Europos Sąjungos
oficialusis leidinys

LT
C serija

C/2025/5615

2025 10 16

EUROPOS CENTRINIO BANKO NUOMONĖ

2025 m. rugsėjo 2 d.

dėl pasiūlymo dėl Europos Parlamento ir Tarybos reglamento dėl komercinės paskirties nekilnojamojo turto nefinansinės statistikos

(CON/2025/25)

(C/2025/5615)

Įžanga ir teisinis pagrindas

2025 m. birželio 17 d. Europos Centrinis Bankas (ECB) gavo Europos Sąjungos Tarybos prašymą pateikti nuomonę dėl Europos Parlamento ir Tarybos reglamento dėl komercinės paskirties nekilnojamojo turto nefinansinės statistikos ([1]) (toliau – pasiūlytas reglamentas).

ECB kompetencija teikti nuomonę yra grindžiama Sutarties dėl Europos Sąjungos veikimo (SESV) 127 straipsnio 4 dalimi ir 282 straipsnio 5 dalimi, kadangi pasiūlytame reglamente yra nuostatų, turinčių įtakos Europos centrinių bankų sistemos (ECBS) prisidėjimui prie sklandaus politikos, susijusios su finansų sistemos stabilumu, vykdymo, kaip nurodyta SESV 127 straipsnio 5 dalyje, ECB uždaviniams, susijusiems su rizikos ribojimu pagrįsta kredito įstaigų priežiūra, kaip nurodyta SESV 127 straipsnio 6 dalyje, ir ECB prisidėjimui prie taisyklių ir praktikos, kuria vadovaujamasi renkant, kaupiant ir platinant statistinę informaciją jo kompetencijos srityse, suvienodinimo pagal Europos centrinių bankų sistemos ir Europos Centrinio Banko statuto 5 straipsnio 3 dalį. Pasiūlytame reglamente taip pat yra nuostatų, turinčių įtakos vienam iš pagrindinių Europos centrinių bankų sistemos (ECBS) uždavinių nustatyti ir įgyvendinti pinigų politiką pagal SESV 127 straipsnio 2 dalies pirmą įtrauką.

Vadovaudamasi Europos Centrinio Banko darbo reglamento 17 straipsnio 5 dalies pirmu sakiniu, Valdančioji taryba priėmė šią nuomonę.

Bendrosios pastabos

1.1. Kad galėtų vykdyti savo uždavinius ir veiklą, ECB pabrėžia, kad svarbu naudoti palyginamus, suderintus rodiklius, kad būtų užtikrintas teikiamų duomenų nuoseklumas, patikimumas ir tarpsektorinis palyginamumas visoje Sąjungoje. Kiek įmanoma ECB remiasi turimais duomenimis, kad sumažintų atskaitingiesiems agentams tenkančią naštą. Atsižvelgdamas į tai, ECB palankiai vertina Komisijos iniciatyvą gerinti pagrindinių duomenų apie komercinės paskirties nekilnojamojo turto (KPNT) rinką rinkimą ir prieigą prie jų, kartu supaprastinant ataskaitų teikimo prievoles ir mažinant nereikalingą administracinę naštą, visų pirma atsižvelgiant į didėjančią savalaikių, išsamių ir aukštos kokybės duomenų, reikalingų nefinansinei KPNT statistikai rengti, paklausą. Be to, ECB palankiai vertina tai, kad Komisija pripažino, jog reikia išnagrinėti ir pakartotinai naudoti pirminius duomenis, esančius administracinėse arba privačiose duomenų bazėse, ir įdiegti šiuo metu neegzistuojančius duomenų šaltinius, įskaitant duomenis, gautus iš naujų technologijų, didžiųjų duomenų aplinkos arba administracinius įrašus, kurie anksčiau nebuvo naudojami statistikos tikslais. Aktyvus tokių šaltinių įtraukimas ne tik padeda gerinti bendrą statistikos sistemos kokybę ir reprezentatyvumą, bet ir stiprinti Sąjungos gebėjimą veiksmingai reaguoti į nenumatytus įvykius ar sistemines krizes, pavyzdžiui, finansinius sutrikimus ar makroekonominius sukrėtimus.

