumu veidošanas prakse;
- kapitāla prognožu proaktīva un regulāra pielāgošana saskaņā ar pamatscenāriju un nelabvēlīgiem scenārijiem;
- apzināto risku pienācīga atspoguļošana;
- uzraudzības iestāžu norādījumu un vēlmju ievērošana.

C ieteikums. Finanšu iestāžu noturības palielināšana

Ņemot vērā saskaņā ar A ieteikumu veiktās uz nākotni vērstās uzraudzības rezultātus, uzraudzības iestādēm, ievērojot savas pilnvaras un izmantojot identificēto risku novēršanai paredzētos pieejamos instrumentus, būtu jāturpina nodrošināt, ka tiek pienācīgi novērsti riski un ievainojamības, kas saistītas ar KNĪ sektoru. Ja identificētie riski ir būtiski un ja identificētie riska darījumi tiek uzskatīti par iespējamiem finanšu stabilitātes riska avotiem, attiecīgajām iestādēm būtu jāveic turpmāki makroprudenciālās uzraudzības pasākumi, kas tiek uzskatīti par īstenojamiem, atbilstošiem un efektīviem, vienlaikus izvairoties no tādu dažādu makroprudenciālo un mikroprudenciālo instrumentu pārklāšanās, kuri paredzēti līdzīgi ar KNĪ saistītu risku novēršanai.

Šajā nolūkā tiek ieteikts:

1. ja ar KNĪ saistītie riska darījumi kredītiestāžu turējumā ir būtiski, norīkotās iestādes, kurām uzticēts aktivizēt ar kapitālu saistītus pasākumus vai citus makroprudenciālās uzraudzības pasākumus, nodrošina attiecīgajās EEZ valstīs licencēto kredītiestāžu noturību, aktivizējot atbilstošus ar kapitālu saistītus pasākumus, ko uzskata par nepieciešamiem, lai mazinātu KNĪ sektora radītos finanšu stabilitātes riskus;
2. ja ar KNĪ saistītie riska darījumi ieguldījumu fondu turējumā ir būtiski, uzraudzības iestādes saskaņā ar savām attiecīgajām pilnvarām veicina attiecīgajās EEZ valstīs atļauju saņēmušo ieguldījumu fondu noturību un mazina ievainojamības KNĪ sektorā kā finanšu stabilitātes riska avotu, izmantojot šādus iespējamus pasākumus:
 - novērtējums par riskiem, kas izriet no likviditātes neatbilstības ieguldījumu fondu sektorā saistībā ar ieguldījumiem un kreditēšanu KNĪ tirgū, paredzot, ja tas ir piemēroti un pieejami, izmantot atbilstošus likviditātes pārvaldības instrumentus, ar ko nodrošina pareizu likviditātes pārvaldību, lai aizsargātu finanšu stabilitāti un strukturāli saskaņotu fondu dzēšanas nosacījumus un pamatā esošo aktīvu likviditāti;
 - novērtējums par sviras radītiem riskiem ieguldījumu fondu sektorā saistībā ar KNĪ ieguldījumiem un kreditēšanu, jo īpaši attiecīgā gadījumā izmantojot sviras ierobežojumus ieguldījumu fondiem, kas iegulda KNĪ tirgos saskaņā ar Direktīvas 2011/61/ES 25. pantu;

3. ja ar KNĪ saistītie riska darījumi apdrošināšanas sabiedrību turējumā ir būtiski, uzraudzības iestādes saskaņā ar savām attiecīgajām pilnvarām nodrošina attiecīgajās EEZ valstīs atļauju saņēmušo apdrošināšanas sabiedrību noturību un mazina ievainojamības KNĪ sektorā kā finanšu stabilitātes riska avotu, izmantojot šādus iespējamus pasākumus:
 - novērtējums par to, kā apdrošināšanas sabiedrības, ieguldot KNĪ ar ieguldījumu fondu starpniecību, uzskaita KNĪ riskus kapitāla prasību, ieguldījumu noteikumu un riska pārvaldības ziņā;
 - novērtējums par metodi, ar kuru ņem vērā KNĪ ieguldījumu nodrošinājumu, jo īpaši, aprēķinot maksātspējas kapitāla prasības;
 - novērtējums par to, cik lielā mērā KNĪ riska darījumi pašu kapitāla vai parāda veidā, tostarp izmantojot nepārredzamas finansēšanas struktūras, atspoguļo apdrošināšanas sabiedrību patiesos KNĪ riska darījumus;
4. ja ar KNĪ saistītie riska darījumi pensiju fondu turējumā ir būtiski, uzraudzības iestādes saskaņā ar savām attiecīgajām pilnvarām nodrošina attiecīgajās EEZ valstīs atļauju saņēmušo pensiju fondu noturību un mazina ievainojamības KNĪ sektorā kā finanšu stabilitātes riska avotu;
5. attiecīgās iestādes attiecīgajā nacionālajā līmenī apsver ar aizņēmēju saistītu pasākumu piemērotību, ja šādi instrumenti ir pieejami attiecīgajā nacionālajā līmenī un ja tie ir uzskatāmi par nepieciešamiem un īstenojamiem, papildinot citus pasākumus finanšu iestāžu noturības nodrošināšanai un pareizas kreditēšanas prakses nodrošināšanai.

