Eiropas Savienības
Oficiālais Vēstnesis

LV
C sērija

C/2025/5615

16.10.2025.

EIROPAS CENTRĀLĀS BANKAS ATZINUMS

(2025. gada 2. septembris)

par priekšlikumu Eiropas Parlamenta un Padomes regulai

par komerciālā nekustamā īpašuma nefinanšu statistiku

(ECB/2025/25)

(C/2025/5615)

Ievads un tiesiskais pamats

Eiropas Centrālā banka (ECB) 2025. gada 17. jūnijā saņēma Eiropas Parlamenta lūgumu sniegt atzinumu par priekšlikumu Eiropas Parlamenta un Padomes regulai par komerciālā nekustamā īpašuma nefinanšu statistiku ([1]) (turpmāk – "ierosinātā regula").

ECB kompetence sniegt atzinumu pamatojas uz Līguma par Eiropas Savienības darbību (LESD) 127. panta 4. punktu un 282. panta 5. punktu, jo ierosinātajā regulā iekļauti noteikumi, kas ietekmē Eiropas Centrālo banku sistēmas palīdzību ar finanšu sistēmas stabilitāti saistītās politikas raitā īstenošanā, kā minēts LESD 127. panta 5. punktā, ECB uzdevumus attiecībā uz kredītiestāžu prudenciālo uzraudzību, kā minēts LESD 127. panta 6. punktā, un ECB ieguldījumu tādu noteikumu un prakses saskaņošanas veicināšanā, kas reglamentē statistikas vākšanu, apkopošanu un izplatīšanu tās kompetences jomās saskaņā ar Eiropas Centrālo banku sistēmas un Eiropas Centrālās bankas Statūtu 5.3. pantu. Ierosinātajā regulā iekļauti arī noteikumi, kas ietekmē Eiropas Centrālo banku sistēmas (ECBS) galveno uzdevumu noteikt un īstenot monetāro politiku saskaņā ar LESD 127. panta 2. punkta pirmo ievilkumu.

ECB Padome šo atzinumu pieņēmusi saskaņā ar Eiropas Centrālās bankas reglamenta 17.5. panta pirmo teikumu.

Vispārīgi apsvērumi

1.1. ECB uzsver vajadzību savu uzdevumu un darbību īstenošanā izmantot salīdzināmus un saskaņotus rādītājus, kas nodrošina sniegto datu konsekvenci, ticamību un starpnozaru salīdzināmību visā Savienībā. Lai ierobežotu slogu pārskatu sniedzējiem, ECB, cik vien iespējams, paļaujas uz esošajiem datiem. Šajā kontekstā ECB atzinīgi vērtē Komisijas iniciatīvu uzlabot komerciālā nekustamā īpašuma (KNĪ) tirgus būtisko datu vākšanu un piekļuvi tiem, vienlaikus racionalizējot pārskatu sniegšanas pienākumus un samazinot nevajadzīgu administratīvo slogu, īpaši ņemot vērā pieaugošo pieprasījumu pēc savlaicīgiem, detalizētiem un kvalitatīviem datiem, kas vajadzīgi, lai sagatavotu KNĪ nefinanšu statistiku. Turklāt ECB atzinīgi vērtē to, ka Komisija atzinusi nepieciešamību izpētīt un atkārtoti izmantot esošos datu avotus administratīvajās vai privātajās datubāzēs un ieviest pašlaik neesošus datu avotus, t. sk. datus, kas iegūti no jaunām tehnoloģijām, lielo datu vidēm vai administratīviem ierakstiem, kas iepriekš nav izmantoti statistikas vajadzībām. Šādu avotu proaktīva izmantošana palīdz ne tikai uzlabot statistikas sistēmas vispārējo kvalitāti un reprezentativitāti, bet arī stiprināt Savienības spēju efektīvi reaģēt uz neparedzētiem notikumiem vai sistēmiskām krīzēm, piem., finanšu traucējumiem vai makroekonomiskiem satricinājumiem.

1.2. ECB atzinīgi vērtē ierosināto KNĪ nefinanšu rādītāju kā galveno elementu ieviešanu analītiskajā sistēmā, ar kuru novērtē finanšu stabilitāti Savienībā un atbalsta fiskālās, monetārās un prudenciālās politikas efektīvu īstenošanu. Šādu rādītāju ar plašāku euro zonas tvērumu un augstāku kvalitāti integrācija liecina par būtisku uzlabojumu politikas veidotāju spējā monitorēt makrofinansiālās norises, apzināt jaunos riskus un formulēt savlaicīgus un uz pierādījumiem balstītus politikas risinājumus.

