

I

(Ψηφίσματα, συστάσεις και γνωμοδοτήσεις)

ΣΥΣΤΑΣΕΙΣ

ΕΥΡΩΠΑΪΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΣΥΣΤΗΜΙΚΟΥ ΚΙΝΔΥΝΟΥ

ΣΥΣΤΑΣΗ ΤΟΥ ΕΥΡΩΠΑΪΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΣΥΣΤΗΜΙΚΟΥ ΚΙΝΔΥΝΟΥ

της 31ης Οκτωβρίου 2016

σχετικά με την κάλυψη κενών στα στοιχεία που αφορούν ακίνητα

(ΕΣΣΚ/2016/14)

(2017/C 31/01)

ΤΟ ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΕΥΡΩΠΑΪΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΣΥΣΤΗΜΙΚΟΥ ΚΙΝΔΥΝΟΥ,

Έχοντας υπόψη τη Συνθήκη για τη λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης,

Έχοντας υπόψη τον κανονισμό (ΕΕ) αριθ. 1092/2010 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 24ης Νοεμβρίου 2010, σχετικά με τη μακροπροληπτική επίβλεψη του χρηματοοικονομικού συστήματος της Ευρωπαϊκής Ένωσης και τη σύσταση Ευρωπαϊκού Συστημικού Κινδύνου⁽¹⁾, και ιδίως το άρθρο 3 παράγραφος 2, στοιχεία β), δ) και στ), και τα άρθρα 16 έως 18,

Έχοντας υπόψη την απόφαση ΕΣΣΚ/2011/1 του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου Συστημικού Κινδύνου, της 20ής Ιανουαρίου 2011, για τη θέσπιση του εσωτερικού κανονισμού του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου Συστημικού Κινδύνου⁽²⁾, και ιδίως τα άρθρα 18 έως 20,

Εκτιμώντας τα ακόλουθα:

- (1) Ο τομέας των ακινήτων διαδραματίζει σημαντικό ρόλο στην οικονομία, οι δε εξελίξεις που σημειώνονται σε αυτόν μπορούν να επηρεάσουν σημαντικά το χρηματοπιστωτικό σύστημα. Χρηματοπιστωτικές κρίσεις που εκδηλώθηκαν στο παρελθόν κατέδειξαν ότι μη διατηρήσιμες εξελίξεις στις αγορές ακινήτων μπορούν να έχουν σοβαρές επιπτώσεις στη σταθερότητα του χρηματοπιστωτικού συστήματος και της οικονομίας εν γένει. Οι δυσμενείς εξελίξεις στις αγορές ακινήτων ορισμένων κρατών μελών στο παρελθόν, όσον αφορά τα ακίνητα που προορίζονται για κατοικία (εφεξής τα «οικιστικά ακίνητα») και τα εμπορικά ακίνητα, απέβησαν ιδιαίτερα ζημιογόνες και είχαν αρνητικό αντίκτυπο στην πραγματική οικονομία. Αυτό αποτυπώνει και τη στενή αλληλεπίδραση μεταξύ του τομέα ακινήτων, του τομέα των φορέων χρηματοδότησης και λοιπών οικονομικών τομέων, καθώς και τους ισχυρούς βρόχους ανάδρασης μεταξύ χρηματοπιστωτικού συστήματος και πραγματικής οικονομίας, που έχουν ως αποτέλεσμα την ενίσχυση τυχόν αρνητικών εξελίξεων.
- (2) Οι ως άνω διασυνδέσεις είναι σημαντικές, καθώς δείχνουν ότι κίνδυνοι που προέρχονται από τον τομέα της αγοράς ακινήτων μπορούν να έχουν συστημικό αντίκτυπο χαρακτηριζόμενο από υπερκυκλικότητα. Η συσσώρευση των ευπαθειών του χρηματοπιστωτικού συστήματος τείνει να λαμβάνει χώρα κατά την ανοδική φάση του κύκλου της αγοράς ακινήτων. Η αντίληψη περί μικρότερων κινδύνων και ευκολότερης πρόσβασης στη χρηματοδότηση μπορεί να συντείνει στη ραγδαία πιστωτική και επενδυτική επέκταση, σε συνδυασμό με αύξηση της ζήτησης ακινήτων, ασκώντας ανοδικές πιέσεις στις τιμές τους. Οι συνακόλουθες υψηλότερες αξίες των ασφαλειών ευνοούν περαιτέρω τη ζήτηση και την προσφορά πιστώσεων, με αποτέλεσμα η αυτοσυντηρούμενη αυτή δυναμική να οδηγεί δυνητικά σε κερδοσκοπικές φούσκες. Αντίστροφα, οι αυστηρότεροι όροι χορήγησης πιστώσεων, η εντονότερη αποστροφή για την ανάληψη κινδύνων και οι καθοδικές πιέσεις στις τιμές των ακινήτων κατά την καθοδική φάση του κύκλου της αγοράς ακινήτων μπορούν να επηρεάσουν δυσμενώς την ανθεκτικότητα δανειστών και δανειοληπτών, αποδυναμώνοντας με τον τρόπο αυτό τις οικονομικές συνθήκες.
- (3) Συνεπώς, η θέσπιση ενός πιο εναρμονισμένου πλαισίου παρακολούθησης των εξελίξεων στις αγορές των οικιστικών και εμπορικών ακινήτων, τα οποία αποτελούν και τα σημαντικότερα τμήματα του τομέα της αγοράς ακινήτων για τους σκοπούς της χρηματοπιστωτικής σταθερότητας, έχει αποφασιστική σημασία για τον έγκαιρο εντοπισμό ευπαθειών που θα μπορούσαν να οδηγήσουν σε μελλοντικές χρηματοπιστωτικές κρίσεις. Οι υπεύθυνοι για τη χάραξη πολιτικής θα πρέπει να έχουν στη διάθεσή τους μια δέσμη κατάλληλων πληροφοριών, μεταξύ άλλων και μια αξιόπιστη δέσμη βασικών δεικτών, προκειμένου να συνδράμουν στον εντοπισμό της συσσώρευσης συστημικών κινδύνων και στην αξιολόγηση της ανάγκης για ενδεχόμενη παρέμβαση σε μακροπροληπτικό επίπεδο. Εκτός αυτού, οι εν λόγω δείκτες μπορούν να διαδραματίζουν σημαντικό ρόλο στη λήψη αποφάσεων σχετικά με το αν και πότε ενδείκνυται η αυστηροποίηση ή χαλάρωση των μέσων μακροπροληπτικής εποπτείας που προβλέπει το δίκαιο της Ένωσης και που έχουν ως σημείο αναφοράς τους δανειστές. Οι δείκτες μπορούν εξάλλου να χρησιμοποιούνται και για να καθοδηγούν τις εθνικές αρχές ως προς τη χρήση εθνικών εργαλείων μακροπροληπτικής πολιτικής που έχουν ως σημείο αναφοράς τους δανειολήπτες.

(¹) ΕΕ L 331 της 15.12.2010, σ. 1.

(²) ΕΕ C 58 της 24.2.2011, σ. 4.

- (4) Η απουσία από κοινού συμφωνηθέντων ορισμών εργασίας για τα οικιστικά και τα εμπορικά ακίνητα στα διάφορα κράτη μέλη, σε συνδυασμό με την ύπαρξη πρακτικών περιορισμών στη διαθεσιμότητα στοιχείων για σειρά σχετικών δεικτών, υπονομεύει την αξιοπιστία των αναλύσεων για σκοπούς χρηματοπιστωτικής σταθερότητας, καθιστώντας δυσχερή την ακριβή αξιολόγηση και σύγκριση των κινδύνων στις οικείες εθνικές αγορές. Σε ό,τι αφορά τα οικιστικά ακίνητα έχει υπογραμμιστεί στο πλαίσιο παλαιότερων εργασιών του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου Συστημικού Κινδύνου (ΕΣΣΚ) ⁽¹⁾ ότι εξακολουθούν να μην υπάρχουν διαθέσιμα συγκρίσιμα στοιχεία υψηλής ποιότητας για βασικούς δείκτες απαραίτητους για την εποπτεία της χρηματοπιστωτικής σταθερότητας και τη χάραξη πολιτικής. Πέραν τούτου, η απουσία αξιόπιστων και εναρμονισμένων χρονολογικών σειρών δυσχεραίνει την αξιολόγηση της δυνατότητας των εν λόγω δεικτών να παρέχουν έγκαιρες προειδοποιήσεις για τη συσσώρευση συστημικών κινδύνων. Σύμφωνα με τα πορίσματα παρόμοιων εργασιών του ΕΣΣΚ ⁽²⁾ σε ό,τι αφορά τα εμπορικά ακίνητα, η απουσία ενός εναρμονισμένου ορισμού εργασίας για αυτά και ενός αναλυτικού και συνεκτικού πλαισίου παροχής στοιχείων το οποίο να αποτυπώνει τις γενικότερες εξελίξεις στην αγορά επηρεάζει δυσμενώς την ποιότητα των αναλύσεων των συστημικών κινδύνων.
- (5) Στο σύνολο των κρατών μελών σχεδιάστηκαν και εφαρμόστηκαν μέτρα για τον μετριασμό των επιδράσεων στις αγορές ακινήτων που επιτείνουν τις κυκλικές διακυμάνσεις και για την ενίσχυση της ανθεκτικότητας των πιστωτικών ιδρυμάτων έναντι αρνητικών δευτερογενών επιπτώσεων τις οποίες δημιουργεί η δυναμική της αγοράς ακινήτων. Επίσης, οι κανόνες προληπτικής εποπτείας για τον τραπεζικό τομέα της Ένωσης, οι οποίοι καθορίζονται στον κανονισμό (ΕΕ) αριθ. 575/2013 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου ⁽³⁾ και στην οδηγία 2013/36/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου ⁽⁴⁾, εισήγαγαν μία δέσμη μέσων, όπως οι κεφαλαιακές απαιτήσεις κατά τομέα, για τον μετριασμό των κινδύνων που ανακύπτουν σε συγκεκριμένους τομείς, περιλαμβανομένου του τομέα των ακινήτων. Το πλαίσιο προληπτικής εποπτείας της Ένωσης εστιάζει κυρίως σε κεφαλαιακά μέτρα που στοχεύουν στην κεφαλαιακή διάρθρωση των πιστωτικών ιδρυμάτων. Τα μέσα που έχουν ως σημείο αναφοράς τους δανειολήπτες, όπως είναι τα όρια στον δείκτη δανείου προς αξία, στον δείκτη δανείου προς εισόδημα, στον δείκτη χρέους προς εισόδημα, στον δείκτη κάλυψης τόκων και στον δείκτη εξυπηρέτησης χρέους προς εισόδημα ή στον δείκτη κάλυψης εξυπηρέτησης χρέους, δεν εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 575/2013 και της οδηγίας 2013/36/ΕΕ, η δε εφαρμογή τους διέπεται από το εθνικό δίκαιο. Κάποια κράτη μέλη έχουν ήδη ενεργοποιήσει ορισμένα από τα παραπάνω μέσα, παρόλο που οι ορισμοί των εν λόγω μέσων και δεικτών ποικίλλουν.
- (6) Στο πλαίσιο της άσκησης των καθηκόντων του το ΕΣΣΚ θα πρέπει να συμβάλλει στη διασφάλιση της χρηματοπιστωτικής σταθερότητας και στον μετριασμό των αρνητικών επιδράσεων στην εσωτερική αγορά και την πραγματική οικονομία. Ενόψει τούτου αποκτά καίρια σημασία η ύπαρξη εναρμονισμένων ορισμών εργασίας και μιας βασικής δέσμης συγκρίσιμων και έγκαιρα διαθέσιμων δεικτών για τα ακίνητα. Η καλύτερη κατανόηση των διαρθρωτικών και κυκλικών χαρακτηριστικών της αγοράς οικιστικών και εμπορικών ακινήτων στην Ένωση θα διευκολύνει τις εθνικές μακροπροληπτικές αρχές στην καλύτερη παρακολούθηση της δυναμικής του τομέα των ακινήτων, στον εντοπισμό των απειλών που αυτός μπορεί να συνεπάγεται για τη χρηματοπιστωτική σταθερότητα και στην παροχή κατευθυντήριων οδηγιών ως προς την ανάληψη κατάλληλης δράσης.
- (7) Θα πρέπει επομένως να αποκατασταθούν τα υφιστάμενα κενά στη διαθεσιμότητα και συγκρισιμότητα των στοιχείων τα οποία αφορούν τις αγορές οικιστικών και εμπορικών ακινήτων στην Ένωση και είναι σημαντικά για τους σκοπούς της μακροπροληπτικής εποπτείας. Ενόψει τούτου θα πρέπει λοιπόν να προβλεφθούν ορισμοί εργασίας για τα οικιστικά και τα εμπορικά ακίνητα. Ακόμη, θα πρέπει να προσδιοριστεί μια κοινή δέσμη δεικτών, τους οποίους συνιστάται στις εθνικές μακροπροληπτικές αρχές να παρακολουθούν προκειμένου να αξιολογούν τους κινδύνους που απορρέουν από τους τομείς των οικιστικών και εμπορικών ακινήτων, και να προβλεφθούν ορισμοί αναφοράς για τους εν λόγω δείκτες. Οι παρεχόμενες κατευθυντήριες οδηγίες θα πρέπει να καθορίζουν περαιτέρω τις διαστάσεις και τον βαθμό ανάλυσης κάθε δείκτη, το εύρος των σκοπούμενων πληροφοριών και τον υπολογισμό των δεικτών.
- (8) Η θέσπιση εναρμονισμένων ορισμών και μεθόδων υπολογισμού των δεικτών που χρησιμοποιούνται για την παρακολούθηση των αγορών οικιστικών και εμπορικών ακινήτων δεν εμποδίζει τις εθνικές μακροπροληπτικές αρχές να χρησιμοποιούν δείκτες ακινήτων βασισμένους σε δικούς τους ορισμούς και δείκτες για τους σκοπούς της αξιολόγησης των εσωτερικών κινδύνων και της πολιτικής τους, οι οποίοι ενδέχεται να εξυπηρετούν καλύτερα τις εθνικές απαιτήσεις.
- (9) Καθώς οι εξελίξεις στις αγορές εμπορικών ακινήτων χαρακτηρίζονται από έντονη υπερκυκλικότητα, η παρακολούθηση των κινδύνων στις αγορές αυτές θα πρέπει να γίνεται με μεγαλύτερη συχνότητα από ό,τι στις αγορές οικιστικών ακινήτων. Συνεπώς, η παρακολούθηση της πραγματικής αγοράς, των ροών επενδύσεων και πιστώσεων και των αντίστοιχων κριτηρίων χορηγήσεων θα πρέπει να λαμβάνει χώρα τουλάχιστον σε τριμηνιαία βάση. Η παρακολούθηση των υπολοίπων των επενδύσεων και των χορηγήσεων και των αντίστοιχων κριτηρίων χορηγήσεων στον τομέα των εμπορικών ακινήτων, καθώς και η κατάρτιση κριτηρίων χορηγήσεων στον τομέα των οικιστικών ακινήτων θα πρέπει να λαμβάνουν χώρα τουλάχιστον σε ετήσια βάση.