D ieteikums. Ar darbību saistītu instrumentu izstrāde KNĪ jomai Savienībā

Eiropas Komisijai tiek ieteikts novērtēt pašreizējo makroprudenciālās uzraudzības regulējumu Eiropas Savienībā un nodrošināt, ka visām finanšu iestādēm, ja tās veic vienādas darbības, tiek piemēroti konsekventi noteikumi ar KNĪ riska darījumiem saistīto risku novēršanai, vienlaikus ņemot vērā to īpatnības un konkrētos riska profilus. Šajā sakarā Komisijai, ja tā savā novērtējumā to atzinusi par nepieciešamu, cita starpā būtu jāierosina Savienības tiesību akti, lai esošos ar struktūru saistītos makroprudenciālos instrumentus papildinātu ar darbību saistīti makroprudenciālie instrumenti, tādējādi palīdzot efektīvi novērst KNĪ ievainojamības un novēršot regulējuma arbitrāžu un risku pārvirzīšanu starp banku un nebanku sektoru.

2. IEDAĻA

ĪSTENOŠANA

1. Definīcijas

Šajā ieteikumā piemēro šādas definīcijas:

- a) “komerciālais nekustamais īpašums” (KNĪ) ir komerciālais nekustamais īpašums, kā definēts Ieteikuma ESRK/2016/14 2. iedaļas 1. punkta 1. apakšpunkta 4) punktā;
- b) “attiecīgās iestādes” ir:
 - i) uzraudzības iestādes;
 - ii) nacionālās makroprudenciālās uzraudzības iestādes;
 - iii) norīkotās iestādes;
- c) “attiecīgās iestādes, kurām ir loma finanšu stabilitātes nodrošināšanā” ir attiecīgās iestādes, kas pilnvarotas palīdzēt novērst vai mazināt sistēmiskos riskus finanšu stabilitātei Savienībā vai EEZ valstī;
- d) “uzraudzības iestāde” ir:
 - i) ECB attiecībā uz uzdevumiem, kas tai uzticēti saskaņā ar Padomes Regulas (ES) Nr. 1024/2013⁽¹⁷⁾ 4. panta 1. punktu, 4. panta 2. punktu un 5. panta 2. punktu;
 - ii) Eiropas Uzraudzības iestādes;

⁽¹⁷⁾ Padomes Regula (ES) Nr. 1024/2013 (2013. gada 15. oktobris), ar ko Eiropas Centrālajai bankai uztic īpašus uzdevumus saistībā ar politikas nostādņēm, kas attiecas uz kredītiestāžu prudenciālo uzraudzību (OV L 287, 29.10.2013., 63. lpp.).

- iii) kredītiestāžu nacionālās uzraudzības iestādes;
- iv) alternatīvo ieguldījumu fondu pārvaldnieku un pārvedamu vērtspapīru kolektīvo ieguldījumu uzņēmumu nacionālā uzraudzības iestāde;
- v) apdrošināšanas sabiedrību nacionālās uzraudzības iestādes;
- vi) pensiju fondu nacionālās uzraudzības iestādes;
- e) "Eiropas Uzraudzības iestādes" ir Eiropas Uzraudzības iestāde (Eiropas Banku iestāde), kas izveidota ar Eiropas Parlamenta un Padomes Regulu (ES) Nr. 1093/2010⁽¹⁸⁾, kopā ar Eiropas Uzraudzības iestādi (Eiropas Apdrošināšanas un aroda pensiju iestādi), kas izveidota ar Eiropas Parlamenta un Padomes Regulu (ES) Nr. 1094/2010⁽¹⁹⁾, un Eiropas Uzraudzības iestādi (Eiropas Vērtspapīru un tirgu iestādi), kas izveidota ar Eiropas Parlamenta un Padomes Regulu (ES) Nr. 1095/2010⁽²⁰⁾;
- f) "kredītiestāžu nacionālā uzraudzības iestāde" ir kompetentā vai uzraudzības iestāde EEZ valstī, kā definēts Regulas (ES) Nr. 575/2013 4. panta 1. punkta 40) apakšpunktā un Direktīvas 2013/36/ES 3. panta 1. punkta 36) apakšpunktā;
- g) "alternatīvo ieguldījumu fondu pārvaldnieku un pārvedamu vērtspapīru kolektīvo ieguldījumu uzņēmumu nacionālā uzraudzības iestāde" ir kompetentā iestāde EEZ valstī, kā definēts Direktīvas 2011/61/ES 4. panta 1. punkta f) apakšpunktā un Eiropas Parlamenta un Padomes Direktīvas 2009/65/EK⁽²¹⁾ 2. panta 1. punkta h) apakšpunktā;
- h) "apdrošināšanas sabiedrību nacionālā uzraudzības iestāde" ir uzraudzības iestāde EEZ valstī, kā definēts Direktīvas 2009/138/EK 13. panta 10) punktā;
- i) "pensiju fondu nacionālā uzraudzības iestāde" ir kompetentā iestāde EEZ valstī, kā definēts Eiropas Parlamenta un Padomes Direktīvas (ES) 2016/2341⁽²²⁾ 6. panta 8) punktā;
- j) "nacionālā makroprudenciālās uzraudzības iestāde" ir nacionālā iestāde, kuras mērķi, regulējums, uzdevumi, pilnvaras, instrumenti, atbildības prasības un citas īpašības izklāstītas Eiropas Sistēmisko risku kolēģijas Ieteikumā ESRK/2011/3⁽²³⁾;
- k) "norīkotā iestāde" ir norīkotā iestāde saskaņā ar Direktīvas 2013/36/ES VII sadaļas 4. nodaļu un saskaņā ar Regulas (ES) Nr. 575/2013 124. panta 1.a punktu, 164. panta 5. punktu un 458. panta 1. punktu;
- l) "tirgus izpēte" ir informācijas avots sistēmisko risku novērtēšanai un ietver informāciju, kas iegūta, tiekoties ar tirgus dalībniekiem kontaktgrupās un regulāri analizējot tirgus analītiķu sagatavotos pārskatus;
- m) "kredītiestāde" ir kredītiestāde, kā definēts Regulas (ES) Nr. 575/2013 4. panta 1. punkta 1) apakšpunktā;

