

EBA/GL/2025/03

27. juuni 2025

Suunised

elamukinnisvara arendusprojektidega
seotud riskipositsioonide kohta vastavalt
määruse (EL) nr 575/2013 artiklile 126a

1. Järgimis- ja teatamiskohustused

Suuniste staatus

1. Käesolev dokument sisaldab määruse (EL) nr 1093/2010 ¹ artikli 16 kohaselt väljastatud suuniseid. Määruse (EL) nr 1093/2010 artikli 16 lõike 3 alusel peavad pädevad asutused ja finantseerimisasutused võtma mis tahes meetmeid, et suuniseid järgida.
2. Suunistes esitatakse Euroopa Pangandusjärelevalve (EBA) seisukoht nõuetekohase järelevalvetava kohta Euroopa Finantsjärelevalve Süsteemis ehk kuidas tuleks liidu õigust konkreetsetes valdkonnas kohaldada. Suuniste adressaadiks olevad määruse (EL) nr 1093/2010 artikli 4 lõikes 2 määratletud pädevad asutused peaksid suuniseid järgima, kaasates need sobival viisil oma järelevalvetavadesse (nt muutes oma õigusraamistikku või järelevalvemenetlusi) ka siis, kui suunised on suunatud eelkõige finantseerimisasutustele.

Teatamiskohustus

3. Määruse (EL) nr 1093/2010 artikli 16 lõike 3 kohaselt peavad pädevad asutused teatama EBA-le, kas nad järgivad või kavatsevad järgida kõnealuseid suuniseid, või vastasel juhul mittejärgimise põhjused hiljemalt 04.11.2025. Kui selleks tähtajaks teadet ei saada, peab EBA pädevat asutust nõudeid mitte täitvaks. Teated tuleks saata EBA veebilehel avaldatud vormil, märkides viite „EBA/GL/2025/03“. Teate peaksid saatma isikud, kes on asjakohaselt volitatud esitama oma pädeva asutuse nimel nõuete järgimise teateid. Nõuete järgimise staatuse mis tahes muutusest tuleb EBA-le teada anda.
4. Kooskõlas määruse (EL) nr 1093/2010 artikli 16 lõikega 3 avaldatakse teated EBA veebilehel.

¹ Euroopa Parlamendi ja nõukogu 24. novembri 2010. aasta määrus (EL) nr 1093/2010, millega asutatakse Euroopa Järelevalveasutus (Euroopa Pangandusjärelevalve), muudetakse otsust nr 716/2009/EÜ ning tunnistatakse kehtetuks komisjoni otsus 2009/78/EÜ (ELT L 331, 15.12.2010, lk 12).

2. Sisu, kohaldamisala ja mõisted

Sisu

5. Käesolevates suunistes täpsustatakse kooskõlas määruse (EL) nr 575/2013 (edaspidi „kapitalinõuete määrus“) artikli 126a lõikega 3 kõnealuse määruse artikli 126a lõike 2 kohaldamisel mõisteid „olulised rahalised sissemaksed“, „samaväärsel viisil tagatud rahastamine“, „võlgniku sissemakstud omakapitali asjakohane summa“ ja „oluline osa kõigist lepingutest“, võttes arvesse finantseerimisasutuste poolt kogu liidus õigusaktidega reguleeritud ning sotsiaalsetel eesmärkidel ja üürnikele pikaajalise eluaseme pakkumiseks eksisteerivate munitsipaaleluaseme- või mittetulunduslikele üksustele antavate laenude eripära.

Kohaldamisala

6. Suuniseid kohaldatakse kooskõlas kapitalinõuete määruse artikli 126a kohaldamisalaga.

Adressaadid

7. Suunised on adresseeritud määruse (EL) nr 1093/2010 artikli 4 lõike 2 punktis i määratletud pädevatele asutustele ja määruse (EL) nr 1093/2010 artikli 4 lõikes 1 määratletud finantseerimisasutustele.

Mõisted

8. Kui ei ole sätestatud teisiti, on kõigil kapitalinõuete määruses kasutatud ja määratletud mõistetel siin suunistes sama tähendus.