1.2. ECB palankiai vertina tai, kad buvo nustatyti siūlomi nefinansinio KPNT rodikliai, kurie yra pagrindiniai analitinės sistemos, skirtos finansiniam stabilumui Sąjungoje vertinti ir veiksmingam fiskalinės, pinigų ir prudencinės politikos vykdymui remti, elementai. Tokių rodiklių integravimas, apimant platesnę euro zonos aprėptį ir geresnę kokybę, rodo, kad politikos formuotojų gebėjimas stebėti makrofinansinius pokyčius, nustatyti kylančią riziką ir laiku parengti įrodymais pagrįstas politikos priemones yra padaręs didelę pažangą.

([1]) COM(2025) 100 final.

1.3. Vykdydama savo įgaliojimus, susijusius su Sąjungos finansų sistemos makrolygio rizikos ribojimo priežiūra ir sisteminės rizikos prevencija bei mažinimu, Europos sisteminės rizikos valdyba (ESRV) atidžiai stebėjo KPNT rinką. 2022 m. pabaigoje, laikotarpiu, kai KPNT rinkoje materializavosi ciklinė rizika, susijusi su padidėjusia infliacija ir pablogėjusia augimo perspektyva, susijusia su geopolitine įtampa, ESRV priėmė rekomendaciją dėl grėsmių Europos ekonominės erdvės KPNT sektoriuje ([2]), kurioje valstybių narių prašoma pagerinti KPNT rizikos stebėseną, užtikrinti patikimą KPNT finansavimo praktiką ir padidinti finansų įstaigų atsparumą. Be to, įvairiose ataskaitose ESRV pabrėžė KPNT rinkos svarbą finansiniam stabilumui ([3]). Visose šiose ataskaitose pažymėta, kad daugumos valstybių narių atveju trūksta pagrindinių rodiklių, o tai trukdo įvertinti KPNT rinkų finansinio stabilumo riziką. ESRV priėmė rekomendaciją, kuri vėliau buvo iš dalies pakeista, dėl duomenų apie nekilnojamąjį turtą spragų užpildymo, kurioje raginama nustatyti bendrą minimalią fizinės KPNT rinkos sistemą ([4]). Konkrečiai ESRV rekomendavo, kad Komisija (Eurostatas) pasiūlytų Sąjungos teisės aktus, kuriais būtų sukurta bendra minimali fizinės KPNT rinkos rodiklių duomenų bazės kūrimo, rengimo ir sklaidos sistema, ir parengtų bei skatintų statistikos standartus, šaltinius, metodus ir procedūras, kurių reikia šiai duomenų bazei sukurti, visų pirma siekiant užtikrinti fizinės KPNT rinkos rodiklių kokybę ir kuo labiau sumažinti ataskaitų teikimo naštą.