⁽¹⁸⁾ Eiropas Parlamenta un Padomes Regula (ES) Nr. 1093/2010 (2010. gada 24. novembris), ar ko izveido Eiropas Uzraudzības iestādi (Eiropas Banku iestādi), groza Lēmumu Nr. 716/2009/EK un atceļ Komisijas Lēmumu 2009/78/EK (OV L 331, 15.12.2010., 12. lpp.).

⁽¹⁹⁾ Eiropas Parlamenta un Padomes Regula (ES) Nr. 1094/2010 (2010. gada 24. novembris), ar ko izveido Eiropas Uzraudzības iestādi (Eiropas Apdrošināšanas un fondēto pensiju iestādi), groza Lēmumu Nr. 716/2009/EK un atceļ Komisijas Lēmumu 2009/79/EK (OV L 331, 15.12.2010., 48. lpp.).

⁽²⁰⁾ Eiropas Parlamenta un Padomes Regula (ES) Nr. 1095/2010 (2010. gada 24. novembris), ar ko izveido Eiropas Uzraudzības iestādi (Eiropas Vērtspapīru un tirgu iestādi), groza Lēmumu Nr. 716/2009/EK un atceļ Komisijas Lēmumu 2009/77/EK (OV L 331, 15.12.2010., 84. lpp.).

⁽²¹⁾ Eiropas Parlamenta un Padomes Direktīva 2009/65/EK (2009. gada 13. jūlijs) par normatīvo un administratīvo aktu koordināciju attiecībā uz pārvedamu vērtspapīru kolektīvo ieguldījumu uzņēmumiem (PVKIU) (OV L 302, 17.11.2009., 32. lpp.).

⁽²²⁾ Eiropas Parlamenta un Padomes Direktīva (ES) 2016/2341 (2016. gada 14. decembris) par arodpensijas kapitāla uzkrāšanas institūciju (AKUI) darbību un uzraudzību (OV L 354, 23.12.2016., 37. lpp.).

⁽²³⁾ Eiropas Sistēmisko risku kolēģijas Ieteikums ESRK/2011/13 (2011. gada 22. decembris) par nacionālo iestāžu pilnvarām makrouzraudzības jomā (OV C 41, 14.2.2012., 1. lpp.).