⁽¹⁾ Έκθεση του ΕΣΣΚ για τα οικιστικά ακίνητα και τη χρηματοπιστωτική σταθερότητα στην ΕΕ («Report on residential real estate and financial stability in the EU»), Δεκέμβριος 2015.

⁽²⁾ Έκθεση του ΕΣΣΚ για τα εμπορικά ακίνητα και τη χρηματοπιστωτική σταθερότητα στην ΕΕ («Report on commercial real estate and financial stability in the EU»), Δεκέμβριος 2015.

⁽³⁾ Κανονισμός (ΕΕ) αριθ. 575/2013 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 26ης Ιουνίου 2013, σχετικά με τις απαιτήσεις προληπτικής εποπτείας για πιστωτικά ιδρύματα και επιχειρήσεις επενδύσεων και την τροποποίηση του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 648/2012 (ΕΕ L 176 της 27.06.2013, σ. 1).

⁽⁴⁾ Οδηγία 2013/36/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 26ης Ιουνίου 2013, σχετικά με την πρόσβαση στη δραστηριότητα πιστωτικών ιδρυμάτων και την προληπτική εποπτεία πιστωτικών ιδρυμάτων και επιχειρήσεων επενδύσεων, για την τροποποίηση της οδηγίας 2002/87/ΕΚ και για την κατάργηση των οδηγιών 2006/48/ΕΚ και 2006/49/ΕΚ (ΕΕ L 176 της 27.6.2013, σ. 338).

- (10) Λόγω της ετερογένειας των αγορών εμπορικών ακινήτων οι εθνικές μακροπροληπτικές αρχές θα πρέπει να προτρέπονται να αναλύουν την κοινή δέσμη δεικτών με βάση κατάλληλες διαστάσεις, όπως είναι ο τύπος και η τοποθεσία του ακινήτου, η κατηγορία και η εθνικότητα των συμμετεχόντων στην αγορά. Το ΕΣΣΚ προτρέπει ακόμη τις εν λόγω εθνικές αρχές να λαμβάνουν υπόψη πληροφορίες σχετικά με την κατανομή των βασικών δεικτών, όπως είναι ο δείκτης δανείου προς αξία κατά την έκδοση, ο τρέχων δείκτης δανείου προς αξία, ο δείκτης κάλυψης τόκων και ο δείκτης κάλυψης εξυπηρέτησης χρέους, βάσει σχετικών κατηγοριών κινδύνων. Δεδομένου ότι στην παρούσα φάση δεν υπάρχουν σε επίπεδο Ένωσης διαθέσιμες πληροφορίες για παρόμοιες κατανομές, δεν μπορούν να παρασχεθούν συγκεκριμένες κατευθυντήριες οδηγίες όσον αφορά τις σχετικές κατηγορίες κινδύνων για τους ως άνω δείκτες εμπορικών ακινήτων. Η παρακολούθηση στην περίπτωση απουσίας πιο συγκεκριμένων πληροφοριών μπορεί εναλλακτικά να βασίζεται στα χαρακτηριστικά κατανομής των δεικτών (π.χ. ποσοστημότητα), οπότε και πρέπει να εστιάζει στους ακραίους κινδύνους (tail risks) (δηλ. τα άνω ή κάτω ποσοστημότητα, ανάλογα με τον εκάστοτε δείκτη).
- (11) Τυπικό χαρακτηριστικό των αγορών εμπορικών ακινήτων είναι το ευρύ φάσμα συμμετεχόντων, οι οποίοι συχνά εδρεύουν στο εξωτερικό και ενίοτε δεν υπόκεινται καν σε μικροπροληπτική ή μακροπροληπτική εποπτεία. Οι Ευρωπαϊκές Αρχές Εποπτείας (ΕΑΕ) θα πρέπει συνεπώς να προτρέπονται να δημοσιεύουν σε ετήσια βάση σχετικά συγκεντρωτικά στοιχεία σε επίπεδο χώρας για τη δραστηριότητα των υποκείμενων στην εποπτεία τους οντοτήτων στις αγορές εμπορικών ακινήτων, με βάση στοιχεία συλλεγόμενα βάσει υφιστάμενων υποδειγμάτων αναγγελίας στοιχείων. Η δημοσίευση των εν λόγω στοιχείων θα ενισχύσει τη γνώση των εθνικών μακροπροληπτικών αρχών σχετικά με τη δραστηριότητα οντοτήτων από άλλα κράτη μέλη στην οικεία εγχώρια αγορά εμπορικών ακινήτων.
- (12) Πέραν της χρήσης ποσοτικών δεικτών, το ΕΣΣΚ προτρέπει τις εθνικές μακροπροληπτικές αρχές να παρακολουθούν τις εξελίξεις στις αγορές ακινήτων και μέσω της τακτικής επαφής τους με τους συμμετέχοντες σε αυτές, ιδίως στον τομέα των εμπορικών ακινήτων.
- (13) Η παρούσα σύσταση καταρτίστηκε λαμβανομένων υπόψη και άλλων εν εξελίξει διεθνών και ευρωπαϊκών πρωτοβουλιών στον τομέα της εναρμόνισης και παροχής στοιχείων, με σημαντικότερη εξ αυτών, στο πλαίσιο της κάλυψης κενών στα στοιχεία που αφορούν ακίνητα, την έκδοση του κανονισμού (ΕΕ) 2016/867 της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας⁽¹⁾, ο οποίος εισήγαγε τη βάση δεδομένων AnaCredit. Πάντως, λόγω συγκεκριμένων χαρακτηριστικών της, από μόνη της η βάση δεδομένων AnaCredit δεν επαρκεί για την κάλυψη των αναγκών για παροχή πληροφοριών που προσδιορίζονται στην παρούσα σύσταση. Πρώτον, οι ορισμοί των οικιστικών και εμπορικών ακινήτων που προβλέπονται στην παρούσα σύσταση είναι διεξοδικότεροι και εξυπηρετούν καλύτερα τους σκοπούς της χρηματοπιστωτικής σταθερότητας συγκριτικά με εκείνους του κανονισμού (ΕΕ) 2016/867, οι οποίοι απλώς παραπέμπουν στους ορισμούς του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 575/2013. Δεύτερον, ο κανονισμός (ΕΕ) 2016/867 δεν περιέχει πληροφορίες για ορισμένους βασικούς δείκτες και τμήματα της αγοράς που θεωρούνται σημαντικά για τους σκοπούς της χρηματοπιστωτικής σταθερότητας κατά την παρούσα σύσταση (π.χ. το τμήμα της αγοράς ακινήτων που προορίζονται για εκμίσθωση). Τρίτον, η βάση δεδομένων AnaCredit αφορά μόνο κράτη μέλη της ζώνης του ευρώ. Κράτη μέλη εκτός της ζώνης του ευρώ μπορούν να συμμετέχουν σε οικειοθελή βάση, αλλά στην παρούσα φάση δεν είναι ακόμη σαφές ποια εξ αυτών θα το πράξουν. Τέταρτον, προς το παρόν η βάση δεδομένων AnaCredit περιορίζεται αποκλειστικά σε νομικά πρόσωπα και άλλες θεσμικές μονάδες, περιλαμβανομένων των μη χρηματοοικονομικών εταιρειών, το δε αντικείμενό της δεν περιλαμβάνει στοιχεία για τη χορήγηση πιστώσεων σε φυσικά πρόσωπα, ούτε και έχει προσδιοριστεί ακόμη πότε θα διευρυνθεί προς την κατεύθυνση αυτή. Πέμπτον, η βάση δεδομένων AnaCredit συλλέγει στοιχεία για δάνεια που διακρατούνται ή εξυπηρετούνται από πιστωτικά ιδρύματα. Η προσέγγιση αυτή σημαίνει ότι δάνεια που διακρατούνται από άλλους συμμετέχοντες στην αγορά καταγράφονται στη βάση δεδομένων AnaCredit μόνο στην περίπτωση που εξυπηρετούνται από πιστωτικό ίδρυμα. Η βαρύτητα άλλων συμμετεχόντων στην αγορά σε ό,τι αφορά τη χρηματοδότηση ακινήτων, ιδίως εμπορικών ακινήτων, απαιτεί ένα ευρύ πεδίο συλλογής στοιχείων για δάνεια που χορηγούνται από τα συγκεκριμένα ιδρύματα. Σύμφωνα με τις αιτιολογικές σκέψεις 10 και 12 του κανονισμού ΕΚΤ/2016/13, κατά την προετοιμασία των επόμενων σταδίων της βάσης δεδομένων AnaCredit, τα δάνεια που εμπίπτουν στο συγκεκριμένο τμήμα της αγοράς θα αξιολογούνται στο πλαίσιο της διαδικασίας εξέτασης πλεονεκτημάτων/κόστους, πριν από μία πιθανή διεύρυνση του πληθυσμού παροχής στοιχείων και των υποχρεώσεων παροχής στοιχείων ώστε να επιτευχθεί μεγαλύτερη κάλυψη των δανείων που αφορούν οικιστικά και εμπορικά ακίνητα. Έκτον, κατ' εφαρμογή της αρχής της αναλογικότητας, οι μικρές τράπεζες δύναται να εξαιρούνται από το πεδίο κάλυψης της βάσης δεδομένων AnaCredit⁽²⁾, παρόλο που μία μακροπροληπτική αρχή μπορεί να θεωρήσει ότι και η δική τους δραστηριότητα στον τομέα αγοράς ακινήτων χρήζει παρακολούθησης για λόγους που άπτονται της χρηματοπιστωτικής σταθερότητας.
- (14) Προκειμένου να επιτευχθεί μια συνεπής εφαρμογή των δεικτών που αφορούν ακίνητα και να εξελιχθούν περαιτέρω οι υφιστάμενες αποφάσεις, δομές, σχέδια και μεθοδολογικές εργασίες, ενδείκνυται, για την εφαρμογή της παρούσας σύστασης, η διατήρηση επικοινωνίας με το πρόγραμμα AnaCredit.
- (15) Σκοπός της παρούσας σύστασης είναι η εφαρμογή από τις εθνικές μακροπροληπτικές αρχές ενός πλαισίου παρακολούθησης των εξελίξεων στον τομέα των ακινήτων με γνώμονα τη χρηματοπιστωτική σταθερότητα και με βάση τους συνιστώμενους κοινώς αποδεκτούς ορισμούς αναφοράς και δείκτες. Το ΕΣΣΚ θεωρεί επίσης ότι θα ήταν ωφέλιμη για τη

⁽¹⁾ Κανονισμός (ΕΕ) 2016/867 της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας, της 18ης Μαΐου 2016, σχετικά με τη συλλογή αναλυτικών πιστωτικών δεδομένων και δεδομένων πιστωτικού κινδύνου (ΕΚΤ/2016/13) (ΕΕ L 144 της 1.6.2016, σ. 44).

⁽²⁾ Οι εθνικές κεντρικές τράπεζες μπορούν να χορηγούν παρεκκλίσεις σε μικρά πιστωτικά ιδρύματα υπό την προϋπόθεση ότι η συνολική συμβολή όλων των πιστωτικών ιδρυμάτων στα οποία χορηγείται παρέκκλιση στο συνολικό ανεξόφλητο υπόλοιπο των δανείων στα κράτη μέλη παροχής στοιχείων δεν υπερβαίνει το 2 %.

χρηματοπιστωτική σταθερότητα και τη χάραξη μακροπροληπτικής πολιτικής η τακτική συλλογή και διανομή, σε επίπεδο Ένωσης, συγκρίσιμων στοιχείων για κάθε χώρα όσον αφορά τους εν λόγω δείκτες. Κάτι τέτοιο θα καθιστούσε δυνατή όχι μόνο μια πιο αξιόπιστη αξιολόγηση των κινδύνων που αφορούν τα ακίνητα σε όλα τα κράτη μέλη, αλλά και τη σύγκριση της χρήσης των μέσων μακροπροληπτικής πολιτικής που θέτουν σε εφαρμογή τα κράτη μέλη για την αντιμετώπιση των ευπαθειών που συνδέονται με τα ακίνητα. Σύμφωνα με το άρθρο 2 του κανονισμού (ΕΕ) του Συμβουλίου αριθ. 1096/2010, της 17ης Νοεμβρίου 2010, για την ανάθεση ειδικών καθηκόντων στην Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα (ΕΚΤ) όσον αφορά τη λειτουργία του ΕΣΣΚ, η ΕΚΤ οφείλει να παρέχει υποστήριξη σε επίπεδο αναλύσεων, στατιστικών, διοικητικής και υλικοτεχνικής μέριμνας στο ΕΣΣΚ. Για τους λόγους αυτούς, η ΕΚΤ είναι σε θέση να μεριμνήσει για τον συντονισμό της συλλογής και διανομής των εν λόγω στοιχείων σε επίπεδο Ένωσης. Οι εργασίες στον τομέα αυτόν θα πρέπει να αρχίσουν αμέσως μετά την έκδοση της παρούσας σύστασης, σε συνεννόηση με τη Eurostat και τις εθνικές στατιστικές υπηρεσίες, κατά περίπτωση. Καθώς οι μακροπροληπτικές αρχές αρχίζουν να εφαρμόζουν την παρούσα σύσταση και καθώς προχωρά η συλλογή των στοιχείων σε επίπεδο Ένωσης, θα χρειαστεί περαιτέρω καθοδήγηση σε τεχνικό επίπεδο και επεξεργασία των ορισμών αναφοράς και των δεικτών, προκειμένου να ληφθούν υπόψη οι ιδιαιτερότητες των αγορών ή τμημάτων των αγορών και να διασφαλιστεί η στατιστική ποιότητα των στοιχείων. Ωστόσο, οποιαδήποτε τέτοιου είδους πιο λεπτομερής καθοδήγηση όσον αφορά την εφαρμογή δεν θα πρέπει να μεταβάλλει τα βασικά χαρακτηριστικά και τον σκοπό των ορισμών αναφοράς και των δεικτών που προβλέπονται στην παρούσα σύσταση.