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

1.3. Pildot savas pilnvaras attiecībā uz Savienības finanšu sistēmas makroprudenciālo uzraudzību un sistēmiskā riska novēršanu un mazināšanu, Eiropas Sistēmisko risku kolēģija (ESRK) ir cieši monitorējusi KNĪ tirgu. Periodā (2022. gada beigās), kurā KNĪ tirgus cieta no ciklisko risku īstenošanās saistībā ar paaugstinātu inflāciju un izaugsmes perspektīvu pasliktināšanos saistībā ar ģeopolitisko spriedzi, ESRK pieņēma ieteikumu par ievainojamībām KNĪ sektorā Eiropas Ekonomikas zonā ([2]),aicinot dalībvalstis uzlabot KNĪ risku monitorēšanu, nodrošināt stabilu KNĪ finansēšanas praksi un palielināt finanšu iestāžu noturību. Turklāt ESRK dažādos ziņojumos uzsvērusi KNĪ tirgus nozīmi finanšu stabilitātes nodrošināšanā ([3]). Visos šajos ziņojumos konstatēts, ka lielākajā daļā dalībvalstu trūkst galveno rādītāju, un tas kavē KNĪ tirgu finanšu stabilitātes risku novērtēšanu. ESRK sniegusi ieteikumu, kas pēc tam grozīts, par nekustamā īpašuma datu nepilnību novēršanu, aicinot izveidot kopēju obligāto regulējumu fiziskajam KNĪ tirgum ([4]). Konkrēti, ESRK ieteikusi Komisijai (*Eurostat*) ierosināt Savienības tiesību aktus, ar ko izveido kopēju obligāto regulējumu, lai izstrādātu, izveidotu un izplatītu datu bāzi par rādītājiem fiziskajā KNĪ tirgū, kā arī tai būtu jāizstrādā un jāveicina statistikas standarti, avoti, metodes un procedūras, kas vajadzīgas šādas datubāzes izstrādei, jo īpaši, lai nodrošinātu rādītāju kvalitāti fiziskajā KNĪ tirgū un samazinātu pārskatu sniegšanas slogu.

1.4. Lai gan tirgus sarežģītība un pastāvīgie datu iztrūkumi rada problēmas riska novērtēšanai un mazināšanai, ir skaidrs, ka KNĪ tirgu dinamika var nopietni ietekmēt finanšu stabilitāti ([5]). Piem., tādi galvenie mainīgie lielumi kā KNĪ cenu indeksi, joprojām nav pieejami gandrīz pusei dalībvalstu, kuru valūta ir euro. Gadījumos, kuros indeksi ir pieejami, tos sagatavo dažādi pakalpojumu sniedzēji, izmantojot dažādas metodes, un tāpēc tie ne vienmēr ir salīdzināmi starp dalībvalstīm. Līdzīgas problēmas pastāv arī attiecībā uz citu ESRK ieteikumos norādīto nefinanšu statistiku. Tas nopietni kavē ECB, kā arī nacionālo iestāžu un tirgus dalībnieku spēju izprast sistēmiskā riska dinamiku tajās dalībvalstīs, kurās trūkst datu. Turklāt valstu salīdzinājums ir svarīgs ECB finanšu stabilitātes novērtējumu elements. Galveno rādītāju trūkums attiecībā uz lielu skaitu dalībvalstu, kuru valūta ir euro, un nekonsekventa metodika attiecībā uz esošajiem datiem visās dalībvalstīs apgrūtina valstu salīdzināšanu, kad tiek analizētas visas dalībvalstis, kuru valūta ir euro. Šī problēma būtiski kavē ECB spēju veikt analīzi saistībā ar KNĪ tirgu. Šāda analīze ir būtiska finanšu stabilitātei, liekot gan ECB, gan ESRK parasti atturēties no valsts līmeņa makroprudenciālās politikas ieteikumu izdošanas šajā tirgū. Tādējādi *Eurostat* sagatavotiem saskaņotiem rādītājiem visās Savienības dalībvalstīs būtu ievērojama labvēlīga ietekme uz ECB spēju veikt sistēmiskā riska analīzi.