- n) "ieguldījumu fonds" ir ieguldījumu fonds, kā definēts Direktīvas 2011/61/ES 4. panta 1. punkta a) apakšpunktā, un pārvedamu vērtspapīru kolektīvo ieguldījumu uzņēmums, kā definēts Direktīvas 2009/65/EK 1. panta 2. punktā;
- o) "apdrošināšanas sabiedrība" ir apdrošināšanas sabiedrība, kā definēts Direktīvas 2009/138/EK 13. panta 1. punktā, un pārapdrošināšanas sabiedrība, kā definēts Direktīvas 2009/138/EK 13. panta 4. punktā;
- p) "pensiju fonds" ir pensiju shēmu mehānisms, kā definēts Eiropas Parlamenta un Padomes Regulas (ES) Nr. 648/2012⁽²⁴⁾ 2. panta 10) punktā, un arodpensijas kapitāla uzkrāšanas institūcija, kā definēts Direktīvas (ES) 2016/2341 6. panta 1) punktā;
- q) "finanšu iestādes" ir kredītiestādes, ieguldījumu fondi, apdrošināšanas sabiedrības un pensiju fondi;
- r) "svira" ir jebkura metode, ar kuru ieguldītājs palielina savu riska darījumu apjomu un pārsniedz fonda aktīvus, aizņemoties naudu vai vērtspapīrus, palielinot sviru, kura izriet no atvasināto finanšu instrumentu pozīcijām, vai jebkādā citā veidā;
- s) "ar kapitālu saistīti pasākumi" ir visas pašu kapitāla prasības, ko piemēro kredītiestādei, lai novērstu un/vai mazinātu sistēmisko risku, kā definēts Regulas (ES) Nr. 1092/2010 2. panta c) punktā, tostarp saskaņā ar Regulas (ES) Nr. 575/2013 124., 164. vai 458. pantu vai Direktīvas 2013/36/ES VII sadaļas 4. nodaļu, piemēram, precikliskās kapitāla rezerves vai nozares sistēmiskā riska rezerves;
- t) "citi makroprudenciālās uzraudzības pasākumi" ir visi makroprudenciālās uzraudzības pasākumi, kas nav ar kapitālu saistīti pasākumi un kas ir pieejami Eiropas Ekonomikas zonas (EEZ) valstīm saskaņā ar nacionālajiem vai Savienības tiesību aktiem, un tie var ietvert arī juridiski nesaistošus pasākumus, piemēram, brīdinājumus un ieteikumus;
- u) "ar darbību saistīti instrumenti" ir īpašs makroprudenciālās uzraudzības regulējums, kurā ietverti konsekventi noteikumi attiecībā uz visām finanšu iestādēm, ja tās veic vienādas darbības, un vienlaikus ņemti vērā iestāžu specifiskie riska profili;
- v) "ar aizņēmēju saistīti pasākumi" ir makroprudenciālās uzraudzības pasākumi, kas vērsti uz aizņēmējiem;
- w) "vērtspapīroti kredīti" ir vērtspapīrošana, kā definēts Eiropas Parlamenta un Padomes Regulas (ES) 2017/2402⁽²⁵⁾ 2. panta 1) punktā un kuras pamatā ir KNĪ aizdevumi kā pamatā esošie aktīvi;
- x) "vienā reizē atmaksājami kredīti" ir neamortizējoši kredīti, kuru pamatsumma un dažos gadījumos arī procenti ir jāatmaksā termiņa beigās.

2. Īstenošanas kritēriji

1. Uz šī ieteikuma īstenošanu attiecas šādi kritēriji:

- a) pienācīgi jāņem vērā proporcionalitātes princips, ņemot vērā A ieteikuma, B ieteikuma, C ieteikuma un D ieteikuma mērķi un saturu, jo īpaši attiecībā uz visu ieteikto darbību īstenošanu, reaģējot uz riskiem, ko uzrauga saskaņā ar A ieteikumu;
- b) jānovērš regulējuma arbitrāžas iespēja;
- c) uzraugot KNĪ finansēšanu saskaņā ar A ieteikumu, attiecīgajām iestādēm KNĪ aizdevumu plūsmas un krājumi būtu jānošķir no finansējuma;
- d) uzraugot pareizas finansēšanas prakses nodrošināšanu saskaņā ar B ieteikumu, attiecīgajām iestādēm KNĪ aizdevumu plūsmas un krājumi būtu jānošķir no finansējuma;

⁽²⁴⁾ Eiropas Parlamenta un Padomes Regula (ES) Nr. 648/2012 (2012. gada 4. jūlijs) par ārpusbiržas atvasinātajiem instrumentiem, centrālajiem darījumu partneriem un darījumu reģistriem (OV L 201, 27.7.2012., 1. lpp.).

⁽²⁵⁾ Eiropas Parlamenta un Padomes Regula (ES) 2017/2402 (2017. gada 12. decembris), ar ko nosaka vispārēju regulējumu vērtspapīrošanai un izveido īpašu satvaru attiecībā uz vienkāršu, pārredzamu un standartizētu vērtspapīrošanu, un groza Direktīvas 2009/65/EK, 2009/138/EK un 2011/61/ES un Regulas (EK) Nr. 1060/2009 un (ES) Nr. 648/2012 (OV L 347, 28.12.2017., 35. lpp.).