- (16) Κατά την εφαρμογή της παρούσας σύστασης και την περαιτέρω τεχνική επεξεργασία που αναφέρεται στην αιτιολογική σκέψη 15 θα πρέπει να λαμβάνεται δεόντως υπόψη η αρχή της αναλογικότητας. Κατά την εφαρμογή των οικείων δεικτών και την κατάρτιση των μεθόδων υπολογισμού τους θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη το μέγεθος των εθνικών αγορών οικιστικών και εμπορικών ακινήτων και η εξέλιξή τους. Οποιαδήποτε αξιολόγηση όσον αφορά την εφαρμογή της σύστασης θα πρέπει να λαμβάνει υπόψη την πρόοδο και τους περιορισμούς στη συλλογή στοιχείων σε εθνικό επίπεδο κατά τα αναφερόμενα στην αιτιολογική σκέψη 15. Ειδικότερα, οι τελικές εκθέσεις που θα πρέπει να διαβιβαστούν έως τα τέλη του 2020 όσον αφορά τις συστάσεις Α έως Δ μπορεί να μην περιλαμβάνουν απαραίτητως όλους τους βασικούς δείκτες, εφόσον τούτο δικαιολογείται από τους περιορισμούς.
- (17) Η παρούσα σύσταση δεν θίγει τα καθήκοντα νομισματικής πολιτικής των κεντρικών τραπεζών της Ένωσης.
- (18) Κατά την εκπόνηση της παρούσας σύστασης λήφθηκαν υπόψη οι παρατηρήσεις των εμπλεκόμενων φορέων του ιδιωτικού τομέα.
- (19) Οι συστάσεις του ΕΣΣΚ δημοσιεύονται αφού ενημερωθεί το Συμβούλιο για την πρόθεση του γενικού συμβουλίου να προβεί στη δημοσίευση και παρασχεθεί η δυνατότητα στο Συμβούλιο να απαντήσει,

ΕΞΕΔΩΣΕ ΤΗΝ ΠΑΡΟΥΣΑ ΣΥΣΤΑΣΗ:

ΕΝΟΤΗΤΑ 1

ΣΥΣΤΑΣΕΙΣ

Σύσταση Α — Παρακολούθηση κινδύνων που απορρέουν από τον τομέα των οικιστικών ακινήτων

1. Όσον αφορά τον οικείο εγχώριο τομέα των οικιστικών ακινήτων συνιστάται στις εθνικές μακροπροληπτικές αρχές η εφαρμογή πλαισίου παρακολούθησης κινδύνων, το οποίο να συμπεριλαμβάνει πληροφορίες για τα τρέχοντα κριτήρια χορηγήσεων εγχώριων δανείων που αφορούν οικιστικά ακίνητα. Ενόψει τούτου συνιστάται η ακόλουθη δέσμη δεικτών όσον αφορά τα κριτήρια χορήγησης για την αποτελεσματική παρακολούθηση των ως άνω κινδύνων:
 - α) δείκτης δανείου προς αξία κατά την έκδοση (loan-to-value ratio at origination - LTV-O)·
 - β) τρέχων δείκτης δανείου προς αξία (current loan-to-value ratio - LTV-C)·
 - γ) δείκτης δανείου προς εισόδημα κατά την έκδοση (loan-to-income ratio at origination - LTI-O)·
 - δ) δείκτης χρέους προς εισόδημα κατά την έκδοση (debt-to-income ratio at origination - DTI-O)·
 - ε) δείκτης εξυπηρέτησης δανείου προς εισόδημα κατά την έκδοση (loan-service-to-income ratio at origination - LSTI-O)·
 - στ) δείκτης εξυπηρέτησης χρέους προς εισόδημα κατά την έκδοση (debt-service-to-income ratio at origination - DSTI-O), ως προαιρετικός δείκτης·
 - ζ) αριθμός και ύψος δανείων που εκταμιεύθηκαν και αφορούν οικιστικά ακίνητα·
 - η) διάρκεια δανείων που αφορούν οικιστικά ακίνητα κατά την έκδοση.

Οι πληροφορίες σχετικά με τους εν λόγω δείκτες θα πρέπει να αφορούν εγχώριους παρόχους πίστωσης σε ατομική βάση και να αντιπροσωπεύουν επαρκώς την εγχώρια αγορά δανείων που αφορούν οικιστικά ακίνητα.

2. Όταν τα ακίνητα που αγοράζονται προς εκμίσθωση αντιπροσωπεύουν σημαντική πηγή κινδύνων που απορρέουν από τον εγχώριο τομέα ακινήτων, πιθανώς, αλλά όχι μόνο επειδή αποτελούν σημαντικό μερίδιο του υπολοίπου ή των ρών του συνολικού δανεισμού που αφορά οικιστικά ακίνητα, συνιστάται στις εθνικές μακροπροληπτικές αρχές η εφαρμογή πλαισίου παρακολούθησης κινδύνων με βάση πρόσθετους δείκτες για το συγκεκριμένο τμήμα της αγοράς. Όταν δεν υπάρχουν ποσοτικά στοιχεία ή αυτά δεν επαρκούν, η αξιολόγηση της βαρύτητας των ακινήτων που αγοράζονται προς εκμίσθωση ενδέχεται σε πρώτη φάση να πρέπει να γίνει με βάση στοιχεία ως επί το πλείστον ποιοτικού χαρακτήρα. Οι πρόσθετοι δείκτες για το συγκεκριμένο τμήμα της αγοράς θα πρέπει να περιλαμβάνουν:
- α) δείκτη κάλυψης τόκων κατά την έκδοση (interest coverage ratio at origination - ICR-O)·
 - β) δείκτη δανείου προς μίσθωμα κατά την έκδοση (loan-to-rent ratio at origination - LTR-O).
3. Για τον υπολογισμό των δεικτών των παραγράφων 1 και 2 συνιστάται στις εθνικές μακροπροληπτικές αρχές να ακολουθούν τις οδηγίες του παραρτήματος IV της παρούσας σύστασης.
4. Συνιστάται στις εθνικές μακροπροληπτικές αρχές να παρακολουθούν τις εξελίξεις στον εγχώριο τομέα οικιστικών ακινήτων με βάση τους δείκτες των παραγράφων 1 και 2 τουλάχιστον ετησίως.

Σύσταση Β — Σημαντικές πληροφορίες σχετικά με τον τομέα των οικιστικών ακινήτων

1. Συνιστάται στις εθνικές μακροπροληπτικές αρχές να παρακολουθούν τη μονομεταβλητή κατανομή και τις επιλεγμένες από κοινού κατανομές των σχετικών δεικτών κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στο υπόδειγμα Α του παραρτήματος II της παρούσας σύστασης. Το εν λόγω υπόδειγμα παρέχει οδηγίες σχετικά με την αναλυτικότητα των πληροφοριών οι οποίες είναι σημαντικές για την παρακολούθηση των κινδύνων που απορρέουν από τον εγχώριο τομέα οικιστικών ακινήτων.
2. Συνιστάται στις εθνικές μακροπροληπτικές αρχές να παρακολουθούν κινδύνους σε σχέση με τους διάφορους δείκτες με βάση τις ακόλουθες πληροφορίες κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στο υπόδειγμα Α του παραρτήματος II της παρούσας σύστασης.
- α) Όσον αφορά τις ροές δανείων που αφορούν οικιστικά ακίνητα και χορηγήθηκαν κατά την περίοδο παροχής στοιχείων οι εθνικές μακροπροληπτικές αρχές θα πρέπει να λαμβάνουν υπόψη:
 - τον συνολικό αριθμό συμβάσεων και το σχετικό ποσό στο εθνικό νόμισμα,
 - τον αριθμό συμβάσεων και το σχετικό ποσό στο εθνικό νόμισμα με ανάλυση βάσει των κατηγοριών που καθορίζονται στο υπόδειγμα Α του παραρτήματος II της παρούσας σύστασης.
 - β) Όσον αφορά τους δείκτες LTV-O και LSTI-O που αφορούν τις ροές δανείων που αφορούν οικιστικά ακίνητα, οι εθνικές μακροπροληπτικές αρχές θα πρέπει να λαμβάνουν υπόψη:
 - τον σταθμισμένο μέσο όρο του σχετικού δείκτη εκφρασμένο ως ποσοστό,
 - τον σταθμισμένο μέσο όρο του σχετικού δείκτη εκφρασμένο ως ποσοστό με ανάλυση βάσει των κατηγοριών που καθορίζονται στο υπόδειγμα Α του παραρτήματος II της παρούσας σύστασης,
 - τον αριθμό συμβάσεων και το σχετικό ποσό στο εθνικό νόμισμα με ανάλυση βάσει των κατηγοριών που καθορίζονται στο υπόδειγμα Α του παραρτήματος II της παρούσας σύστασης.
 - γ) Όσον αφορά τον (προαιρετικό) δείκτη DSTI-O που αφορά τις ροές δανείων που αφορούν οικιστικά ακίνητα, οι εθνικές μακροπροληπτικές αρχές θα πρέπει να λαμβάνουν υπόψη:
 - τον σταθμισμένο μέσο όρο του σχετικού δείκτη εκφρασμένο ως ποσοστό,
 - τον αριθμό συμβάσεων και το σχετικό ποσό στο εθνικό νόμισμα με ανάλυση βάσει των κατηγοριών που καθορίζονται στο υπόδειγμα Α του παραρτήματος II της παρούσας σύστασης.
 - δ) Όσον αφορά τον δείκτη LTV-C που αφορά το υπόλοιπο δανείων που αφορούν οικιστικά ακίνητα, οι εθνικές μακροπροληπτικές αρχές θα πρέπει να λαμβάνουν υπόψη:
 - τον σταθμισμένο μέσο όρο του σχετικού δείκτη εκφρασμένο ως ποσοστό,
 - τον αριθμό συμβάσεων και το σχετικό ποσό στο εθνικό νόμισμα με ανάλυση βάσει των κατηγοριών που καθορίζονται στο υπόδειγμα Α του παραρτήματος II της παρούσας σύστασης.

- ε) Όσον αφορά τη διάρκεια κατά την έκδοση που αφορά τις ροές δανείων που αφορούν οικιστικά ακίνητα, οι εθνικές μακροπροληπτικές αρχές θα πρέπει να λαμβάνουν υπόψη:
- τον σταθμισμένο μέσο όρο διάρκειας σε έτη,
 - τον αριθμό συμβάσεων και το σχετικό ποσό στο εθνικό νόμισμα με ανάλυση βάσει των κατηγοριών που καθορίζονται στο υπόδειγμα Α του παραρτήματος II της παρούσας σύστασης.
- στ) Όσον αφορά τους δείκτες LTI-O και DTI-O που αφορούν τις ροές δανείων που αφορούν οικιστικά ακίνητα, οι εθνικές μακροπροληπτικές αρχές θα πρέπει να λαμβάνουν υπόψη:
- τον σταθμισμένο μέσο όρο του σχετικού δείκτη,
 - τον αριθμό συμβάσεων και το σχετικό ποσό στο εθνικό νόμισμα με ανάλυση βάσει των κατηγοριών που καθορίζονται στο υπόδειγμα Α του παραρτήματος II της παρούσας σύστασης.
- ζ) Όσον αφορά την από κοινού κατανομή των δεικτών LSTI-O, LTV-O και τη διάρκεια δανείου που αφορά οικιστικό ακίνητο κατά την έκδοση σε σχέση με τις ροές δανείων που αφορούν οικιστικά ακίνητα, οι εθνικές μακροπροληπτικές αρχές θα πρέπει να λαμβάνουν υπόψη τον αριθμό συμβάσεων και το σχετικό ποσό στο εθνικό νόμισμα με ανάλυση βάσει των κατηγοριών που καθορίζονται στο υπόδειγμα Α του παραρτήματος II της παρούσας σύστασης.
- η) Όσον αφορά την από κοινού κατανομή του δείκτη LSTI-O και την αρχική περίοδο καθορισμού του επιτοκίου σε σχέση με τις ροές δανείων που αφορούν οικιστικά ακίνητα, οι εθνικές μακροπροληπτικές αρχές θα πρέπει να λαμβάνουν υπόψη τον αριθμό συμβάσεων και το σχετικό ποσό στο εθνικό νόμισμα με ανάλυση βάσει των κατηγοριών που καθορίζονται στο υπόδειγμα Α του παραρτήματος II της παρούσας σύστασης.
- θ) Όσον αφορά την από κοινού κατανομή των δεικτών DTI-O και LTV-O των ροών δανείων που αφορούν οικιστικά ακίνητα, οι εθνικές μακροπροληπτικές αρχές θα πρέπει να λαμβάνουν υπόψη τον αριθμό συμβάσεων και το σχετικό ποσό στο εθνικό νόμισμα με ανάλυση βάσει των κατηγοριών που καθορίζονται στο υπόδειγμα Α του παραρτήματος II της παρούσας σύστασης.
3. Όταν η αγορά ακινήτων προς εκμίσθωση αντιπροσωπεύει σημαντική πηγή κινδύνων που απορρέουν από τον εγχώριο τομέα οικιστικών ακινήτων, πιθανώς, αλλά όχι μόνο επειδή αποτελεί σημαντικό μερίδιο του υπολοίπου του συνολικού δανεισμού που αφορά οικιστικά ακίνητα, συνιστάται στις εθνικές μακροπροληπτικές αρχές η παρακολούθηση των κινδύνων αναφορικά με τους σχετικούς δείκτες, χωριστά για τα ακίνητα που αγοράζονται προς εκμίσθωση και για εκείνα που αγοράζονται προς ιδιοκατοίκηση. Στην περίπτωση αυτή οι εθνικές μακροπροληπτικές αρχές θα πρέπει επίσης να λαμβάνουν υπόψη τις αναλύσεις που καθορίζονται στο υπόδειγμα Β του παραρτήματος II της παρούσας σύστασης.

Σύσταση Γ — Παρακολούθηση κινδύνων που απορρέουν από τον τομέα των εμπορικών ακινήτων

1. Όσον αφορά τον οικείο εγχώριο τομέα των εμπορικών ακινήτων συνιστάται στις εθνικές μακροπροληπτικές αρχές η εφαρμογή πλαισίου παρακολούθησης κινδύνων. Ενόψει τούτου θεωρείται αναγκαία η ακόλουθη δέσμη δεικτών όσον αφορά τα κριτήρια χορήγησης για την αποτελεσματική παρακολούθηση των ως άνω κινδύνων:

Δείκτες που αφορούν την πραγματική αγορά εμπορικών ακινήτων:

- α) δείκτης τιμών·
- β) δείκτης μισθωμάτων·
- γ) δείκτης απόδοσης μισθίου·
- δ) επιφάνεια μίσθωσης·
- ε) νέες κατασκευές·

Δείκτες που αφορούν πιστωτικά ανοίγματα του χρηματοπιστωτικού συστήματος σε εμπορικά ακίνητα:

- στ) ροές χορηγήσεων για εμπορικά ακίνητα (περιλαμβανομένων ακινήτων υπό κατασκευή)·
- ζ) ροές μη εξυπηρετούμενων δανείων που αφορούν εμπορικά ακίνητα (περιλαμβανομένων ακινήτων υπό κατασκευή)·
- η) ροές προβλέψεων για ζημιές από δάνεια που αφορούν χορηγήσεις για εμπορικά ακίνητα (περιλαμβανομένων ακινήτων υπό κατασκευή)·

- θ) ροές προβλέψεων για ζημιές από δάνεια που αφορούν χορηγήσεις για ακίνητα υπό κατασκευή (μέρος των χορηγήσεων για εμπορικά ακίνητα)·
- ι) υπόλοιπα χορηγήσεων που αφορούν εμπορικά ακίνητα (περιλαμβανομένων ακινήτων υπό κατασκευή)·
- κ) υπόλοιπα μη εξυπηρετούμενων δανείων που αφορούν εμπορικά ακίνητα (περιλαμβανομένων ακινήτων υπό κατασκευή)·
- λ) υπόλοιπα προβλέψεων για ζημιές από δάνεια που αφορούν χορηγήσεις για εμπορικά ακίνητα (περιλαμβανομένων ακινήτων υπό κατασκευή)·
- μ) υπόλοιπα χορηγήσεων που αφορούν ακίνητα υπό κατασκευή (μέρος των χορηγήσεων για εμπορικά ακίνητα)·
- ν) υπόλοιπα μη εξυπηρετούμενων δανείων που αφορούν ακίνητα υπό κατασκευή (μέρος των χορηγήσεων για εμπορικά ακίνητα)·
- ξ) υπόλοιπα προβλέψεων για ζημιές από δάνεια που αφορούν χορηγήσεις για ακίνητα υπό κατασκευή (μέρος των χορηγήσεων για εμπορικά ακίνητα).