1.5. ECB uzskata, ka ierosinātā regula ir ļoti svarīga arī mikroprudenciālajai uzraudzībai, ņemot vērā to, ka darbībām ar nekustamo īpašumu ir būtiska nozīme daudzām bankām vienotā uzraudzības mehānisma (VUM) ietvaros. KNĪ nefinanšu datu saskaņošana, uzlabošana un harmonizēšana ievērojami stiprinās prudenciālās uzraudzības darbības, ļaujot pamatīgāk izvērtēt kredītiestāžu riska darījumus šajā sektorā. Kvalitatīvi un salīdzināmi dati uzlabos ECB spēju monitorēt iespējamās ievainojamības, uzlabot riska novērtējumus un nodrošināt banku sektora noturību saskaņā ar VUM mērķiem.

([2]) Sk. Eiropas Sistēmisko risku kolēģijas Ieteikumu ESRK/2022/9 (2022. gada 1. decembris) par ievainojamībām komerciālā nekustamā īpašuma sektorā Eiropas Ekonomikas zonā (OV C 39, 1.2.2023., 1. lpp.).

([3]) Sk. šādus ziņojumus: *Report on commercial real estate and financial stability in the EU*, 2015. gada decembris, *Report on vulnerabilities in the EU commercial real estate sector*, 2018. novembris, *Methodologies for the assessment of real estate vulnerabilities and macroprudential policies: commercial real estate*, 2019. decembris, un *Vulnerabilities in the EEA commercial real estate sector*, 2023. janvāris, pieejami ESRK interneta vietnē www.esrb.europa.eu.

([4]) Sk. F ieteikumu Eiropas Sistēmisko risku kolēģijas Ieteikumā ESRK/2016/14 (2016. gada 31. oktobris) par nekustamā īpašuma datu nepilnību novēršanu (OV C 31, 31.1.2017., 1. lpp.), kā arī 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. *Ryan, E., Horan, A.* un *Jarmulska, B., Commercial real estate and financial stability – new insights from the euro area credit register*, ECB Makroprudenciālais biļetens, 2022. gada 19. oktobris.

1.6. Eiropas Statistikas sistēma (ESS) nodrošina oficiālu statistiku saskaņā ar augstiem un saskaņotiem statistikas standartiem un metodēm. Oficiālo statistiku sniedz regulāri, publicēšanas datumus publicē publiskošanas kalendārā, un statistikas biroji sniedz arī metadatus, kas papildina sniegtos datus. KNĪ nefinanšu statistikas sniegšana saskaņā ar šiem standartiem un oficiālās statistikas kvalitātes kritērijiem būtu nozīmīgs solis ceļā uz visaptverošu un salīdzināmu datu sniegšanu nekustamā īpašuma jomā. Tas būtiski uzlabotu pašreizējo sadrumstaloto pieeju, ko raksturo nepilnīgi, nereprezentatīvi dati, kas apkopoti, pamatojoties uz ievērojami atšķirīgām koncepcijām un metodēm.

2. **Īpaši apsvērumi**

2.1. *Papildu galvenie rādītāji*

2.1.1. Saskaņā ar ESRK ieteikumiem ECB iesaka ierosinātajā regulā prioritāti piešķirt izmēģinājuma pētījumiem par īres ienesīguma rādītājiem un brīvo telpu rādītājiem, lai novērtētu šādu rādītāju iekļaušanas regulārās datu vākšanas un izplatīšanas sistēmās iespējamību, metodoloģisko pamatotību un darbības ietekmi. Izmēģinājuma pētījumi nodrošinātu kontrolētu vidi jaunu datu avotu un metodiku testēšanai, ļaujot rūpīgi izvērtēt kvalitātes uzlabojumus un priekšlaicīgi neuzliekot juridiskas saistības. Attiecībā uz īres ienesīguma rādītāju un brīvo telpu rādītāju izveidi un apkopošanu izmēģinājuma pētījumu pamatā varētu būt pētījumi, kas līdz šim veikti gan ESS, gan ārpus tās, t. sk. darbs ECBS ietvaros. Labu statistikas praksi varētu izstrādāt pakāpeniski, par palīgu ņemot esošo statistiku un izmantojot to kā etalonu visā izstrādes procesā.