- e) aktivizējot ar kapitālu saistītos pasākumus vai citus makroprudenciālās uzraudzības instrumentus saskaņā ar C ieteikumu, to kalibrēšanā un pakāpeniskā ieviešanā būtu jāņem vērā attiecīgās EEZ valsts stāvoklis ekonomikas un finanšu ciklos, kā arī jebkāda iespējamā ietekme uz saistītajām izmaksām un ieguvumiem;
 - f) konkrēti kritēriji šī ieteikuma ievērošanai izklāstīti pielikumā.
2. Šī ieteikuma adresātiem tiek lūgts sniegt pārskatu ECB Padomei un ESRK par novērtējumiem un secinājumiem, kas veikti un izdarīti, veicot uzraudzību saskaņā ar A ieteikumu, kā arī par darbībām, kas veiktas, reaģējot uz šo ieteikumu, vai pienācīgi pamatot jebkādu bezdarbību. Šajos pārskatos jāiekļauj vismaz:
- a) informācija par veikto darbību saturu un termiņiem;
 - b) detalizēts pamatojums jebkādai bezdarbībai vai tam, kāpēc veiktās darbības atšķirās no šī ieteikuma, tostarp attiecībā uz kavējumiem.

3. Pārskatu sniegšanas termiņi

Saskaņā ar Regulas (ES) Nr. 1092/2010 17. panta 1. punktu adresātiem jāpaziņo Eiropas Parlamentam, Padomei, Komisijai un ESRK par pasākumiem, ko tie veikuši, reaģējot uz šo ieteikumu, vai jāpamato jebkāda bezdarbība. Adresātiem jāsniedz šādi paziņojumi, ievērojot šādus termiņus.

1. A ieteikums. *No KNĪ tīrģus izrietošo sistēmisko risku uzraudzības uzlabošana*

A ieteikuma adresātiem līdz 2024. gada 31. martam un līdz 2026. gada 31. martam jāiesniedz Eiropas Parlamentam, Padomei, Komisijai un ESRK pārskats par jebkurām veiktajām darbībām, veiktajiem novērtējumiem un izdarītajiem secinājumiem saistībā ar A ieteikumu. Ja EEZ valstī par darbībām A ieteikuma īstenošanai atbild vairākas attiecīgās iestādes, būtu jāiesniedz viens kopīgs pārskats par attiecīgo EEZ valsti.

2. B ieteikums. *Pareizas KNĪ finansēšanas prakses nodrošināšana*

B ieteikuma adresātiem līdz 2026. gada 31. martam jāiesniedz Eiropas Parlamentam, Padomei, Komisijai un ESRK pārskats par jebkurām darbībām, kas veiktas saistībā ar B ieteikumu. Ja EEZ valstī par darbībām B ieteikuma īstenošanai atbild vairākas iestādes, būtu jāiesniedz viens kopīgs pārskats par attiecīgo EEZ valsti.

3. C ieteikums. *Finanšu iestāžu noturības palielināšana*

C ieteikuma adresātiem līdz 2026. gada 31. martam jāiesniedz Eiropas Parlamentam, Padomei, Komisijai un ESRK pārskats par jebkurām darbībām, kas veiktas saistībā ar C ieteikumu. Ja EEZ valstī par darbībām C ieteikuma īstenošanai atbild vairākas iestādes, būtu jāiesniedz viens kopīgs pārskats par attiecīgo EEZ valsti.

4. D ieteikums. *Ar darbību saistītu instrumentu izstrāde KNĪ jomai Savienībā*

Komisijai līdz 2026. gada 31. decembrim jāiesniedz Eiropas Parlamentam, Padomei un ESRK ziņojums par jebkurām darbībām, kas veiktas saistībā ar D ieteikumu.

4. Uzraudzība un novērtējums

1. ESRK Sekretariāts:

- a) palīdz adresātiem, nodrošinot koordinētu pārskatu sniegšanu un nodrošinot attiecīgus paraugus, un vajadzības gadījumā precizējot izpildes kārtību un grafiku;
- b) pārbauda, vai adresāti izpilda ieteikumus, pēc adresātu lūguma sniedz palīdzību tiem, kā arī sniedz pārskatu par izpildi ESRK Valdei.

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

Frankfurtē pie Mainas, 2022. gada 1. decembrī

ESRK Valdes vārdā –
ESRK sekretariāta vadītājs
Francesco MAZZAFERRO

PIELIKUMS

IETEIKUMAM PIEMĒROJAMO ATBILSTĪBAS KRITĒRIJU APRAKSTS

A ieteikums. No KNĪ tirgus izrietošo sistēmisko risku uzraudzības uzlabošana

A ieteikumam piemēro šādus atbilstības kritērijus.