Δείκτες που αφορούν τα κριτήρια χορηγήσεων για εμπορικά ακίνητα:

- ο) σταθμισμένος μέσος όρος του δείκτη LTV-O για τις ροές των δανείων που αφορούν εμπορικά ακίνητα·
- π) σταθμισμένος μέσος όρος του τρέχοντος δείκτη δανείου προς αξία (LTV-C) για τα υπόλοιπα δανείων που αφορούν εμπορικά ακίνητα·
- ρ) σταθμισμένος μέσος όρος του δείκτη κάλυψης τόκων κατά την έκδοση (ICR-O) για τις ροές δανείων που αφορούν εμπορικά ακίνητα και σταθμισμένος μέσος όρος του τρέχοντος δείκτη κάλυψης τόκων (current interest coverage ratio at origination – ICR-C) για τα υπόλοιπα δανείων που αφορούν εμπορικά ακίνητα·
- ς) σταθμισμένος μέσος όρος του δείκτη κάλυψης εξυπηρέτησης χρέους κατά την έκδοση (debt service coverage ratio at origination – DSCR-O) για τις ροές δανείων που αφορούν εμπορικά ακίνητα και σταθμισμένος μέσος όρος του τρέχοντος δείκτη κάλυψης εξυπηρέτησης χρέους (current debt service coverage ratio – DSCR-C) για τα υπόλοιπα δανείων που αφορούν εμπορικά ακίνητα.

Οι πληροφορίες σχετικά με τους εν λόγω δείκτες θα πρέπει να αφορούν παρόχους πίστωσης σε ατομική βάση και να αντιπροσωπεύουν επαρκώς την εγχώρια αγορά εμπορικών ακινήτων.

2. Σε περίπτωση που οι επενδύσεις θεωρείται ότι αντιπροσωπεύουν σημαντικό μερίδιο της χρηματοδότησης εμπορικών ακινήτων, συνιστάται στις εθνικές μακροπροληπτικές αρχές να περιλαμβάνουν στο πλαίσιο παρακολούθησης κινδύνων του εγχώριου τομέα τους εμπορικών ακινήτων και την ακόλουθη δέσμη επιπρόσθετων δεικτών όσον αφορά τα επενδυτικά ανοίγματα εμπορικών ακινήτων:

- α) ροές άμεσων και έμμεσων επενδύσεων εμπορικών ακινήτων·
- β) ροές διορθώσεων αποτίμησης επενδύσεων εμπορικών ακινήτων·
- γ) υπόλοιπα άμεσων και έμμεσων επενδύσεων εμπορικών ακινήτων·
- δ) υπόλοιπα διορθώσεων αποτίμησης επενδύσεων εμπορικών ακινήτων.

Οι πληροφορίες σχετικά με τους εν λόγω δείκτες θα πρέπει να αφορούν επενδυτές σε ατομική βάση και να αντιπροσωπεύουν επαρκώς την εγχώρια αγορά εμπορικών ακινήτων.

3. Για τον υπολογισμό των δεικτών των παραγράφων 1 και 2 συνιστάται στις εθνικές μακροπροληπτικές αρχές να ακολουθούν τις οδηγίες του παραρτήματος V και, κατά περίπτωση, για τα εμπορικά ακίνητα, τις οδηγίες του παραρτήματος IV της παρούσας σύστασης.
4. Συνιστάται στις εθνικές μακροπροληπτικές αρχές να παρακολουθούν τις εξελίξεις στον εγχώριο τομέα εμπορικών ακινήτων με βάση τους δείκτες των παραγράφων 1 και 2 τουλάχιστον ανά τρίμηνο όσον αφορά την πραγματική αγορά, τις ροές χορηγήσεων και επενδύσεων (περιλαμβανομένων των ροών μη εξυπηρετούμενων δανείων, προβλέψεων για ζημιές από δάνεια και διορθώσεων αποτίμησης επενδύσεων) και τα αντίστοιχα κριτήρια χορηγήσεων. Για τα υπόλοιπα δανείων και επενδύσεων (περιλαμβανομένων των υπολοίπων μη εξυπηρετούμενων δανείων, προβλέψεων για ζημιές από δάνεια και διορθώσεων αποτίμησης επενδύσεων) και για τα αντίστοιχα κριτήρια χορηγήσεων η παρακολούθηση θα πρέπει να λαμβάνει χώρα τουλάχιστον ετησίως.

Σύσταση Δ — Σημαντικές πληροφορίες σχετικά με τον τομέα των εμπορικών ακινήτων

1. Συνιστάται στις εθνικές μακροπροληπτικές αρχές η παρακολούθηση των σχετικών δεικτών κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στα υποδείγματα Α, Β και Γ του παραρτήματος ΙΙΙ της παρούσας σύστασης. Τα εν λόγω υποδείγματα παρέχουν οδηγίες σχετικά με την αναλυτικότητα των πληροφοριών οι οποίες είναι απαραίτητες για την παρακολούθηση των κινδύνων που απορρέουν από τον εγχώριο τομέα εμπορικών ακινήτων.
2. Συνιστάται στις εθνικές μακροπροληπτικές αρχές να παρακολουθούν κινδύνους σε σχέση με τους διάφορους δείκτες με βάση τις ακόλουθες πληροφορίες κατά τα οριζόμενα στα υποδείγματα Α, Β και Γ του παραρτήματος ΙΙΙ της παρούσας σύστασης.
 - α) Όσον αφορά τον δείκτη τιμών, τον δείκτη μισθωμάτων, τον δείκτη απόδοσης μισθίου, την επιφάνεια μίσθωσης και τις νέες κατασκευές οι εθνικές μακροπροληπτικές αρχές θα πρέπει να λαμβάνουν υπόψη τη δυνατότητα ανάλυσης κατά:
 - τύπο ακινήτου,
 - τοποθεσία ακινήτου.
 - β) Όσον αφορά ροές και υπόλοιπα διορθώσεων αποτίμησης επενδύσεων σε εμπορικά ακίνητα, οι εθνικές μακροπροληπτικές αρχές θα πρέπει να λαμβάνουν υπόψη τη δυνατότητα ανάλυσης κατά:
 - τύπο ακινήτου,
 - τοποθεσία ακινήτου,
 - κατηγορία επενδυτή,
 - εθνικότητα επενδυτή.
 - γ) Όσον αφορά υπόλοιπα και ροές χορηγήσεων για εμπορικά ακίνητα και την υποκατηγορία χορηγήσεων για ακίνητα υπό κατασκευή οι εθνικές μακροπροληπτικές αρχές θα πρέπει να λαμβάνουν υπόψη τη δυνατότητα ανάλυσης κατά:
 - τύπο ακινήτου,
 - τοποθεσία ακινήτου,
 - κατηγορία δανειστή,
 - εθνικότητα δανειστή.
 - δ) Όσον αφορά τα υπόλοιπα και τις ροές μη εξυπηρετούμενων δανείων που αφορούν εμπορικά ακίνητα και την υποκατηγορία των μη εξυπηρετούμενων δανείων που αφορούν ακίνητα υπό κατασκευή οι εθνικές μακροπροληπτικές αρχές θα πρέπει να λαμβάνουν υπόψη τη δυνατότητα ανάλυσης κατά:
 - τύπο ακινήτου,
 - τοποθεσία ακινήτου,
 - κατηγορία δανειστή,
 - εθνικότητα δανειστή.
 - ε) Όσον αφορά τα υπόλοιπα και τις ροές προβλέψεων για ζημιές από δάνεια που αφορούν χορηγήσεις για εμπορικά ακίνητα και την υποκατηγορία των προβλέψεων για ζημιές από δάνεια που αφορούν χορηγήσεις για ακίνητα υπό κατασκευή οι εθνικές μακροπροληπτικές αρχές θα πρέπει να λαμβάνουν υπόψη τη δυνατότητα ανάλυσης κατά:
 - τύπο ακινήτου,
 - τοποθεσία ακινήτου,
 - κατηγορία δανειστή,
 - εθνικότητα δανειστή.

3. Σε περίπτωση που οι επενδύσεις θεωρείται ότι αντιπροσωπεύουν σημαντικό μερίδιο της χρηματοδότησης εμπορικών ακινήτων, συνιστάται στις εθνικές μακροπροληπτικές αρχές να περιλαμβάνουν στο πλαίσιο παρακολούθησης κινδύνων του εγχώριου τομέα τους εμπορικών ακινήτων και την ακόλουθη δέσμη επιπρόσθετων πληροφοριών όσον αφορά τα επενδυτικά ανοίγματα εμπορικών ακινήτων κατά τα οριζόμενα στο υπόδειγμα Β του παραρτήματος III της παρούσας σύστασης:
- α) Όσον αφορά ροές και υπόλοιπα επενδύσεων σε εμπορικά ακίνητα οι εθνικές μακροπροληπτικές αρχές θα πρέπει να λαμβάνουν υπόψη τη δυνατότητα ανάλυσης κατά:
- άμεσες διακρατήσεις εμπορικών ακινήτων,
 - έμμεσες διακρατήσεις εμπορικών ακινήτων.
- β) Όσον αφορά ροές και υπόλοιπα άμεσων επενδύσεων σε εμπορικά ακίνητα οι εθνικές μακροπροληπτικές αρχές θα πρέπει να λαμβάνουν υπόψη τη δυνατότητα ανάλυσης κατά:
- τύπο ακινήτου,
 - τοποθεσία ακινήτου,
 - κατηγορία επενδυτή,
 - εθνικότητα επενδυτή.
- γ) Όσον αφορά ροές και υπόλοιπα έμμεσων επενδύσεων σε εμπορικά ακίνητα οι εθνικές μακροπροληπτικές αρχές θα πρέπει να λαμβάνουν υπόψη τη δυνατότητα ανάλυσης κατά:
- κατηγορία επενδυτή,
 - εθνικότητα επενδυτή.

Σύσταση Ε — Δημοσίευση από τις ΕΑΕ στοιχείων για τα ανοίγματα στις εθνικές αγορές εμπορικών ακινήτων

1. Συνιστάται στην Ευρωπαϊκή Αρχή Τραπεζών (ΕΑΤ), στην Ευρωπαϊκή Αρχή Ασφαλίσεων και Επαγγελματικών Συντάξεων (ΕΑΑΕΣ) και στην Ευρωπαϊκή Αρχή Κινητών Αξιών και Αγορών (ΕΑΚΑΑ) να δημοσιεύουν τουλάχιστον σε ετήσια βάση συγκεντρωτικά στοιχεία σχετικά με τα ανοίγματα εποπτευόμενων από αυτές οντοτήτων σε κάθε εθνική αγορά εμπορικών ακινήτων στην Ένωση, σύμφωνα με τις οδηγίες που παρέχονται στο παράρτημα V σημείο 9 της παρούσας σύστασης. Τα εν λόγω συγκεντρωτικά στοιχεία θα πρέπει να βασίζονται σε πληροφορίες που έχουν στη διάθεσή τους οι ΕΑΕ βάσει των ισχυουσών υποχρεώσεων παροχής στοιχείων.

ΕΝΟΤΗΤΑ 2

ΕΦΑΡΜΟΓΗ

1. Ορισμοί

1. Για τους σκοπούς της παρούσας σύστασης, και λαμβανομένων υπόψη των πρόσθετων τεχνικών προδιαγραφών των παραρτημάτων IV και V της παρούσας σύστασης, ισχύουν οι ακόλουθοι ορισμοί:

- 1) «δανειολήπτης»: ο υπογράφων ή συνυπογράφων σύμβασης δανείου για την αγορά οικιστικού ή εμπορικού ακινήτου, ο οποίος λαμβάνει χρηματοδότηση από τον δανειστή·
- 2) «δάνειο για την αγορά ακινήτου προς εκμίσθωση»: το σύνολο των δανείων ή τμημάτων δανείων που εξασφαλίζονται από τον δανειολήπτη με ακίνητο που αγοράζεται προς εκμίσθωση κατά τον χρόνο έκδοσης του δανείου·
- 3) «ακίνητο που αγοράζεται προς εκμίσθωση»: οποιοδήποτε οικιστικό ακίνητο ανήκει απευθείας σε ιδιωτικό νοικοκυριό και προορίζεται πρωτίστως για εκμίσθωση·
- 4) «εμπορικό ακίνητο»: υφιστάμενο ή υπό κατασκευή ακίνητο που παράγει εισόδημα, εκτός των:
 - α) κοινωνικών κατοικιών·
 - β) ακινήτων που αγοράζονται προς ιδιοκατοίκηση· και
 - γ) ακινήτων που αγοράζονται προς εκμίσθωση·

Εάν ορισμένο ακίνητο προορίζεται για μεικτή χρήση, ήτοι εμπορική και οικιστική, θα πρέπει να διακρίνεται σε επιμέρους ακίνητα (για παράδειγμα, ανάλογα με την επιφάνεια που προορίζεται για κάθε επιμέρους χρήση), εφόσον μια τέτοια διάκριση είναι εφικτή· διαφορετικά, μπορεί να ταξινομείται με κριτήριο την κύρια χρήση του·