1.4. Nors dėl rinkos sudėtingumo ir nuolatinių duomenų spragų kyla sunkumų vertinant ir mažinant riziką, akivaizdu, kad KPNT rinkų dinamika gali turėti rimtų pasekmių finansiniam stabilumui ([5]). Pavyzdžiui, beveik pusėje valstybių narių, kurių valiuta yra euro, vis dar nėra pagrindinių kintamųjų, pvz., KPNT kainų indeksų. Tais atvejais, kai tokie indeksai egzistuoja, juos rengia įvairūs teikėjai, taikydami skirtingus metodus, todėl indeksai ne visada palyginami visose valstybėse narėse. Panašių problemų kyla ir dėl kitų ESRV rekomendacijose nurodytų nefinansinių statistinių duomenų. Tai labai trukdo ECB, taip pat nacionalinėms institucijoms ir rinkos dalyviams suprasti sisteminės rizikos dinamiką tose valstybėse narėse, kuriose trūksta duomenų. Be to, palyginimas tarp šalių yra vienas iš pagrindinių ECB finansinio stabilumo vertinimų elementų. Dėl to, kad daugelio valstybių narių, kurių valiuta yra euro, atveju trūksta pagrindinių rodiklių, ir dėl nenuoseklių esamų duomenų metodikų visose valstybėse narėse, analizuojant visas valstybes nares, kurių valiuta yra euro, sunku palyginti skirtingų šalių duomenis. Šis iššūkis labai trukdo ECB atlikti KPNT rinkos analizę. Tokia analizė yra labai svarbi finansiniam stabilumui, nes tiek ECB, tiek ESRV paprastai šioje rinkoje neteikia šalies lygmens makroprudencinės politikos rekomendacijų. Todėl Eurostato rengiami nuoseklūs rodikliai visose Sąjungos valstybėse narėse turėtų didelį teigiamą poveikį ECB gebėjimui atlikti sisteminės rizikos analizę.

1.5. ECB mano, kad pasiūlytas reglamentas yra labai svarbus ir mikrolygio rizikos ribojimo priežiūrai, atsižvelgiant į tai, kad daugelio bankų atveju nekilnojamojo turto veikla yra itin svarbus sektorius bendrame priežiūros mechanizme (BPM). Suvienodinus, patobulinus ir suderinus nefinansinio KPNT duomenis, bus gerokai sustiprinta prudencinės priežiūros veikla, nes bus galima patikimiau įvertinti kredito įstaigų pozicijas šiame sektoriuje. Aukštos kokybės palyginami duomenys padidins ECB gebėjimą stebėti galimas grėsmes, pagerinti rizikos vertinimus ir užtikrinti bankų sektoriaus atsparumą, atsižvelgiant į BPM tikslus.

([2]) Europos sisteminės rizikos valdybos rekomendacija ESRV/2022/9 dėl grėsmių Europos ekonominės erdvės komercinės paskirties nekilnojamojo turto sektoriuje (OL C 39, 2023 2 1, p. 1).

([3]) Žr. šias ataskaitas: 2015 m. gruodžio mėn. Ataskaitą dėl komercinės paskirties nekilnojamojo turto ir finansinio stabilumo ES (angl. *Report on commercial real estate and financial stability in the EU*), 2018 m. lapkričio mėn. Ataskaitą dėl ES komercinės paskirties nekilnojamojo turto sektoriaus pažeidžiamumo (angl. *Report on vulnerabilities in the EU commercial real estate sector*), 2019 m. gruodžio mėn. Nekilnojamojo turto pažeidžiamumo ir makroprudencinės politikos vertinimo metodiką (angl. *Methodologies for the assessment of real estate vulnerabilities and macroprudential policies: commercial real estate*) ir 2023 m. sausio mėn. ESRV ataskaitą apie grėsmes EEE komercinės paskirties nekilnojamojo turto sektoriuje (angl. *Vulnerabilities in the EEA commercial real estate sector*), paskelbtas ESRV interneto svetainėje www.esrb.europa.eu.

([4]) Žr. 2016 m. spalio 31 d. Europos sisteminės rizikos valdybos rekomendacijos ESRV/2016/14 dėl duomenų apie nekilnojamąjį turtą spragų užpildymo F rekomendaciją (OL C 31, 2017 1 31, p. 1) ir 2019 m. kovo 21 d. Europos sisteminės rizikos valdybos rekomendaciją ESRV/2019/3, kuria iš dalies keičiama Rekomendacija ESRV/2016/14 dėl duomenų apie nekilnojamąjį turtą spragų užpildymo (OL C 271, 2019 8 13, p. 1).