1. Riska uzraudzība būtu jāveic, darot visu iespējamo. Kad vien tas ir iespējams un norādīts no riska viedokļa, attiecīgajām iestādēm dažādu apakšsektoru vai segmentu (jo īpaši biroju, ražošanas, loģistikas, mazumtirdzniecības un mājokļu KNĪ apakšsektoru) un segmentu (prestīžas un neprestīžas atrašanās vietas segmentu) ievainojamības būtu jānovērtē atsevišķi. Attiecīgās iestādes var piešķirt atbrīvojumu vienam vai vairākiem apakšsektoriem vai segmentiem, ja nav pierādījumu, ka finanšu iestādes uzņemas būtiskus riskus, ieguldot šajos sektoros vai segmentos.
2. Lai uzraudzītu sistēmisko risku, attiecīgajām iestādēm būtu jāizmanto Ieteikumā ESRK/2016/14 definētie rādītāji kā norādes vai jāpiemēro definīcijas un rādītāji, ko noteikušas attiecīgās iestādes, tostarp tirgus izpētes informācija, ja tiek uzskatīts, ka šīs definīcijas, rādītāji un informācija labāk atbilst no komerciālā nekustamā īpašuma (KNĪ) izrietošo sistēmisko risku uzraudzībai, ņemot vērā nacionālo prasību īpatnības. Tirgus izpēti un citus kvalitatīvās analīzes avotus var izmantot kā alternatīvu rādītājiem un kvantitatīvās analīzes datiem gadījumos, kad tie nav pieejami. Riska rādītāji un riska novērtējuma pieeja, kas ierosināta Eiropas Sistēmisko risku kolēģijas (ESRK) ziņojumā par ievainojamību novērtējumu KNĪ sektorā ⁽¹⁾, var kalpot kā norādes attiecīgajām iestādēm.
3. Attiecībā uz nodrošinājumu, ienākumu un darbības posmiem attiecīgajām iestādēm būtu jānovērtē KNĪ cenu un ienākumu plūsmu attīstība, ko rada īpašumi ciklisko, kā arī strukturālo norišu un pārmaiņu kontekstā.
4. Attiecībā uz finansēšanas un darbības posmiem attiecīgajām iestādēm būtu jānovērtē to finanšu iestāžu likviditāte un noturība, kurām ir riska darījumi ar KNĪ, ņemot vērā KNĪ risku iespējamo īstenošanos (un ņemot vērā arī nodrošinājuma, ienākumu un darbības posmu uzraudzības rezultātus). Attiecībā uz KNĪ kredītu sniedzējiem attiecīgajām iestādēm būtu jānovērtē esošo KNĪ kredītu portfeļu iezīmes, kā arī kredītēšanas standarti jauniem KNĪ kredītiem. Attiecībā uz ieguldījumiem KNĪ attiecīgajām iestādēm būtu jāanalizē ieguldītāju bāze, ieguldījuma sviras efekts un tirgus dziļums, ciktāl ir pieejami dati.
5. Saistībā ar ietekmes posmu attiecīgajām iestādēm būtu jānovērtē KNĪ nozīme reālajā tautsaimniecībā un finanšu sistēmā, tostarp iespējamās KNĪ tirgus lejupslīdes ietekme uz reālo tautsaimniecību (un tālāka ietekme uz finanšu sistēmu), finanšu iestāžu savstarpējā saistība un valstu savstarpējās saiknes.
6. Lai uzraudzītu sistēmiskos riskus, kas izriet no KNĪ tirgus ieguldījumu fondu sektorā, attiecīgajām iestādēm jo īpaši būtu:
 - a) savā attiecīgajā jurisdikcijā jāidentificē ieguldījumu fondi, kuriem ir īpaši apjomīgi riska darījumi KNĪ tirgos;
 - b) jāuzrauga un jānovērtē to pašreizējā sagatavotība negaidītam dzēšanas pieprasījumu pieaugumam un/vai novērtējuma nenoteiktības pieaugumam;
 - c) jāveido viedoklis par to, kā šie ieguldījumu fondi īstermiņā varētu reaģēt uz iespējamiem turpmākiem nelabvēlīgiem satricinājumiem, tostarp par to, kādi likviditātes pārvaldības instrumenti ir aktivizēti un kā tie ir izmantoti, kā arī par dzēšanas pieprasījumu apjomu un to, kā identificētie ieguldījumu fondi ir reaģējuši uz šiem pieprasījumiem.

⁽¹⁾ Sk. *Methodologies for the assessment of real estate vulnerabilities and macroprudential policies: commercial real estate* (Nekustamā īpašuma ievainojamību un un makroprudenciālās politikas novērtēšanas metodoloģijas: komerciālais nekustamais īpašums), ESRK, 2019. gada decembris, pieejams ESRK interneta vietnē www.esrb.europa.eu.