- 5) «δάνειο που αφορά εμπορικό ακίνητο»: δάνειο που λαμβάνεται με σκοπό την απόκτηση εμπορικού ακινήτου (ή ομάδας εμπορικών ακινήτων) ή εξασφαλίζεται με εμπορικό ακίνητο (ή ομάδα εμπορικών ακινήτων)·
- 6) «νέες κατασκευές»: η επιφάνεια, σε τετραγωνικά μέτρα, νέων κατασκευαστικών έργων εμπορικού χαρακτήρα τα οποία αρχίζουν στη διάρκεια της περιόδου παροχής στοιχείων· εάν δεν είναι διαθέσιμα τα εν λόγω στοιχεία, ο όρος μπορεί να αναφέρεται στον αριθμό των νέων κατασκευαστικών έργων εμπορικού χαρακτήρα τα οποία αρχίζουν στη διάρκεια της ίδιας περιόδου·
- 7) «τρέχων δείκτης δανείου προς αξία» (LTV-C): το σύνολο των δανείων ή τμημάτων δανείων που εξασφαλίζονται από τον δανειολήπτη με ακίνητο ή ομάδα ακινήτων κατά την ημερομηνία παροχής στοιχείων, σε σχέση με την τρέχουσα αξία του ακινήτου ή της ομάδας ακινήτων·
- 8) «τρέχουσα αξία του ακινήτου»: η αξία του ακινήτου, όπως εκτιμάται από ανεξάρτητο εξωτερικό ή εσωτερικό εκτιμητή· εάν δεν είναι διαθέσιμη τέτοια εκτίμηση, η τρέχουσα αξία του ακινήτου μπορεί να υπολογίζεται βάσει δείκτη αξίας ακινήτου, επαρκώς αναλυτικού όσον αφορά τη γεωγραφική θέση και τον τύπο αυτού· εάν ούτε και τέτοιος δείκτης είναι διαθέσιμος, μπορεί να χρησιμοποιείται δείκτης τιμής ακινήτου, επαρκώς αναλυτικός όσον αφορά τη γεωγραφική θέση και τον τύπο αυτού, κατόπιν εφαρμογής κατάλληλα επιλεγμένης έκπτωσης που αποτυπώνει την απομείωση της αξίας του ακινήτου·
- 9) «εξυπηρέτηση χρέους»: η συνδυασμένη αποπληρωμή τόκων και κεφαλαίου όσον αφορά το συνολικό χρέος ορισμένου δανειολήπτη εντός συγκεκριμένου χρονικού διαστήματος (γενικά ένα έτος)·
- 10) «δείκτης κάλυψης εξυπηρέτησης χρέους» (DSCR): το ετήσιο εισόδημα από μισθώματα που παράγει ορισμένο εμπορικό ακίνητο, το οποίο χρηματοδοτείται εν μέρει τουλάχιστον από χρέος, μείον τόκους και τυχόν λειτουργικές δαπάνες για τη διατήρηση της αξίας του ακινήτου, σε σχέση με την ετήσια εξυπηρέτηση του χρέους όσον αφορά το σχετικό ενυπόθηκο δάνειο· ο δείκτης μπορεί να αναφέρεται στην αξία του κατά την έκδοση του δανείου (DSCR-O) ή στην τρέχουσα αξία του (DSCR-C)·
- 11) «δείκτης εξυπηρέτησης χρέους προς εισόδημα κατά την έκδοση» (DSTI-O): η ετήσια εξυπηρέτηση του συνολικού χρέους σε σχέση με το συνολικό ετήσιο διαθέσιμο εισόδημα ορισμένου δανειολήπτη κατά τον χρόνο έκδοσης του δανείου·
- 12) «δείκτης χρέους προς εισόδημα κατά την έκδοση» (DTI-O): το συνολικό χρέος ορισμένου δανειολήπτη κατά τον χρόνο έκδοσης του δανείου σε σχέση με το συνολικό ετήσιο διαθέσιμο εισόδημά του κατά τον ίδιο χρόνο·
- 13) «διαθέσιμο εισόδημα»: το συνολικό ετήσιο διαθέσιμο εισόδημα ορισμένου δανειολήπτη, όπως καταγράφεται από τον πάροχο της πίστωσης κατά τον χρόνο έκδοσης του δανείου που αφορά οικιστικό ακίνητο, το οποίο καταλαμβάνει όλες τις πηγές εισοδήματος μείον τους φόρους (αφαιρουμένης της επιστροφής φόρων) και τα ασφάλιστρα (π.χ. για υγειονομική περίθαλψη, κοινωνική ή ιατρική ασφάλιση) και πριν από την αφαίρεση των εξόδων·
- 14) «αγοραστής για πρώτη φορά»: δανειολήπτης στον οποίο δεν έχει χορηγηθεί στο παρελθόν δάνειο που αφορά οικιστικό ακίνητο· στην περίπτωση που υπάρχουν περισσότεροι δανειολήπτες (π.χ. συνυπογράφωντες δανειακής σύμβασης που αφορά οικιστικό ακίνητο), εκ των οποίων ένας ή περισσότεροι έχουν λάβει στο παρελθόν δάνειο που αφορά οικιστικό ακίνητο, κανένας εξ αυτών δεν μπορεί να θεωρηθεί «αγοραστής για πρώτη φορά»·
- 15) «ροές δανείων»: κάθε νέα παραγωγή δανείων κατά την περίοδο παροχής στοιχείων· επαναδιαπραγματευθέντα δάνεια θα πρέπει να περιλαμβάνονται στη νέα παραγωγή, εφόσον ο δανειστής τα θεωρεί νέες δανειακές συμβάσεις·
- 16) «πλήρως χρεολυτικό δάνειο»: δάνειο που αφορά οικιστικό ακίνητο και χαρακτηρίζεται από περιοδικές καταβολές κεφαλαίου κατά τη διάρκεια ζωής του δανείου, βάσει χρεολυτικού προγράμματος, κατά τρόπο ώστε το κεφάλαιο να εξοφλείται πλήρως κατά τη λήξη του δανείου·
- 17) «ακίνητο που παράγει εισόδημα»: κάθε ακίνητο το οποίο παράγει εισόδημα με τη μορφή μισθωμάτων προερχόμενων από εκμίσθωσή του ή κερδών προερχόμενων από πώλησή του·
- 18) «δείκτης κάλυψης τόκων» (ICR): το ακαθάριστο ετήσιο εισόδημα (ήτοι προ λειτουργικών δαπανών και φόρων) από μισθώματα ακινήτου που αγοράζεται προς εκμίσθωση ή από μισθώματα εμπορικού ακινήτου ή ομάδας ακινήτων, σε σχέση με τα ετήσια έξοδα τόκων όσον αφορά το δάνειο που εξασφαλίζεται με το οικείο ακίνητο ή την ομάδα ακινήτων· ο δείκτης μπορεί να αναφέρεται στην αξία του κατά την έκδοση του δανείου (ICR-O) ή στην τρέχουσα αξία του (ICR-C)·
- 19) «προβλέψεις για ζημιές από δάνεια»: το συνολικό ύψος προβλέψεων που σχηματίζονται στα χαρτοφυλάκια δανείων για πιθανές μελλοντικές ζημιές σε σχέση με την χορηγούμενη πίστωση·
- 20) «δάνεια που εκταμιεύθηκαν»: το σύνολο των δανείων που αφορούν οικιστικά ακίνητα (αριθμός ή ύψος δανείων) τα οποία χορηγήθηκαν εντός της περιόδου παροχής στοιχείων·
- 21) «εξυπηρέτηση δανείου»: η συνδυασμένη αποπληρωμή τόκων και κεφαλαίου όσον αφορά δάνειο ορισμένου δανειολήπτη το οποίο αφορά οικιστικό ακίνητο εντός συγκεκριμένου χρονικού διαστήματος (γενικά ένα έτος)·

- 22) «δείκτης εξυπηρέτησης δανείου προς εισόδημα κατά την έκδοση» (LSTI-O): η ετήσια εξυπηρέτηση δανείου που αφορά οικιστικό ακίνητο σε σχέση με το ετήσιο διαθέσιμο εισόδημα του δανειολήπτη κατά τον χρόνο έκδοσης του δανείου·
- 23) «δείκτης δανείου προς έξοδα» (LTC): το αρχικό ποσό του συνόλου χορηγούμενων δανείων σε σχέση με το ποσό των εξόδων που συνδέονται με την κατασκευή ορισμένου ακινήτου έως την αποπεράτωσή του·
- 24) «δείκτης δανείου προς εισόδημα κατά την έκδοση» (LTI-O): το σύνολο των δανείων ή τμημάτων δανείων που εξασφαλίζονται από ορισμένο δανειολήπτη με ακίνητο κατά τον χρόνο έκδοσης του δανείου, σε σχέση με το συνολικό ετήσιο διαθέσιμο εισόδημά του κατά τον ίδιο χρόνο·
- 25) «δείκτης δανείου προς μίσθωμα κατά την έκδοση» (LTR-O): το δάνειο ορισμένου δανειολήπτη για την αγορά ακινήτου προς εκμίσθωση κατά τον χρόνο έκδοσης του δανείου σε σχέση με το ακαθάριστο ετήσιο εισόδημά του από μισθώματα του ίδιου ακινήτου (ήτοι προ λειτουργικών δαπανών και φόρων)·
- 26) «δείκτης δανείου προς αξία κατά την έκδοση» (LTV-O): το σύνολο των δανείων ή τμημάτων δανείων που εξασφαλίζονται από ορισμένο δανειολήπτη με ακίνητο κατά τον χρόνο έκδοσης του δανείου, σε σχέση με την αξία του ακινήτου κατά τον ίδιο χρόνο·
- 27) «διάρκεια κατά την έκδοση»: η διάρκεια σύμβασης δανείου που αφορά οικιστικό ακίνητο σε έτη κατά τον χρόνο έκδοσής του·
- 28) «εθνική μακροπροληπτική αρχή»: η αρχή στην οποία ανατίθεται βάσει εθνικής νομοθεσίας η άσκηση μακροπροληπτικής πολιτικής, σύμφωνα με την επιμέρους σύσταση Β της σύστασης ΕΣΣΚ/2011/3 του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου Συστημικού Κινδύνου (1)·
- 29) «μη χρεολυτικό δάνειο»: δάνειο που αφορά οικιστικό ακίνητο και χαρακτηρίζεται από περιοδικές καταβολές μόνο τόκων, κατά το μέγιστο· κατά περίπτωση, μη χρεολυτικά δάνεια για τα οποία υφίστανται μηχανισμοί εξόφλησης θα πρέπει να προσδιορίζονται ξεχωριστά·
- 30) «μη εξυπηρετούμενο δάνειο»: πιστωτικό άνοιγμα που ικανοποιεί το ένα ή αμφότερα τα ακόλουθα κριτήρια:
- α) πρόκειται για σημαντικό άνοιγμα που παρουσιάζει καθυστέρηση άνω των ενενήντα ημερών·
- β) εκτιμάται ότι ο οφειλέτης είναι πιθανόν να μην εκπληρώσει στο ακέραιο τις πιστωτικές του υποχρεώσεις χωρίς εκποίηση ασφαλειών, ανεξάρτητα από την ύπαρξη ποσού σε καθυστέρηση ή από τον αριθμό των ημερών καθυστέρησης·
- 31) «δάνειο για αγορά ακινήτων προς ιδιοκατοίκηση»: το σύνολο όλων των δανείων ή τμημάτων δανείων που αφορούν οικιστικά ακίνητα και εξασφαλίζονται από τον δανειολήπτη με οικιστικά ακίνητα που αγοράζονται προς ιδιοκατοίκηση κατά τον χρόνο έκδοσης του δανείου·
- 32) «ακίνητα ή κατοικίες που αγοράζονται προς ιδιοκατοίκηση»: κάθε οικιστικό ακίνητο που ανήκει σε ιδιωτικό νοικοκυριό με σκοπό να χρησιμοποιηθεί ως κατοικία·
- 33) «μερικώς χρεολυτικά δάνεια»: συνδυασμός πολλαπλών δανείων, με διαφορετικά είδη χρεολυσίας, που αφορούν οικιστικά ακίνητα·
- 34) «ακίνητο υπό κατασκευή»: κάθε ακίνητο το οποίο τελεί ακόμη υπό κατασκευή και το οποίο με την αποπεράτωσή του πρόκειται να προσπορίζει στον ιδιοκτήτη του εισόδημα υπό τη μορφή μισθωμάτων από εκμίσθωσή του ή κερδών από πώλησή του· ο όρος δεν περιλαμβάνει κτίρια που κατεδαφίζονται ή ακίνητα που εκκενώνονται ενόψει πιθανής μελλοντικής αξιοποίησής τους·
- 35) «δείκτης αξίας ακινήτου»: δείκτης που αποτυπώνει τη μεταβολή στην τιμή και στην ποιότητα του ακινήτου με την πάροδο του χρόνου, π.χ. δείκτης που διαμορφώνεται με βάση στοιχεία συναλλαγών·
- 36) «μίσθωμα»: το χρηματικό ποσό που καταβάλλει ο μισθωτής στον εκμισθωτή-κύριο ακινήτου, μείον τυχόν κίνητρα (π.χ. περίοδοι κατά τις οποίες δεν καταβάλλεται μίσθωμα, συνεισφορά στην ανακαίνιση) και επιβαρύνσεις·
- 37) «απόδοση μισθίου»: ο λόγος των ετήσιων μισθωμάτων ορισμένου ακινήτου προς την αγοραία αξία του·

(1) Σύσταση ΕΣΣΚ/2011/3 του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου Συστημικού Κινδύνου, της 22ας Δεκεμβρίου 2011, σχετικά με την μακροπροληπτική αρμοδιότητα των εθνικών αρχών (ΕΕ C 41 της 14.2.2012, σ. 1).

- 38) «οικιστικό ακίνητο» (RRE): οποιοδήποτε ακίνητο βρίσκεται στην εσωτερική επικράτεια, είναι διαθέσιμο για την εξυπηρέτηση στεγαστικών σκοπών, αποκτάται, κατασκευάζεται ή ανακαινίζεται από ιδιωτικό νοικοκυριό και δεν αποτελεί εμπορικό ακίνητο. Εφόσον ορισμένο ακίνητο προορίζεται για μεικτή χρήση, θα πρέπει να διακρίνεται σε επιμέρους ακίνητα (για παράδειγμα, ανάλογα με την επιφάνεια που προορίζεται για κάθε επιμέρους χρήση), εφόσον μια τέτοια διάκριση είναι εφικτή· διαφορετικά, μπορεί να ταξινομείται με κριτήριο την κύρια χρήση του·
- 39) «δάνειο που αφορά οικιστικό ακίνητο»: δάνειο που χορηγείται σε ιδιωτικό νοικοκυριό και εξασφαλίζεται με οικιστικό ακίνητο, ανεξάρτητα από το σκοπό του δανείου·
- 40) «πλαίσιο παρακολούθησης κινδύνων»: τακτική διαδικασία παρακολούθησης και αξιολόγησης των συστημικών κινδύνων που απορρέουν από την εγχώρια αγορά ακινήτων, βασισμένη σε αξιόπιστες μεθόδους ανάλυσης και επαρκώς αντιπροσωπευτικά στοιχεία·
- 41) «επαρκώς αντιπροσωπευτικά στοιχεία»: στοιχεία που αντλούνται με βάση τεχνικές δειγματοληψίας και αναφέρονται σε συναφή χαρακτηριστικά τα οποία είναι γνωστό ότι φέρει ο στατιστικός πληθυσμός· δεν προβλέπονται συγκεκριμένες τεχνικές δειγματοληψίας, οι δε εθνικές πρακτικές θεωρούνται επαρκείς εφόσον κατά την κρίση των εμπειρογνομόνων μπορούν να θεωρηθούν ότι παράγουν αντικειμενικά αποτελέσματα·
- 42) «επιφάνεια μίσθωσης»: η διαθέσιμη επιφάνεια προς εκμίσθωση σε σχέση με τη συνολική επιφάνεια ορισμένου ακινήτου.
- 43) «διορθώσεις αποτίμησης επενδύσεων»: έξοδα με τα οποία επιβαρύνεται ο επενδυτής για την κάλυψη μελλοντικών ενδεχόμενων απωλειών από επενδύσεις εξαιτίας των συνθηκών που επικρατούν στην αγορά·
- 44) «αξία κατά την έκδοση»: η χαμηλότερη αξία μεταξύ της αξίας συναλλαγής ορισμένου ακινήτου (για παράδειγμα, όπως καταγράφεται σε συμβολαιογραφική πράξη) και της αξίας όπως αυτή εκτιμάται από ανεξάρτητο εξωτερικό ή εσωτερικό εκτιμητή κατά την έκδοση του δανείου· εφόσον μόνο μία αξία είναι διαθέσιμη, αυτή θα πρέπει και να χρησιμοποιείται.