3. Rakendamine

Kohaldamiskuupäev

9. Käesolevaid suuniseid kohaldatakse alates 04.11.2025.

4. Õiguslikult siduvad lepingud

Oluline rahaline sissemakse

10. Kapitalinõuete määruse artikli 126a lõike 2 punkti a kohaldamisel tuleks õiguslikult siduva müügieelse lepingu jaoks tehtud rahalist sissemakset käsitada olulisena, kui järgmine suhtarv on 10% või suurem:

$$\frac{CD}{SP},$$

kus

- CD on ostja tehtud rahaline sissemakse, mida lepingu lõpetamise korral ei tagastata;
- SP on müügieelses lepingus märgitud müügihind.

11. Kapitalinõuete määruse artikli 126a lõike 2 punkti a kohaldamisel tuleks õiguslikult siduva liisingu eelse lepingu jaoks tehtud rahalist sissemakset käsitada olulisena, kui järgmine suhtarv on 300% või suurem:

$$\frac{CD}{MR},$$

kus

- CD on üürniku tehtud rahaline sissemakse, mida lepingu lõpetamise korral ei tagastata;
- MR on liisingueelses lepingus märgitud igakuine üür.

Samaväärsel viisil tagatud rahastamine

12. Kapitalinõuete määruse artikli 126a lõike 2 punkti a kohaldamisel tuleks rahastamine lugeda tagatuks viisil, mis on samaväärne tagastamatu rahalise sissemaksega, kui on täidetud kõik järgmised tingimused:

- a. ostja või üürnik maksis osamakseid või kandis raha üle eraldi kontole;
- b. punktis a nimetatud osamakseid või eraldatud raha ei tagastata müügi- või liisingueelsete lepingute lõpetamise korral;
- c. punktis a osutatud osamaksed või eraldatud raha on müügi- või liisingueelsete lepingutes olulised vastavalt käesolevate suuniste punktides 10 ja 11 osutatud suhtarvule.

Oluline osa kõigist lepingutest

13. Kapitalinõuete määrase artikli 126a lõike 2 punkti a kohaldamisel tuleks õiguslikult siduvaid müügieelseid ja müügilepinguid ning õiguslikult siduvaid liisingueelseid ja liisingulepinguid käsitada olulise osana kõigist lepingutest, kui nende osakaal kõigist lepingutest on vähemalt 50%. See osakaal tuleks arvutada vastavalt käesolevate suuniste punktidele 14–16.
14. Müügieelsete ja müügilepingute puhul tuleks punktis 13 osutatud osakaal arvutada järgmiselt:
- a. Lugejas on müügihindade summa, mis on kindlaks määratud järgmistes elamukinnisvaraga seotud lepingutes:
 - i. õiguslikult siduvad olulise rahalise sissemakse või rahastamisega müügieelsed lepingud, mis on tagatud samaväärsel viisil kooskõlas käesolevate suuniste punktidega 10 ja 12,
 - ning
 - ii. õiguslikult siduvad müügilepingud.
 - b. Nimetajas on krediidi limiidi kogusumma, sealhulgas kasutatud summa ja kasutamata summa, mille finantseerimisasutus on andnud võlgnikule elamukinnisvaraga seotud arendusprojektide rahastamiseks.
15. Kui elamukinnisvaraga seotud arendusprojekti rahastatakse sündikaatlaenu või mitme laenu kaudu, peaks finantseerimisasutus võtma punkti 14.b kohases nimetajas arvesse kõigi finantseerimisasutuste poolt arendusprojekti rahastamiseks antud laenude ja krediidi limiitide summat. Punktis 14 osutatud suhtarvu arvutamisel peab nimetaja juhul, kui ühest krediidi limiidist rahastatakse kinnisvara, mille kavandatud kasutusotstarve on osaliselt müügiks ja osaliselt liisimiseks, kajastama ainult seda krediidi limiidi osa, millega rahastatakse müügiks ettenähtud ehitust.
16. Liisingueelsete ja liisingulepingute puhul tuleks punktis 13 osutatud osakaal arvutada järgmiselt:
- a. Lugejas on järgmiste arvude summa:
 - i. selliste õiguslikult siduvate olulise rahalise sissemakse või rahastamisega liisingueelsete lepingute arv, mis on tagatud samaväärsel viisil kooskõlas käesolevate suuniste punktidega 11 ja 12,
 - ning
 - ii. õiguslikult siduvate liisingulepingute arv.
 - b. Nimetajas on elamukinnisvaraga seotud arendusprojekti kuuluvate üksuste koguarv.