([5]) Žr. E. Ryan, A. Horan ir B. Jarmulska „Komercinis nekilnojamasis turtas ir finansinis stabilumas – naujos euro zonos kreditų registro įžvalgos“ (angl. *Commercial real estate and financial stability – new insights from the euro area credit register*), 2022 m. spalio mėn. ECB makroprudencinis biuletenis Nr. 19.

1.6. Europos statistikos sistema (ESS) teikia oficialią statistiką, atitinkančią aukštus ir suderintus statistikos standartus ir metodus. Oficialūs statistiniai duomenys teikiami reguliariai, skelbimo datos nurodomos skelbimo kalendoriuje, statistikos tarnybos taip pat teikia metaduomenis, kurie papildo duomenų teikimą. Nefinansinių KPNT statistinių duomenų teikimas pagal šiuos standartus ir oficialios statistikos kokybės kriterijus būtų svarbus žingsnis siekiant, kad nekilnojamojo turto srityje būtų teikiami išsamūs ir palyginami duomenys. Tai iš esmės pagerintų dabartinį fragmentišką požiūrį, kuriam būdingi neišsamūs, netipiški duomenys, surinkti remiantis labai skirtingomis sąvokomis ir metodais.

2. **Konkrečios pastabos**

2.1. *Papildomi pagrindiniai rodikliai*

2.1.1. Atsižvelgdamas į ESRV pateiktas rekomendacijas, ECB rekomenduoja pasiūlytame reglamente pirmenybę teikti bandomiesiems nuomos pelningumo indeksų ir laisvų patalpų skaičiaus rodiklių tyrimams, siekiant įvertinti tokių rodiklių įtraukimo į reguliaraus duomenų rinkimo ir sklaidos sistemas įgyvendinamumą, metodinį pagrįstumą ir poveikį veiklai. Bandomieji tyrimai suteiktų kontroliuojamą aplinką naujiems duomenų šaltiniams ir metodikoms išbandyti, kad būtų galima atidžiai įvertinti kokybės pagerėjimą nenustatant teisinių įpareigojimų pirma laiko. Kalbant apie nuomos pelningumo indeksų ir laisvų patalpų skaičiaus rodiklių sudarymą ir rengimą, bandomieji tyrimai galėtų būti grindžiami iki šiol ESS viduje ir už jos ribų atliktais tyrimais, įskaitant darbą ECBS. Geroji statistinė praktika galėtų būti plėtojama palaipsniui, naudojantis turimais statistiniais duomenimis ir naudojant juos kaip lyginamuosius standartus viso rengimo proceso metu.

2.1.2. Šie papildomi rodikliai yra labai svarbūs gerinant su nekilnojamojo turto rinkomis susijusius rizikos vertinimus, kurie dažnai yra sisteminio pobūdžio ir yra labai svarbūs makrolygio rizikos ribojimo priežiūrai. Šie duomenys taip pat yra labai svarbūs ECBS ir ECB uždaviniams vykdyti. Nefinansiniai KPNT duomenys papildo gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto statistiką, kad būtų galima išsamiau analizuoti investicijas į nekilnojamąjį turtą makroekonominiu požiūriu ir veiksmingai stebėti su KPNT susijusią riziką. Visų pirma, tipiniai nuomos pelningumo ir laisvų patalpų skaičiaus rodikliai yra du pagrindiniai parametrai, lemiantys KPNT rinkų pelningumą. Šie duomenys savo ruožtu leidžia ECB įvertinti rinkos būklę ir, kai kainos viršija pastatų pajamų numanomą kainą, galimo pervertinimo riziką. Be to, nuomos pelningumo ir (arba) laisvų patalpų skaičiaus rodiklio mažėjimas gali būti ankstyvojo perspėjimo signalas dėl KPNT įmonių finansinės būklės ir skolos tvarkymo pajėgumų. Tokio pobūdžio vertinimas yra labai svarbus siekiant suprasti KPNT rinkos dinamikos poveikį finansiniam stabilumui.