2. Κριτήρια εφαρμογής

1. Για την εφαρμογή της σύστασης ισχύουν τα ακόλουθα κριτήρια:

- α) η σύσταση καλύπτει μόνο τους δείκτες που είναι απαραίτητοι για σκοπούς χρηματοοικονομικής σταθερότητας και για τους οποίους εντοπίζονται κενά στα στοιχεία·
- β) θα πρέπει να δίδεται η δέουσα προσοχή στην αρχή της αναλογικότητας και να λαμβάνονται υπόψη:
- i) το μέγεθος και η ανάπτυξη των αγορών οικιστικών και εμπορικών ακινήτων στα κράτη μέλη·
 - ii) οι εξουσίες κάθε εθνικής μακροπροληπτικής αρχής·
 - iii) ο σκοπός και το περιεχόμενο κάθε σύστασης·
- γ) κατά την αξιολόγηση της εφαρμογής των συστάσεων Α έως Δ θα πρέπει να λαμβάνεται δεόντως υπόψη η πρόοδος που σημειώνεται στη συλλογή στοιχείων σε επίπεδο Ένωσης κατά τα αναφερόμενα στην αιτιολογική σκέψη 15·
- δ) συγκεκριμένα κριτήρια συμμόρφωσης με τις συστάσεις Α έως Ε καθορίζονται στο παράρτημα Ι της παρούσας σύστασης.

2. Οι αποδέκτες καλούνται να υποβάλλουν στο ΕΣΣΚ και στο Συμβούλιο εκθέσεις για τις ενέργειες στις οποίες προβαίνουν προς εφαρμογή της παρούσας σύστασης ή να αιτιολογούν επαρκώς τυχόν αδράνειά τους. Οι εκθέσεις θα πρέπει να περιέχουν κατ' ελάχιστον:

- α) πληροφορίες σχετικά με την ουσία και το χρονοδιάγραμμα των ενεργειών τους·
- β) αξιολόγηση της αποτελεσματικότητας των ενεργειών τους ενόψει των σκοπών της παρούσας σύστασης·
- γ) λεπτομερή αιτιολόγηση τυχόν αδράνειάς τους ή παρέκκλισης από την παρούσα σύσταση, συμπεριλαμβανομένων τυχόν καθυστερήσεων.

3. Χρονοδιάγραμμα περαιτέρω ενεργειών

Οι αποδέκτες καλούνται να υποβάλλουν στο ΕΣΣΚ και στο Συμβούλιο εκθέσεις για τις ενέργειες στις οποίες προβαίνουν προς εφαρμογή της παρούσας σύστασης ή να αιτιολογούν επαρκώς τυχόν αδράνειά τους, σύμφωνα με τα ακόλουθα χρονοδιαγράμματα:

1. Σύσταση Α

- α) Έως τις 31 Δεκεμβρίου 2018 οι εθνικές μακροπροληπτικές αρχές οφείλουν να διαβιβάσουν στο ΕΣΣΚ και στο Συμβούλιο ενδιάμεση έκθεση σχετικά με τις πληροφορίες που είναι ήδη διαθέσιμες ή που αναμένεται ότι θα καταστούν διαθέσιμες για την εφαρμογή της σύστασης Α.

- β) Έως τις 31 Δεκεμβρίου 2020 οι εθνικές μακροπροληπτικές αρχές οφείλουν να διαβιβάσουν στο ΕΣΣΚ και στο Συμβούλιο τελική έκθεση για την εφαρμογή της σύστασης Α.

2. Σύσταση Β

- α) Έως τις 31 Δεκεμβρίου 2018 οι εθνικές μακροπροληπτικές αρχές οφείλουν να διαβιβάσουν στο ΕΣΣΚ και στο Συμβούλιο ενδιάμεση έκθεση σχετικά με τις πληροφορίες που είναι ήδη διαθέσιμες ή που αναμένεται ότι θα καταστούν διαθέσιμες για την εφαρμογή της σύστασης Β.
- β) Έως τις 31 Δεκεμβρίου 2020 οι εθνικές μακροπροληπτικές αρχές οφείλουν να διαβιβάσουν στο ΕΣΣΚ και στο Συμβούλιο τελική έκθεση για την εφαρμογή της σύστασης Β.

3. Σύσταση Γ

- α) Έως τις 31 Δεκεμβρίου 2018 οι εθνικές μακροπροληπτικές αρχές οφείλουν να διαβιβάσουν στο ΕΣΣΚ και στο Συμβούλιο ενδιάμεση έκθεση σχετικά με τις πληροφορίες που είναι ήδη διαθέσιμες ή που αναμένεται ότι θα καταστούν διαθέσιμες για την εφαρμογή της σύστασης Γ.
- β) Έως τις 31 Δεκεμβρίου 2020 οι εθνικές μακροπροληπτικές αρχές οφείλουν να διαβιβάσουν στο ΕΣΣΚ και στο Συμβούλιο τελική έκθεση για την εφαρμογή της σύστασης Γ.

4. Σύσταση Δ

- α) Έως τις 31 Δεκεμβρίου 2018 οι εθνικές μακροπροληπτικές αρχές οφείλουν να διαβιβάσουν στο ΕΣΣΚ και στο Συμβούλιο ενδιάμεση έκθεση σχετικά με τις πληροφορίες που είναι ήδη διαθέσιμες ή που αναμένεται ότι θα καταστούν διαθέσιμες για την εφαρμογή της σύστασης Δ.
- β) Έως τις 31 Δεκεμβρίου 2020 οι εθνικές μακροπροληπτικές αρχές οφείλουν να διαβιβάσουν στο ΕΣΣΚ και στο Συμβούλιο τελική έκθεση για την εφαρμογή της σύστασης Δ.

5. Σύσταση Ε

- α) Έως τις 31 Δεκεμβρίου 2017 οι ΕΕΑ οφείλουν να ορίσουν υπόδειγμα για τη δημοσίευση στοιχείων για τα ανοίγματα των εποπτευόμενων από εκείνες οντοτήτων έναντι κάθε εθνικής αγοράς εμπορικών ακινήτων στην Ένωση.
- β) Έως τις 30 Ιουνίου 2018 οι ΕΕΑ οφείλουν να δημοσιεύσουν τα στοιχεία που αναφέρονται στο στοιχείο α), ως έχουν στις 31 Δεκεμβρίου 2017.
- γ) Αρχής γενομένης από τις 31 Μαρτίου 2019 οι ΕΕΑ οφείλουν να δημοσιεύουν με ετήσια συχνότητα τα στοιχεία που αναφέρονται στο στοιχείο α), ως έχουν στις 31 Δεκεμβρίου του προηγούμενου έτους.

4. Παρακολούθηση και αξιολόγηση

1. Η γραμματεία του ΕΣΣΚ:

- α) θα συνδράμει τους αποδέκτες της παρούσας σύστασης διασφαλίζοντας τον συντονισμό της υποβολής εκθέσεων και την παροχή των σχετικών υποδειγμάτων και ορίζοντας ειδικότερα, όποτε απαιτείται, τη διαδικασία και το χρονοδιάγραμμα περαιτέρω ενεργειών·
- β) θα ελέγχει τις περαιτέρω ενέργειες των αποδεκτών, θα τους παρέχει συνδρομή κατόπιν αιτήματός τους και θα υποβάλλει εκθέσεις για την πρόοδο των περαιτέρω ενεργειών στο γενικό συμβούλιο μέσω της διευθύνουσας επιτροπής.

2. Το γενικό συμβούλιο θα αξιολογεί τις ενέργειες και αιτιολογίες που θα υποβάλλουν οι αποδέκτες, δυνάμενο κατά περίπτωση να αποφαινεται ότι η παρούσα σύσταση δεν τηρήθηκε από ορισμένο αποδέκτη και ότι, σε περίπτωση αδράνειάς του, αυτή δεν αιτιολογήθηκε επαρκώς.

Φρανκφούρτη, 31 Οκτωβρίου 2016.

Francesco MAZZAFERRO

Επικεφαλής της γραμματείας του ΕΣΣΚ,
για λογαριασμό του γενικού συμβουλίου του ΕΣΣΚ

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι

ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΣΥΜΜΟΡΦΩΣΗΣ ΜΕ ΤΙΣ ΣΥΣΤΑΣΕΙΣ

1. Σύσταση Α

Οι εθνικές μακροπροληπτικές αρχές θα θεωρείται ότι συμμορφώνονται με τις συστάσεις Α σημεία 1 και 2 εφόσον:

- α) αξιολογούν εάν οι σχετικοί δείκτες για τα κριτήρια χορηγήσεων ενυπόθηκων δανείων λαμβάνονται υπόψη ή εφαρμόζονται στο πλαίσιο παρακολούθησης κινδύνων του τομέα οικιστικών ακινήτων της χώρας τους·
- β) αξιολογούν την πρόοδο στη χρήση των δεικτών που ειδικότερα ορίζονται στην σύσταση Α σημείο 1 για την εν λόγω παρακολούθηση·
- γ) αξιολογούν τον βαθμό στον οποίο οι πληροφορίες για τους σχετικούς δείκτες που είναι ήδη διαθέσιμες ή που ή αναμένεται ότι θα καταστούν διαθέσιμες στο μέλλον είναι επαρκώς αντιπροσωπευτικές των ισχυόντων κριτηρίων χορηγήσεων στην οικεία αγορά δανείων που αφορούν οικιστικά ακίνητα·
- δ) αξιολογούν εάν τα ακίνητα που αγοράζονται προς εκμίσθωση αντιπροσωπεύουν σημαντική πηγή κινδύνων που απορρέουν από τον εγχώριο τομέα ακινήτων ή αποτελούν σημαντικό μερίδιο του υπολοίπου του συνολικού δανεισμού που αφορά οικιστικά ακίνητα·
- ε) αξιολογούν την πρόοδο στη χρήση των δεικτών για την παρακολούθηση των κινδύνων που ειδικότερα ορίζονται στη σύσταση Α σημείο 2, στις περιπτώσεις στις οποίες τα ακίνητα που αγοράζονται προς εκμίσθωση αντιπροσωπεύουν σημαντική πηγή κινδύνων που απορρέουν από τον εγχώριο τομέα ακινήτων ή αποτελούν σημαντικό μερίδιο του υπολοίπου ή των ροών του συνολικού δανεισμού που αφορά οικιστικά ακίνητα.

Οι εθνικές μακροπροληπτικές αρχές θα θεωρείται ότι συμμορφώνονται με τις συστάσεις Α σημεία 3 και 4 εφόσον:

- α) διασφαλίζουν την υιοθέτηση των μεθόδων που ειδικότερα ορίζονται στο παράρτημα IV για τον υπολογισμό των δεικτών που παρατίθενται στη σύσταση Α σημεία 1 και 2·
- β) στις περιπτώσεις στις οποίες για τον υπολογισμό των σχετικών δεικτών χρησιμοποιούν μέθοδο διαφορετική από εκείνες του παραρτήματος IV, υποβάλλουν έκθεση σχετικά με τα τεχνικά χαρακτηριστικά της εν λόγω μεθόδου και την αποτελεσματικότητά της στην παρακολούθηση των κινδύνων που απορρέουν από τον τομέα των οικιστικών ακινήτων·
- γ) διασφαλίζουν ότι οι σχετικοί δείκτες που παρατίθενται στη σύσταση Α σημεία 1 και 2 χρησιμοποιούνται για την παρακολούθηση των κινδύνων στον τομέα των οικιστικών ακινήτων τουλάχιστον σε ετήσια βάση.

2. Σύσταση Β

Οι εθνικές μακροπροληπτικές αρχές θα θεωρείται ότι συμμορφώνονται με τις συστάσεις Β σημεία 1 και 2 εφόσον:

- α) αξιολογούν την πρόοδο στην παρακολούθηση της μονομεταβλητής κατανομής και των επιλεγμένων από κοινού κατανομών των σχετικών δεικτών που ειδικότερα ορίζονται στο υπόδειγμα Α του παραρτήματος II·
- β) αξιολογούν την πρόοδο στη χρήση των πληροφοριών που ειδικότερα ορίζονται στη σύσταση Β σημείο 2 και στο υπόδειγμα Α του παραρτήματος II εν είδει κατευθυντήριων οδηγιών για την παρακολούθηση των σχετικών κινδύνων.

Στις περιπτώσεις στις οποίες τα ακίνητα που αγοράζονται προς εκμίσθωση αντιπροσωπεύουν σημαντική πηγή κινδύνων που απορρέουν από τον εγχώριο τομέα ακινήτων ή αποτελούν σημαντικό μερίδιο του υπολοίπου ή των ροών του συνολικού δανεισμού που αφορά οικιστικά ακίνητα, οι εθνικές μακροπροληπτικές αρχές θα θεωρείται ότι συμμορφώνονται με τη σύσταση Β σημείο 3 εφόσον:

- α) αξιολογούν την πρόοδο στην παρακολούθηση των σχετικών δεικτών χωριστά για τα ακίνητα που αγοράζονται προς εκμίσθωση και για εκείνα που αγοράζονται προς ιδιοκατοίκηση·
- β) αξιολογούν την πρόοδο στην παρακολούθηση των σχετικών στοιχείων με ανάλυση κατά τις διαστάσεις που ειδικότερα ορίζονται στα υποδείγματα Α και Β και στο παράρτημα II.