17. Kui kinnisvara kavandatud kasutusotstarve on osaliselt müük ja osaliselt liising, arvutab finantseerimisasutus eraldi suhtarvud kooskõlas punktidega 14 ja 15 müügieelsete ja müügilepingute jaoks ja kooskõlas punktiga 16 liisingueelsete ja liisingulepingute jaoks. Osa kõigist lepingutest tuleks lugeda oluliseks, kui mõlemad suhtarvud vastavad käesolevate suuniste punktis 13 sätestatud minimaalsele suhtarvule.
18. Kui kinnisvara kavandatud kasutusotstarve on osaliselt müük ja osaliselt liising ning kui finantseerimisasutus annab müügi ja liisingu jaoks eraldi limiidi, võib arendusprojekti soodusriskikaalu kohaldada limiidi tasandil, kui on võimalik tagada, et müügilimiidi (vastavalt liisingulimiidi) tagasimaksmine põhineb ainult üksuste müügil (vastavalt liisingul). Selleks arvutab finantseerimisasutus limiidi tasandil kaks eraldi suhtarvu, et hinnata olulist osa kõigist lepingutest.

5. Võlgniku sissemakstud omakapitali asjakohane summa

19. Võlgniku sissemakstud omakapitali summat elamukinnisvara väärtuses pärast valmimist tuleks kapitalinõuete määruse artikli 126a lõike 2 punkti b kohaldamisel käsitada asjakohasena, kui võlgniku sissemakstud omakapitali summa ja elamukinnisvara väärtuse suhe pärast valmimist on 25% või suurem.
20. Käesolevate suuniste punkti 19 kohaldamisel kvalifitseeruvad võlgniku sissemakstud omakapitaliks ainult need võlgniku poolt kinnisvarasse tehtud investeeringud, mis (kui neid on) annavad võlgnikule vara suhtes ainult jääknõudeõiguse, kas kinnisvara omakasutuse või kinnisvara müügist või liisimisest saadavate rahavoogude vormis, mis on eelkõige allutatud mis tahes nõudele, mis võib finantseerimisasutusel olla tema pakutavast rahastamisest, ning on investeeringud ühes järgmises vormis või kombinatsioonis:
- a. projekti investeeritud ja võlgniku muudest varadest eraldatud raha, mis on kättesaadav projekti prognoositud maksumuse katmiseks, mõõdetuna võlgniku rahastamise vääringus ja kapitalinõuete arvutamise ajal;
 - b. toetused ja abi, mis on juba projekti investeeritud kantud kulude katmiseks või võlgniku muudest varadest eraldatud ja on kättesaadav projekti prognoositud maksumuse katmiseks, mõõdetuna võlgniku rahastamise vääringus ja kapitalinõuete arvutamise ajal;
 - c. projektiga otseselt seotud ja projekti eeldatava maksumuse katmiseks kättesaadavaid koormamata turukõlblikke varasid tuleks mõõta võlgniku rahastamise vääringus ja hinnata varade turuväärtuses kapitalinõuete arvutamise ajal. Need varad peaksid olema turul kergesti müüdavad või kaubeldavad. Need varad peaksid olema lepinguga seotud ja neid tuleks kasutada projektiga seotud arendus- või ehituskulude tasumiseks ning need peaksid olema vabad mis tahes õigusnõuetest, pandiõigustest või piirangutest;
 - d. arendus- või ehituskulud, mille võlgnik on tasunud projektiga otseselt seotud omaosalusena, mõõdetuna võlgniku rahastamise vääringus ja kapitalinõuete arvutamise ajal;
 - e. projektiga otseselt seotud maa või parendused, mis on juba võlgniku omanduses või mille eest võlgnik on tasunud projektiga otseselt seotud omaosalusena, mõõdetuna võlgniku rahastamise vääringus ja turuväärtuses võlgniku projekti sissemakse tegemise ajal.