2.1.2. Šie papildu rādītāji ir būtiski, lai uzlabotu riska novērtējumus saistībā ar nekustamā īpašuma tirgiem, kas bieži vien ir sistēmiski un ir būtiski makroprudenciālajai uzraudzībai. Šie dati ir būtiski arī ECBS un ECB uzdevumu veikšanai. KNĪ nefinanšu dati papildina statistiku par mājokļa nekustamo īpašumu, ļaujot veikt visaptverošāku analīzi par ieguldījumiem nekustamajā īpašumā no makroekonomikas perspektīvas un efektīvi monitorēt riskus, kas izriet no KNĪ tirgus. Konkrēti, īres ienesīguma un brīvo telpu rādītāji parasti ir divi galvenie rādītāji, kas nosaka KNĪ tirgu rentabilitāti. Šie dati savukārt ļauj ECB novērtēt tirgus veselību un, cenām pārsniedzot tās, uz ko norāda ēku peļņa, potenciālas pārvērtēšanas risku. Turklāt īres ienesīguma un/vai brīvo telpu rādītāja pasliktināšanās var būt agrīnā brīdinājuma signāls par KNĪ uzņēmumu finansiālo stabilitāti un parāda apkalpošanas spējām. Šāda veida novērtējums ir būtisks, lai izprastu KNĪ tirgus dinamikas ietekmi uz finanšu stabilitāti.

2.1.3. Tomēr ECB arī atzīst, ka ir svarīgi nodrošināt proporcionalitāti un izmaksu lietderību attiecībā uz iespējamo administratīvo un tehnisko slogu nacionālajām statistikas iestādēm (NSI) un privātā sektora datu sniedzējiem, ņemot vērā datu avotu ierobežoto pieejamību un statistikas nepietiekamo kvalitāti. Šajā nolūkā ECB iesaka īstenošanas sākotnējos posmos ierobežot papildu rādītāju tvērumu, attiecinot to tikai uz datiem, kas ir publiski pieejami apkopotā veidā, tādējādi atvieglojot savlaicīgu īstenošanu, vienlaikus līdz minimumam samazinot nevajadzīgu slogu pārskatu sniedzējām iestādēm.

2.2. *Datu kopīgošana un nosūtīšana ECBS*

Eiropas Parlamenta un Padomes Regulā (ES) Nr. 223/2009 ([6]) noteikta datu kopīgošana un nosūtīšana starp ESS un ECBS dalībniekiem saskaņā ar regulā izklāstītajiem nosacījumiem. Laba ESS un ECBS sadarbība ir būtiska, lai nodrošinātu savlaicīgu, precīzu un augstas kvalitātes statistiku.

([6]) Eiropas Parlamenta un Padomes Regula (EK) Nr. 223/2009 (2009. gada 11. marts) par Eiropas statistiku un ar ko atceļ Eiropas Parlamenta un Padomes Regulu (EK, *Euratom*) Nr. 1101/2008 par tādas statistikas informācijas nosūtīšanu Eiropas Kopienu Statistikas birojam, uz kuru attiecas konfidencialitāte, Padomes Regulu (EK) Nr. 322/97 par Kopienas statistiku un Padomes Lēmumu 89/382/EEK, *Euratom*, ar ko nodibina Eiropas Kopienu Statistikas programmu komiteju (OV L 87, 31.3.2009., 164. lpp., ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2009/223/oj).

2.3. *Apspriešanās ar ECB par deleģētajiem aktiem*

Deleģētajiem un īstenošanas aktiem, kas jāpieņem saskaņā ar ierosināto regulu, būs izšķiroša nozīme, nosakot detalizētos mainīgos lielumus, metodiku un procedūras, kas vajadzīgas, lai sasniegtu ierosinātajā regulā noteiktos mērķus. ECB ir gatava atbalstīt Savienības likumdevēju šo precizējumu izstrādē un norāda, ka Komisijas deleģēto un īstenošanas aktu projekti uzskatāmi par "ierosinātiem Savienības aktiem" LESD 127. panta 4. punkta un 282. panta 5. punkta nozīmē, kuros noteikts, ka ar ECB jāapspriežas par visiem ierosinātiem Savienības tiesību aktiem, kuri ir tās kompetences jomā ([7]). Šāda apspriešanās ir būtiska, lai nodrošinātu Savienības finanšu, monetārā un uzraudzības regulējuma saskaņotību, juridisko noteiktību un darbības efektivitāti.

Gadījumos, kuros ECB iesaka grozīt ierosināto regulu, konkrēti redakcionālie priekšlikumi ir izklāstīti atsevišķā tehniskā darba dokumentā, kuram pievienots attiecīgs paskaidrojuma teksts. Tehniskais darba dokuments angļu valodā ir pieejams *EUR-Lex*.

Frankfurtē pie Mainas, 2025. gada 2. septembrī

ECB priekšsēdētāja
Christine LAGARDE

([7]) Sk., piem., 1.2. punktu Eiropas Centrālās bankas Atzinumā CON/2022/25 par priekšlikumu regulai, ar ko groza Centrālo vērtspapīru depozitāriju regulu (OV C 367, 26.9.2022., 3. lpp.).