3. Σύσταση Γ

Οι εθνικές μακροπροληπτικές αρχές θα θεωρείται ότι συμμορφώνονται με τις συστάσεις Γ σημεία 1 και 2 εφόσον:

- α) αξιολογούν εάν οι σχετικοί δείκτες για τα εγχώρια ανοίγματα του τομέα των εμπορικών ακινήτων λαμβάνονται υπόψη ή εφαρμόζονται στο πλαίσιο παρακολούθησης κινδύνων του εν λόγω τομέα της χώρας τους·
- β) διασφαλίζουν ότι στο πλαίσιο παρακολούθησης κινδύνων περιλαμβάνονται οι δείκτες που αφορούν την πραγματική αγορά, οι δείκτες που αφορούν τα πιστωτικά ανοίγματα του χρηματοπιστωτικού συστήματος και οι δείκτες που αφορούν τα κριτήρια χορηγήσεων· εφόσον η συλλογή του είδους των δεικτών που αφορούν την πραγματική αγορά δεν εμπίπτει στην αρμοδιότητα της μακροπροληπτικής αρχής, η έλλειψη της συγκεκριμένης δυνατότητας θα θεωρείται επαρκής αιτιολογία για την αδράνεια της αρμόδιας αρχής κατά το στάδιο της αξιολόγησης·
- γ) αξιολογούν εάν οι επενδύσεις αντιπροσωπεύουν σημαντική πηγή χρηματοδότησης για τον εγχώριο τομέα εμπορικών ακινήτων·
- δ) στις περιπτώσεις που οι επενδύσεις αντιπροσωπεύουν σημαντική πηγή χρηματοδότησης για τον εγχώριο τομέα εμπορικών ακινήτων, αξιολογούν την πρόοδο στη χρήση των επιπρόσθετων δεικτών παρακολούθησης κινδύνων που καθορίζονται στη σύσταση Γ σημείο 2·
- ε) αξιολογούν την πρόοδο στη χρήση των δεικτών που καθορίζονται, κατ' ελάχιστον, στη σύσταση Γ σημείο 1 και, κατά περίπτωση, στη σύσταση Γ σημείο 2·
- στ) αξιολογούν εάν οι πληροφορίες (που είναι ήδη διαθέσιμες ή αναμένεται ότι θα καταστούν διαθέσιμες) για τους εν λόγω δείκτες είναι επαρκώς αντιπροσωπευτικές της εγχώριας αγοράς εμπορικών ακινήτων.

Οι εθνικές μακροπροληπτικές αρχές θα θεωρείται ότι συμμορφώνονται με τις συστάσεις Γ σημεία 3 και 4 εφόσον:

- α) διασφαλίζουν ότι για τον υπολογισμό των δεικτών της σύστασης Γ σημεία 1 και 2 υιοθετούν τις μεθόδους που ειδικότερα ορίζονται στο παράρτημα V και, κατά περίπτωση για τα εμπορικά ακίνητα, στο παράρτημα IV·
- β) στις περιπτώσεις στις οποίες για τον υπολογισμό των σχετικών δεικτών χρησιμοποιούν μέθοδο διαφορετική από εκείνη των παραρτημάτων IV και V, υποβάλλουν έκθεση σχετικά με τα τεχνικά χαρακτηριστικά της μεθόδου και την αποτελεσματικότητά της στην παρακολούθηση των κινδύνων που απορρέουν από τον τομέα των εμπορικών ακινήτων·
- γ) διασφαλίζουν ότι οι δείκτες της σύστασης Γ σημείο 1 χρησιμοποιούνται για την παρακολούθηση των εξελίξεων στον τομέα των εμπορικών ακινήτων τουλάχιστον ανά τρίμηνο όσον αφορά την πραγματική αγορά, τις ροές χορηγήσεων (περιλαμβανομένων των ροών μη εξυπηρετούμενων δανείων και προβλέψεων για ζημιές από δάνεια) και τα αντίστοιχα κριτήρια χορηγήσεων, και τουλάχιστον σε ετήσια βάση όσον αφορά τα υπόλοιπα δανείων (περιλαμβανομένων των υπολοίπων μη εξυπηρετούμενων δανείων και προβλέψεων για ζημιές από δάνεια) και τα αντίστοιχα κριτήρια χορηγήσεων·
- δ) στις περιπτώσεις που οι επενδύσεις θεωρούνται σημαντική πηγή χρηματοδότησης για τον εγχώριο τομέα εμπορικών ακινήτων, διασφαλίζουν ότι οι δείκτες της σύστασης Γ σημείο 2 χρησιμοποιούνται για την παρακολούθηση των εξελίξεων στο τομέα των εμπορικών ακινήτων τουλάχιστον ανά τρίμηνο όσον αφορά τις ροές επενδύσεων (περιλαμβανομένων των διορθώσεων αποτίμησης επενδύσεων) και τουλάχιστον σε ετήσια βάση όσον αφορά τα υπόλοιπα επενδύσεων (περιλαμβανομένων των διορθώσεων αποτίμησης επενδύσεων).

4. Σύσταση Δ

Οι εθνικές μακροπροληπτικές αρχές θα θεωρείται ότι συμμορφώνονται με τη σύσταση Δ εφόσον:

- α) αξιολογούν την πρόοδο στην παρακολούθηση των σχετικών δεικτών κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στα υποδείγματα Α, Β και Γ του παραρτήματος III·
- β) αξιολογούν την πρόοδο στη χρήση των σχετικών πληροφοριών που ειδικότερα ορίζονται στη σύσταση Δ σημείο 2 και επισημαίνονται στα υποδείγματα Α, Β και Γ του παραρτήματος III εν είδει κατευθυντήριων οδηγιών για την παρακολούθηση των σχετικών κινδύνων·
- γ) στις περιπτώσεις που οι επενδύσεις θεωρούνται σημαντική πηγή χρηματοδότησης για τον εγχώριο τομέα εμπορικών ακινήτων, αξιολογούν την πρόοδο στη χρήση των σχετικών πληροφοριών που ειδικότερα ορίζονται στη σύσταση Δ σημείο 3 και επισημαίνονται στο υπόδειγμα Β του παραρτήματος III εν είδει κατευθυντήριων οδηγιών για την παρακολούθηση των σχετικών κινδύνων·
- δ) στις περιπτώσεις στις οποίες χρησιμοποιούνται επιπρόσθετοι δείκτες για την παρακολούθηση των εξελίξεων στον τομέα των εμπορικών ακινήτων, υποβάλλουν έκθεση σχετικά με τις επιπρόσθετες αυτές πληροφορίες.

5. Σύσταση Ε

Οι ΕΑΕ θα θεωρείται ότι συμμορφώνονται με τη σύσταση Ε εφόσον:

- α) ορίζουν υπόδειγμα για τη δημοσίευση στοιχείων για τα ανοίγματα των εποπτευόμενων από εκείνες οντοτήτων έναντι κάθε εθνικής αγοράς εμπορικών ακινήτων στην Ένωση·
 - β) δημοσιεύουν τουλάχιστον σε ετήσια βάση συγκεντρωτικά στοιχεία που συλλέγονται με βάση τις ισχύουσες υποχρεώσεις παροχής στοιχείων για τα ανοίγματα των εποπτευόμενων από εκείνες οντοτήτων έναντι κάθε εθνικής αγοράς εμπορικών ακινήτων στην Ένωση.
-

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ II

ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΑ ΥΠΟΔΕΙΓΜΑΤΑ ΓΙΑ ΔΕΙΚΤΕΣ ΠΟΥ ΑΦΟΡΟΥΝ ΤΟΝ ΤΟΜΕΑ ΤΩΝ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

1. Υπόδειγμα Α: δείκτες και συναφείς αναλύσεις δανείων που αφορούν οικιστικά ακίνητα

ΡΟΕΣ = νέα παραγωγή δανείων που αφορούν οικιστικά ακίνητα εντός της περιόδου παροχής στοιχείων, όπως εκτιμάται από τον δανειστή. Οι εθνικές μακροπροληπτικές αρχές που έχουν τη δυνατότητα να διακρίνουν μεταξύ πραγματικά νέων δανείων που αφορούν οικιστικά ακίνητα και επαναδιαπραγματευθέντων δανείων μπορούν να παράσχουν χωριστή ανάλυση όσον αφορά τα επαναδιαπραγματευθέντα δάνεια

ΥΠΟΛΟΙΠΑ = Στοιχεία υπολοίπων δανείων που αφορούν οικιστικά ακίνητα κατά την ημερομηνία παροχής στοιχείων (π.χ. τέλους του έτους)

ncu = ποσό σε εθνικό νόμισμα

= αριθμός συμβάσεων

y = έτος (έτη)

Μέσ. = μέσος όρος του σχετικού δείκτη

ε/ο = εκ των οποίων

ΜΟΝΟΜΕΤΑΒΑΗΤΗ ΚΑΤΑΝΟΜΗ

Επισκόπηση χαρτοφυλακίου δανείων που αφορούν οικιστικά ακίνητα	ΡΟΕΣ	Δείκτης εξυπηρέτησης δανείου προς εισόδημα κατά την έκδοση (LSTI-O)	ΡΟΕΣ
Εκταμιευθέντα δάνεια	ncu, #	ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΟΣ ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ	Μέσ. (%)
ε/ο για αγορά προς εκμίσθωση	ncu, #	ε/ο για αγορά προς εκμίσθωση	Μέσ. (%)
ε/ο για αγορά προς ιδιοκατοίκηση	ncu, #	ε/ο για αγορά προς ιδιοκατοίκηση	Μέσ. (%)
ε/ο αγοραστές για πρώτη φορά	ncu, #	ε/ο αγοραστές για πρώτη φορά	Μέσ. (%)
ε/ο δάνεια σε ξένο νόμισμα	ncu, #	ε/ο δάνεια σε ξένο νόμισμα	Μέσ. (%)
ε/ο πλήρως χρεολυτικά	ncu, #	ε/ο πλήρως χρεολυτικά	Μέσ. (%)
ε/ο μερικώς χρεολυτικά	ncu, #	ε/ο μερικώς χρεολυτικά	Μέσ. (%)
ε/ο μη χρεολυτικά (*)	ncu, #	ε/ο μη χρεολυτικά (*)	Μέσ. (%)

Επισκόπηση χαρτοφυλακίου δανείων που αφορούν οικιστικά ακίνητα	ΡΟΕΣ
ε/ο αρχική περίοδος καθορισμού επιτοκίου ≤ 1 y	ncu, #
ε/ο αρχική περίοδος καθορισμού επιτοκίου]1y· 5y]	ncu, #
ε/ο αρχική περίοδος καθορισμού επιτοκίου]5y·10 y]	ncu, #
ε/ο αρχική περίοδος καθορισμού επιτοκίου > 10 y	ncu, #
ε/ο επαναδιαπραγματευθέντα (προαιρετικό)	ncu, #

Δείκτης δανείου προς αξία κατά την έκδοση (loan-to-value ratio at origination - LTV-O)	ΡΟΕΣ
ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΟΣ ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ	Μέσ. (%)
ε/ο για αγορά προς εκμίσθωση	Μέσ. (%)
ε/ο για αγορά προς ιδιοκατοίκηση	Μέσ. (%)
ε/ο αγοραστές για πρώτη φορά	Μέσ. (%)
ε/ο δάνεια σε ξένο νόμισμα	Μέσ. (%)
ε/ο πλήρως χρεολυτικά	Μέσ. (%)

Δείκτης εξυπηρέτησης δανείου προς εισόδημα κατά την έκδοση (LSTI-O)	ΡΟΕΣ
ε/ο αρχική περίοδος καθορισμού επιτοκίου ≤ 1 y	Μέσ. (%)
ε/ο αρχική περίοδος καθορισμού επιτοκίου]1·5 y]	Μέσ. (%)
ε/ο αρχική περίοδος καθορισμού επιτοκίου]5·10 y]	Μέσ. (%)
ε/ο αρχική περίοδος καθορισμού επιτοκίου > 10 y	Μέσ. (%)
ΚΑΤΑΝΟΜΗ	
≤ 10 %	#, ncu
]10 %· 20 %]	#, ncu
]20 %· 30 %]	#, ncu
]30 %· 40 %]	#, ncu
]40 %· 50 %]	#, ncu
]50 %· 60 %]	#, ncu
> 60 %	#, ncu
Μη διαθέσιμα	#, ncu

Δείκτης δανείου προς αξία κατά την έκδοση (loan-to-value ratio at origination - LTV-O)	ΡΟΕΣ
ε/ο μερικώς χρεολυτικά	Μέσ. (%)
ε/ο μη χρεολυτικά (*)	Μέσ. (%)
ΚΑΤΑΝΟΜΗ	
≤ 50 %	#, ncu
]50· 60 %]	#, ncu
]60 %· 70 %]	#, ncu
]70 %· 80 %]	#, ncu
]80 %· 90 %]	#, ncu
]90 %· 100 %]	#, ncu
]100 %· 110 %]	#, ncu
> 110 %	#, ncu
Μη διαθέσιμα	#, ncu

Τρέχων δείκτης δανείου προς αξία (current loan-to-value ratio - LTV-C)	ΥΠΟΛΟΙΠΑ
ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΟΣ ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ	Μέσ. (%)
ΚΑΤΑΝΟΜΗ	
≤ 50 %	#, ncu
]50 %· 60 %]	#, ncu

Δείκτης εξυπηρέτησης χρέους προς εισόδημα κατά την έκδοση (DSTI-O) (ΠΡΟΑΙΡΕΤΙΚΟ)	ΡΟΕΣ
ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΟΣ ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ	Μέσ. (%)
ΚΑΤΑΝΟΜΗ	
≤ 10 %	#, ncu
]10 %· 20 %]	#, ncu
]20 %· 30 %]	#, ncu
]30 %· 40 %]	#, ncu
]40 %· 50 %]	#, ncu
]50 %· 60 %]	#, ncu
> 60 %	#, ncu
Μη διαθέσιμα	#, ncu

Δείκτης δανείου προς εισόδημα κατά την έκδοση (LTI-O)	ΡΟΕΣ
ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΟΣ ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ	Μέσ.
ΚΑΤΑΝΟΜΗ	
≤ 3	#, ncu
]3· 3,5]	#, ncu

[illegible]

ΚΟΙΝΗ ΚΑΤΑΝΟΜΗ

ΡΟΕΣ	Δείκτης εξυπηρέτησης δανείου προς έσοδα κατά τη χορήγηση (LSTI-O)		
	≤ 30 %	]30 %- 50 %]	>50 %
LTV-O ≤ 80 %			
Διάρκεια κατά τη χορήγηση			
≤ 20 y	#, ncu	#, ncu	#, ncu
]20y-25 y]	#, ncu	#, ncu	#, ncu
> 25 y	#, ncu	#, ncu	#, ncu
LTV-O]80 %-90 %]			
Διάρκεια κατά τη χορήγηση			
≤ 20 y	#, ncu	#, ncu	#, ncu
]20y-25 y]	#, ncu	#, ncu	#, ncu
> 25 y	#, ncu	#, ncu	#, ncu
LTV-O]90 %-110 %]			
Διάρκεια κατά τη χορήγηση			
≤ 20 y	#, ncu	#, ncu	#, ncu
]20y-25 y]	#, ncu	#, ncu	#, ncu
> 25 y	#, ncu	#, ncu	#, ncu

ΡΟΕΣ	Δείκτης εξυπηρέτησης δανείου προς έσοδα κατά τη χορήγηση (LSTI-O)		
Αρχική περίοδος καθορισμού του επιτοκίου	≤ 30 %	]30 %- 50 %]	>50 %
ε/ο ≤ 1 y	#, ncu	#, ncu	#, ncu
ε/ο] 1y, 5y]	#, ncu	#, ncu	#, ncu
ε/ο] 5y, 10y]	#, ncu	#, ncu	#, ncu
ε/ο > 10y	#, ncu	#, ncu	#, ncu