2.1.3. Tačiau ECB taip pat pripažįsta, kad svarbu užtikrinti proporcingumą ir išlaidų efektyvumą, atsižvelgiant į galimą administracinę ir techninę naštą, tenkančią nacionalinėms statistikos institucijoms ir privataus sektoriaus duomenų teikėjams, atsižvelgiant į ribotą duomenų šaltinių prieinamumą ir nepakankamą statistikos kokybę. Šiuo tikslu ECB rekomenduoja pradiniuose įgyvendinimo etapuose į papildomų rodiklių taikymo sritį įtraukti tik agreguotus viešai prieinamus duomenis, taip palengvinant įgyvendinimą laiku, kartu kuo labiau sumažinant pernelyg didelę naštą ataskaitas teikiantiems subjektams.

2.2. *Dalijimasis duomenimis ir jų perdavimas ECBS*

Europos Parlamento ir Tarybos reglamente (ES) Nr. 223/2009 ([6]) numatytas ESS ir ECBS narių dalijimasis duomenimis ir jų perdavimas tame reglamente nustatytomis sąlygomis. Siekiant užtikrinti savalaikę, tikslią ir aukštos kokybės statistiką, būtinas geras ESS ir ECBS bendradarbiavimas.

([6]) 2009 m. kovo 11 d. Europos Parlamento ir Tarybos reglamentas (EB) Nr. 223/2009 dėl Europos statistikos, panaikinantis Europos Parlamento ir Tarybos reglamentą (EB, Euratomas) Nr. 1101/2008 dėl konfidencialių statistinių duomenų perdavimo Europos Bendrijų statistikos tarnybai, Tarybos reglamentą (EB) Nr. 322/97 dėl Bendrijos statistikos ir Tarybos sprendimą 89/382/EEB, Euratomas, įsteigiantį Europos Bendrijų statistikos programų komitetą (OL L 87, 2009 3 31, p. 164, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2009/223/oj).

2.3. *Konsultavimasis su ECB dėl deleguotųjų aktų*

Deleguotieji ir įgyvendinimo aktai, kurie turi būti priimti pagal pasiūlytą reglamentą, atliks pagrindinį vaidmenį nustatant išsamius kintamuosius, metodikas ir procedūras, kurių reikia pasiūlytame reglamente nustatytiems tikslams pasiekti. ECB yra pasirengęs padėti Sąjungos teisės aktų leidėjui išplėtoti šiuos paaiškinimus ir atkreipia dėmesį į tai, kad Komisijos deleguotųjų aktų projektai pagal SESV 127 straipsnio 4 dalį ir 282 straipsnio 5 dalį yra laikomi „siūlomais Sąjungos aktais“ ir kad pagal šias nuostatas su ECB turi būti konsultuojamasi dėl visų siūlomų Sąjungos aktų, priklausančių jo kompetencijos sritims ([7]). Tokios konsultacijos yra būtinos siekiant užtikrinti Sąjungos finansų, pinigų ir priežiūros sistemos nuoseklumą, teisinį tikrumą ir veiklos veiksmingumą.

Tais atvejais, kai ECB rekomenduoja iš dalies keisti pasiūlytą reglamentą, konkretūs redagavimo pasiūlymai kartu su aiškinamuoju tekstu pateikiami atskirame techniniame darbo dokumente. Techninis darbo dokumentas anglų kalba paskelbtas interneto svetainėje „EUR-Lex“.

Priimta Frankfurte prie Maino 2025 m. rugsėjo 2 d.

ECB Pirmininkė
Christine LAGARDE

([7]) Žr., pavyzdžiui, Europos Centrinio Banko nuomonės CON/2022/25 dėl pasiūlymo dėl pasiūlymo dėl reglamento, kuriuo iš dalies keičiamas Centrinių vertybinių popierių depozitoriumų reglamentas 1.2 dalį (OL C 367, 2022 9 26, p. 3).