7. Lai uzraudzītu sistēmiskos riskus, kas izriet no KNĪ tirgus apdrošināšanas sektorā, attiecīgajām iestādēm būtu jāidentificē to attiecīgajā jurisdikcijā esošās apdrošināšanas sabiedrības, kurām ir īpaši apjomīgi riska darījumi KNĪ tirgos.
8. Konkrētāk, lai uzraudzītu vērtspapīrošanas ietekmi uz finanšu stabilitāti, attiecīgajām iestādēm būtu rūpīgi jāizvērtē, vai vērtspapīrošanai ir svarīga nozīme KNĪ kreditēšanā, tostarp vērtspapīroto kredītu kvalitāte (kas atspoguļo gan aizņēmēju, gan arī aktīvus, kas kalpo kā kredīta nodrošinājums), un ieguldītāju un aizņēmēju koncentrācija, īpašu uzmanību pievēršot to savstarpējām saiknēm.
9. Attiecīgajām iestādēm būtu jāveicina informācijas apmaiņa, veicot pasākumus piemērojamā juridiskās konfidencialitātes regulējuma ietvaros.
10. Attiecīgajām iestādēm jānodrošina, ka visi brīvprātīgie pasākumi, piemēram, saprašanās memorandi, cita starpā nosaka vispārēju informācijas savstarpējas apmaiņas principu saskaņā ar attiecīgo iestāžu sadarbības principiem.

B ieteikums. Pareizas KNĪ finansēšanas prakses nodrošināšana

B ieteikumam piemēro šādus atbilstības kritērijus.

1. Tādu aizdevumu kategorijām, kuri, iestājoties nelabvēlīgām ekonomikas vai finanšu norisēm, varētu kļūt ienākumus nenesoši, vajadzīga KNĪ portfeļu kredītkvalitātes cieša uzraudzība un pienācīgs nodrošinājums.
2. Nodrošinot pareizu finansēšanas praksi, uzraudzības iestādēm būtu jāņem vērā uz nākotni vērstā riska novērtējuma, kas veikts saskaņā ar A ieteikumu, rezultāti, attiecīgā gadījumā nošķirot atsevišķus KNĪ apakšsektoros un segmentus:
 - a) attiecībā uz esošajiem aizdevumiem uzraudzības iestādēm būtu jānodrošina, ka kredītu sniedzēji:
 - atkārtoti novērtē paredzamos ienākumus, ko rada KNĪ īpašums (ja tie ir ienākumu avots kredīta apkalpošanai) vai paredzamos ienākumus, ko rada aizņēmēja uzņēmējdarbība; šādā atkārtotā novērtējumā attiecīgi būtu jāņem vērā gaidāmās izmaiņas īres maksas un brīvās telpas rādītājos, būvniecības izmaksās un ieņēmumos no īpašuma pārdošanas, vai arī uzņēmējdarbības nozaru darbības rezultātos;
 - atkārtoti novērtē aizņēmēju parāda apkalpošanas spējas, ņemot vērā 1. punkta rezultātus, kā arī aplēstās finansēšanas izmaksas un kredītu amortizācijas profilu;
 - pārvērtē KNĪ īpašumus, kas kalpo kā nodrošinājums esošajiem kredītiem, ņemot vērā paredzamo tirgus cenu attīstību;
 - b) attiecībā uz jaunajiem kredītiem uzraudzības iestādēm būtu jānodrošina, ka kredītu sniedzēji piešķir jaunus kredītus saskaņā ar pareiziem kreditēšanas standartiem.
3. Uzkrājumos būtu jāņem vērā paredzamo aizņēmēju parāda apkalpošanas spēju un nodrošinājuma vērtību pārvērtēšanas rezultāti.

C ieteikums. Finanšu iestāžu noturības palielināšana

C ieteikuma 1. punktam piemēro šādus atbilstības kritērijus.

1. Ja riski, kas saistīti ar KNĪ tirgu un identificēti attiecīgajā Eiropas Ekonomikas zonas (EEZ) valstī, ir pamats kapitāla pasākumu aktivizēšanai, izraudzītajām iestādēm būtu jācenšas nodrošināt kredītiestāžu noturību, ņemot vērā ar KNĪ saistītā sistēmiskā riska iespējamo īstenošanos, kas varētu radīt tiešus un netiešus kredītaudējumus, kuri izriet no KNĪ aizdevumiem un KNĪ ieguldījumiem vai kuri izriet no ekonomikas lejupslīdes.
2. Atbilstošos politikas pasākumos būtu jāņem vērā, ka dinamika KNĪ apakšsektoros un segmentos atšķiras. Riska svēruma pasākumu vai augstākas nozares sistēmiskā riska rezervju normas (SyRB) piemērošana KNĪ riska darījumiem uzskatāma par mērķtiecīgiem makroprudenciālās uzraudzības pasākumiem, ja konstatētas ievainojamības, jo īpaši KNĪ sektorā. Augstāka preciklisko rezervju norma (CCyB) vai vispārējā sistēmiskā riska rezervju norma būtu piemērota, ja īstenotos ne tikai ar KNĪ saistīti, bet arī plašāki cikliskie vai strukturālie riski.