21. Võlgniku sissemakstud omakapital on punkti 20 kohaselt kvalifitseeritud investeeringute kogusumma, mille võlgnik on juba sisse maksnud ja millest on maha arvatud kõik kinnisasja valmimiseks käesoleval hetkel eeldatavad ülemäärased kulud. Ülemäärased kulud kvantifitseeritakse kinnisasja valmimise kogukulude (nii juba kantud kui ka eeldatavate kulude) ja valminud kinnisasja väärtuse (mõõdetakse kapitalinõuete määruse artikli 229 lõike 1 kohaselt, st nagu kinnisasi oleks juba valminud) vahena, kui see on positiivne, võttes arvesse laenu kestust ja võimalust, et sellise valminud kinnisasja käesoleva hetke turuväärtus ületab märkimisväärselt väärtust, mis oleks laenu kestuse ajal jätkusuutlik. Käesolevas määratluses tähendab mõiste „ülemäärased kulud“ summat, mille võrra kinnisasja valmimise kogukulud ületavad kinnisasja väärtust selle valmimisel, mitte summat, mille võrra kulud ületavad hinnangulisi kulusid nende tekkimisel.

6. Munitsipaaleluaseme- või mittetulunduslikele üksustele antavate laenude eripärade arvestamine

22. Arendusprojektidega seotud riskipositsioonide suhtes, mis on seotud kogu liidus õigusaktidega reguleeritud ning sotsiaalsel eesmärgidel ja üürikele pikaajalise eluaseme pakkumiseks eksisteerivatele munitsipaaleluaseme- või mittetulunduslikele üksustele antavate laenudega, tuleks kohaldada punktides 23 ja 24 osutatud käsitlust, kui on täidetud mõlemad järgmised tingimused:
- a. kinnisasja sihtotstarve on eranditult üürimine;
 - b. rahastatavale kinnisvarale kohaldatakse eeskirja, milles täpsustatakse sotsiaaleluaseme/munitsipaaleluaseme saamise tingimused, sealhulgas taotlejate kriteeriumid seoses nende sissetuleku, perekonna suuruse, elanikustaatus ja ehitusnõuetega, sh iga üksuse suurus või takistusteta olek.
23. Punktis 22 nimetatud arendusprojektidega seotud riskipositsioonide puhul tuleks kapitalinõuete määruse artikli 126a lõike 2 punktis a sätestatud nõue olulise osa kohta kõigist lepingutest lugeda täidetuks, kui asjaomase projekti ja projekti iga sotsiaaleluaseme liigi puhul ületab taotlejate arv üürimiseks kättesaadavate sotsiaaleluasemete arvu. Kui taotlejate arv ei ole kättesaadav konkreetse projekti kohta, vaid omavalitsuse tasandil, võib iga sotsiaaleluaseme liigi taotlejate arvu ja üüritavate sotsiaaleluasemete arvu võrrelda omavalitsuse tasandil.
24. Punktis 22 osutatud arendusprojektidega seotud riskipositsioonide puhul tuleks võlgniku sissemakstud omakapitali asjakohane summa kapitalinõuete määruse artikli 126a lõike 2 punkti b kohaldamisel kehtestada vastavalt käesolevate suuniste punktides 19–21 esitatud nõuetele, tehes järgmise kohanduse:
- a. [Omakapitali künnise alandamine]: võlgniku sissemakstud omakapitali summa ja elamukinnisvara väärtuse suhe pärast punktis 19 osutatud valmimist peaks olema vähemalt 20%.
 - b. [Võlgnikule määratud toetuste ja abi lubamine]: punkti 20 alapunktis b osutatud toetused ja abi hõlmavad ka võlgnikule projekti kulude katmiseks eraldatud toetusi ja abi, sealhulgas toetusi, mis on eraldatud vahendite vormis, mis on saadud riigi tagatisega tagamata madalama nõudeõiguse järguga laenudest, millel on soodusintressimäär, mõõdetuna võlgniku rahastamise vääringus ja kapitalinõuete arvutamise ajal.