3. Pirms ar kapitālu saistīto pasākumu aktivizēšanas būtu jānovērtē attiecīgās EEZ valsts stāvoklis ekonomikas un finanšu ciklos, lai noteiktu, vai šādu pasākumu aktivizēšana būtu vajadzīga, atbilstoša un efektīva.
4. Pēc tam, kad aktivizēti ar kapitālu saistīti pasākumi, var būt nepieciešams pastiprināt tos vai aktivizēt papildu makroprudenciālās uzraudzības pasākumus attiecīgajā EEZ valstī konstatēto ievainojamību novēršanai. Tas būs atkarīgs no tā, kādi ar kapitālu saistīti pasākumi ir izvēlēti un aktivizēti, no šo aktivizēto pasākumu sākotnējās kalibrēšanas un no ievainojamību novērtējuma.

C ieteikuma 2. punktam piemēro šādus atbilstības kritērijus.

1. Uzraudzības iestādēm būtu jānodrošina, ka KNĪ sektora ietekmei pakļauto ieguldījumu fondu dzēšanas nosacījumi tiek izstrādāti, ņemot vērā to, ka KNĪ aktīvi parasti nav likvidi, un attiecīgā gadījumā jāsniedz papildu norādījumi.
2. Uzraudzības iestādēm būtu jānovērš ierobežojumi, tostarp ar datu pieejamību un kvalitāti saistītie ierobežojumi, kas varētu kavēt tāda riska novērtēšanu, kurš izriet no likviditātes neatbilstības un sviras ieguldījumu fondu sektorā saistībā ar ieguldījumiem un kredīšanu KNĪ tirgū.
3. Uzraudzības iestādēm attiecīgā gadījumā būtu:
 - a) jāveicina tas, ka ieguldījumu fondu pārvaldnieki laikus izmanto atbilstīgus likviditātes pārvaldības instrumentus;
 - b) laikus jāīsteno savas pilnvaras apturēt ieguldījumu fondu daļu atpirkšanu un dzēšanu vai izmantot citus piemērotus likviditātes pārvaldības instrumentus.

C ieteikuma 3. punktam piemēro šādus atbilstības kritērijus.

1. Uzraudzības iestādēm būtu jānodrošina apdrošināšanas sabiedrību noturība, ņemot vērā ar KNĪ saistītā sistēmiskā riska iespējamo īstenošanos, kas varētu radīt tiešus un netiešus zaudējumus, kuri izriet no KNĪ aizdevumiem un KNĪ ieguldījumiem vai kuri var rasties ekonomikas lejupslīdes rezultātā.
2. Atbilstošos politikas pasākumos būtu jāņem vērā, ka dinamika KNĪ apakšsektoros un segmentos atšķiras.
3. Pirms jebkura C ieteikuma 3. punktā paredzētā pasākuma aktivizēšanas būtu jānovērtē attiecīgās EEZ valsts stāvoklis ekonomikas un finanšu ciklos, lai noteiktu, vai šādu pasākumu aktivizēšana būtu vajadzīga, atbilstoša un efektīva.

C ieteikuma 5. punktam piemēro šādus atbilstības kritērijus.

1. Uzraudzības iestādēm būtu jāapsver ar aizņēmēju saistīti pasākumi, lai izvairītos no turpmākas ievainojamību veidošanās KNĪ sektorā, piešķirot jaunus kredītus.
2. Pirms ar aizņēmēju saistīto pasākumu aktivizēšanas būtu jānovērtē attiecīgās EEZ valsts stāvoklis ekonomikas un finanšu ciklos, lai noteiktu, vai šādu pasākumu aktivizēšana būtu vajadzīga, atbilstoša un efektīva.
3. Pēc tam, kad aktivizēti ar aizņēmējiem saistīti pasākumi, var būt nepieciešams pastiprināt tos vai aktivizēt papildu makroprudenciālās uzraudzības pasākumus attiecīgajā EEZ valstī konstatēto ievainojamību novēršanai. Tas būs atkarīgs no tā, kādi ar aizņēmēju saistīti pasākumi ir izvēlēti un aktivizēti, no to sākotnējās kalibrēšanas un no ievainojamību novērtējuma.

D ieteikums. Ar darbību saistītu instrumentu izstrāde KNĪ jomai ES

D ieteikumam piemēro šādus atbilstības kritērijus.

1. Novērtējot pašreizējo makroprudenciālās uzraudzības regulējumu, Eiropas Komisijai būtu jāapspriežas ar attiecīgajām ieinteresētajām personām par vienlīdzīgiem konkurences apstākļiem visām finanšu iestādēm KNĪ finansēšanas kontekstā, lai samazinātu iespējamo regulējuma arbitrāžu, kas var radīt riskus finanšu stabilitātei.
2. Eiropas Komisijai būtu jāņem vērā esošā (vai turpmākā) analīze par to, vai ar aizņēmēju saistīti pasākumi ir piemēroti KNĪ kredītiem, un, ja analīzes rezultātos secināts, ka ar aizņēmēju saistīti pasākumi kopumā ir piemēroti šiem KNĪ kredītiem, Komisijai būtu jāierosina izmantot ar aizņēmēju saistītos pasākumus kā ar darbību saistītus instrumentus KNĪ aizdevumiem.