ΡΟΕΣ	Δείκτης χρέους προς έσοδα κατά τη χορήγηση (DPI-O)		
Δείκτης δανείου προς αξία κατά τη χορήγηση (LTV-O)	≤4	]4 · 6]	> 6
LTV-O ≤ 80 %	#, ncu	#, ncu	#, ncu
LTV-O]80· 90 %]	#, ncu	#, ncu	#, ncu
LTV-O]90· 110 %]	#, ncu	#, ncu	#, ncu
LTV-O >110 %	#, ncu	#, ncu	#, ncu

ΡΟΕΣ	Δείκτης εξυπηρέτησης δανείου προς έσοδα κατά τη χορήγηση (LSTI-O)		
LTV-O >110 %			
Διάρκεια κατά τη χορήγηση			
≤ 20 y	#, ncu	#, ncu	#, ncu
]20y·25 y]	#, ncu	#, ncu	#, ncu
> 25 y	#, ncu	#, ncu	#, ncu

(*) Κατά περίπτωση, μη χρεολυτικά δάνεια για τα οποία υφίστανται μηχανισμοί εξόφλησης θα πρέπει να προσδιορίζονται ξεχωριστά

2. Υπόδειγμα Β: δείκτες και συναφείς αναλύσεις δανείων που αφορούν οικιστικά ακίνητα αγοραζόμενα προς εκμίσθωση και οικιστικά ακίνητα αγοραζόμενα προς ιδιοκατοίκηση

ΡΟΕΣ = νέα παραγωγή δανείων που αφορούν οικιστικά ακίνητα εντός της περιόδου παροχής στοιχείων, όπως εκτιμάται από τον δανειστή. Οι εθνικές μακροπροληπτικές αρχές που έχουν τη δυνατότητα να διακρίνουν μεταξύ πραγματικά νέων δανείων που αφορούν οικιστικά ακίνητα και επαναδιαπραγματευθέντων δανείων μπορούν να παράσχουν χωριστή ανάλυση όσον αφορά τα επαναδιαπραγματευθέντα δάνεια
ΥΠΟΛΟΙΠΑ = Στοιχεία υπολοίπων δανείων που αφορούν οικιστικά ακίνητα κατά την ημερομηνία παροχής στοιχείων (π.χ. τέλους του έτους)
ncu = ποσό σε εθνικό νόμισμα
= αριθμός συμβάσεων
y = έτος(έτη)
Μέσ. = μέσος όρος του σχετικού δείκτη
ε/ο = εκ των οποίων

ΔΑΝΕΙΑ ΓΙΑ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΠΡΟΣ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗ

Επισκόπηση δανείων για αγορά ακινήτων προς εκμίσθωση	ΡΟΕΣ	Δείκτης κάλυψης τόκων κατά την έκδοση (ICR-O)	ΡΟΕΣ
Εκταμιευθέντα δάνεια	ncu, #	ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΟΣ ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ	Μέσ.
ε/ο αγοραστές για πρώτη φορά	ncu, #	ΚΑΤΑΝΟΜΗ	
ε/ο δάνεια σε ξένο νόμισμα	ncu, #	≤ 100 %	#, ncu
ε/ο πλήρως χρεολυτικά	ncu, #	] 100 % · 125 %]	#, ncu

Επισκόπηση δανείων για αγορά ακινήτων προς εκμίσθωση
ε/ο μερικώς χρεολυτικά
ε/ο μη χρεολυτικά (*)
ε/ο αρχική περίοδος καθορισμού επιτοκίου $\leq 1y$
ε/ο αρχική περίοδος καθορισμού επιτοκίου $]1y \cdot 5y]$
ε/ο αρχική περίοδος καθορισμού του επιτοκίου $]5y \cdot 10y]$
ε/ο αρχική περίοδος καθορισμού επιτοκίου $> 10 y$

ΡΟΕΣ
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Δείκτης δανείου προς αξία κατά την έκδοση (LTV-O)
ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΟΣ ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ
ΚΑΤΑΝΟΜΗ
$\leq 50 \%$
$]50 \% \cdot 60 \%$
$]60 \% \cdot 70 \%$
$]70 \% \cdot 80 \%$
$]80 \% \cdot 90 \%$
$]90 \% \cdot 100 \%$
$]100 \% \cdot 110 \%$
$> 110 \%$
Μη διαθέσιμα

ΡΟΕΣ
Μέσ. (%)
#, ncu
#, ncu
#, ncu
#, ncu
#, ncu
#, ncu
#, ncu
#, ncu

Δείκτης κάλυψης τόκων κατά την έκδοση (ICR-O)
$] 125 \% \cdot 150 \%$
$] 150 \% \cdot 175 \%$
$] 175 \% \cdot 200]$
$> 200 \%$

ΡΟΕΣ
#, ncu
#, ncu
#, ncu
#, ncu

Δείκτης δανείου προς μίσθωμα κατά την έκδοση (LTR-O).
ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΟΣ ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ
ΚΑΤΑΝΟΜΗ
$\leq 5 \%$
$] 5 \% \cdot 10 \%$
$] 10 \% \cdot 15 \%$
$] 15 \% \cdot 20 \%]$
$> 20 \%$

ΡΟΕΣ
Μέσ.
#, ncu
#, ncu
#, ncu
#, ncu
#, ncu

ΔΑΝΕΙΑ ΓΙΑ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΠΡΟΣ ΙΔΙΟΚΑΤΟΙΚΗΣΗ

Επισκόπηση δανείων για αγορά ακινήτων προς ιδιοκατοίκηση
Εκταμιευθέντα δάνεια
ε/ο αγοραστές για πρώτη φορά
ε/ο δάνεια σε ξένο νόμισμα
ε/ο πλήρως χρεολυτικά
ε/ο μερικώς χρεολυτικά
ε/ο μη χρεολυτικά (*)
ε/ο αρχική περίοδος καθορισμού επιτοκίου $\leq 1y$
ε/ο αρχική περίοδος καθορισμού επιτοκίου $[1y \cdot 5y]$
ε/ο αρχική περίοδος καθορισμού επιτοκίου $[5y \cdot 10y]$
ε/ο αρχική περίοδος καθορισμού επιτοκίου $> 10 y$

ΡΟΕΣ
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Τρέχων δείκτης δανείου προς αξία (LTV-C)
ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΟΣ ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ
ε/ο αγοραστές για πρώτη φορά

ΡΟΕΣ
Μέσ. (%)
Μέσ. (%)

Δείκτης εξυπηρέτησης δανείου προς εισόδημα κατά την έκδοση (LSTI-O)
ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΟΣ ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ
ε/ο αγοραστές για πρώτη φορά
ε/ο δάνεια σε ξένο νόμισμα
ε/ο πλήρως χρεολυτικά
ε/ο μερικώς χρεολυτικά
ε/ο μη χρεολυτικά (*)
ε/ο αρχική περίοδος καθορισμού επιτοκίου $\leq 1y$
ε/ο αρχική περίοδος καθορισμού επιτοκίου $[1y \cdot 5y]$
ε/ο αρχική περίοδος καθορισμού επιτοκίου $[5y \cdot 10y]$
ε/ο αρχική περίοδος καθορισμού επιτοκίου $> 10 y$
ΚΑΤΑΝΟΜΗ
$\leq 10 \%$
$]10 \% \cdot 20 \%$
$]20 \% \cdot 30 \%$
$]30 \% \cdot 40 \%$

ΡΟΕΣ
Μέσ. (%)
Μέσ. (%)
Μέσ. (%)
Μέσ. (%)
Μέσ. (%)
Μέσ. (%)
Μέσ. (%)
Μέσ. (%)
#, ncu
#, ncu
#, ncu
#, ncu

Τρέχων δείκτης δανείου προς αξία (LTV-C)	ΡΟΕΣ
ε/ο δάνεια σε ξένο νόμισμα	Μέσ. (%)
ε/ο πλήρως χρεολυτικά	Μέσ. (%)
ε/ο μερικώς χρεολυτικά	Μέσ. (%)
ε/ο μη χρεολυτικά (*)	Μέσ. (%)
ΚΑΤΑΝΟΜΗ	
≤ 50 %	#, ncu
]50 % · 60 %]	#, ncu
]60 % · 70 %]	#, ncu
]70 % · 80 %]	#, ncu
]80 % · 90 %]	#, ncu
]90 % · 100 %]	#, ncu
]100 % · 110 %]	#, ncu
> 110 %	#, ncu
Μη διαθέσιμα	#, ncu

Δείκτης εξυπηρέτησης δανείου προς εισόδημα κατά την έκδοση (LSTI-O)	ΡΟΕΣ
]40 % · 50 %]	#, ncu
]50 % · 60 %]	#, ncu
> 60 %	#, ncu
Μη διαθέσιμα	#, ncu

Δείκτης δανείου προς εισόδημα κατά την έκδοση (LTI-O)	ΡΟΕΣ
ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΟΣ ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ	Μέσ.
ΚΑΤΑΝΟΜΗ	
≤ 3	#, ncu
]3 · 3,5]	#, ncu
]3,5 · 4]	#, ncu
]4 · 4,5]	#, ncu
]4,5 · 5]	#, ncu
]5 · 5,5]	#, ncu
]5,5 · 6]	#, ncu
> 6	#, ncu
Μη διαθέσιμα	#, ncu

Τρέχων δείκτης δανείου προς αξία (LTV-C)
ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΟΣ ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ
ΚΑΤΑΝΟΜΗ
≤ 50 %
]50 % · 60 %]
]60 % · 70 %]
]70 % · 80 %]
]80 % · 90 %]
]90 % · 100 %]
]100 % · 110 %]
> 110 %
Μη διαθέσιμα

ΥΠΟΛΟΙΠΑ
Μέσ. (%)
#, ncu
#, ncu
#, ncu
#, ncu
#, ncu
#, ncu
#, ncu
#, ncu
#, ncu

Διάρκειες κατά την έκδοση σε έτη
ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΟΣ ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ
ΚΑΤΑΝΟΜΗ
≤ 5 y
]5y · 10y]
]10y - 15 y]
]15y - 20 y]
]20y - 25 y]
]25y - 30 y]
]30y - 35 y]
> 35 y
Μη διαθέσιμα

ΡΟΕΣ
Μέσ. (έτη)
#, ncu
#, ncu
#, ncu
#, ncu
#, ncu
#, ncu
#, ncu
#, ncu
#, ncu

(*) Κατά περίπτωση, μη χρεολυτικά δάνεια για τα οποία υφίστανται μηχανισμοί εξόφλησης θα πρέπει να προσδιορίζονται ξεχωριστά

**ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΑ ΥΠΟΔΕΙΓΜΑΤΑ ΓΙΑ ΔΕΙΚΤΕΣ ΟΣΩΝ ΑΦΟΡΑ ΤΟΝ ΤΟΜΕΑ ΤΩΝ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ
ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

1. Υπόδειγμα Α: δείκτες όσον αφορά την πραγματική αγορά

	Δείκτης	Ανάλυση		
		Συχνότητα	Τύπος ακινήτου ⁽¹⁾	Τοποθεσία ακινήτου ⁽²⁾
Πραγματική αγορά	Δείκτης τιμής εμπορικού ακινήτου	Τριμηνιαία	I	I
	Δείκτης μίσθωσης	Τριμηνιαία	I	I
	Δείκτης απόδοσης μισθίου	Τριμηνιαία	I	I
	Επιφάνεια προς εκμίσθωση	Τριμηνιαία	R	R
	Νέες κατασκευές	Τριμηνιαία	#	#

⁽¹⁾ Ο τύπος του ακινήτου αναλύεται σε γραφεία, εμπορικά, βιομηχανικά, οικιστικά και λοιπά (σύνολο εγχώριας αγοράς).

⁽²⁾ Η τοποθεσία του ακινήτου αναλύεται σε εγχώρια προνομαϊκή και εγχώρια μη προνομαϊκή.

I = Δείκτης

R = Δείκτης

= Τετραγωνικά μέτρα

2. Υπόδειγμα Β: δείκτες που αφορούν τα ανοίγματα του χρηματοπιστωτικού συστήματος

	Δείκτης	Συχνότητα	Ανάλυση					Σύνολο
			Τύπος ακινήτου ⁽¹⁾	Τοποθεσία ακινήτου ⁽²⁾	Κατηγορία επενδυτή ⁽³⁾ , ⁽⁸⁾	Κατηγορία δανειστή ⁽⁴⁾	Εθνικότητα επενδυτή ⁽⁸⁾ / δανειστή ⁽⁵⁾	
Ροές ⁽⁶⁾	Επενδύσεις σε εμπορικά ακίνητα ⁽⁸⁾	Τριμηνιαία	nc	nc	nc		nc	nc
	— εκ των οποίων άμεσες διακρατήσεις εμπορικών ακινήτων	Τριμηνιαία	nc	nc	nc		nc	nc
	— εκ των οποίων έμμεσες διακρατήσεις εμπορικών ακινήτων	Τριμηνιαία			nc		nc	nc
	Διορθώσεις αποτίμησης επενδύσεων σε εμπορικά ακίνητα	Τριμηνιαία	nc	nc	nc		nc	nc

	Δείκτης		Ανάλυση					Σύνολο
		Συχνότητα	Τύπος ακινήτου ⁽¹⁾	Τοποθεσία ακινήτου ⁽²⁾	Κατηγορία επενδυτή ⁽³⁾ , ⁽⁸⁾	Κατηγορία δανειστή ⁽⁴⁾	Εθνικότητα επενδυτή ⁽⁸⁾ / δανειστή ⁽⁵⁾	
	Χορηγήσεις για εμπορικά ακίνητα (περιλαμβανομένων των ακινήτων υπό κατασκευή)	Τριμηνιαία	nc	nc		nc	nc	nc
	— εκ των οποίων για ακίνητα υπό κατασκευή	Τριμηνιαία	nc	nc		nc	nc	nc
	Μη εξυπηρετούμενα δάνεια που αφορούν εμπορικά ακίνητα (περιλαμβανομένων των ακινήτων υπό κατασκευή)	Τριμηνιαία	nc	nc		nc	nc	nc
	— εκ των οποίων για ακίνητα υπό κατασκευή	Τριμηνιαία	nc	nc		nc	nc	nc
	Προβλέψεις για ζημιές από δάνεια που αφορούν χορηγήσεις για εμπορικά ακίνητα (περιλαμβανομένων ακινήτων υπό κατασκευή)	Τριμηνιαία	nc	nc		nc	nc	nc
	— εκ των οποίων για ακίνητα υπό κατασκευή	Τριμηνιαία	nc	nc		nc	nc	nc

	Δείκτης		Ανάλυση					Σύνολο
		Συχνότητα	Τύπος ακινήτου ⁽¹⁾	Τοποθεσία ακινήτου ⁽²⁾	Κατηγορία επενδυτή ⁽³⁾ , ⁽⁸⁾	Κατηγορία δανειστή ⁽⁴⁾	Εθνικότητα επενδυτή ⁽⁸⁾ / δανειστή ⁽⁵⁾	
Υπόλοιπα ⁽⁷⁾	Επενδύσεις σε εμπορικά ακίνητα ⁽⁸⁾	Ετήσια	nc	nc	nc		nc	nc
	— εκ των οποίων άμεσες διακρατήσεις εμπορικών ακινήτων	Ετήσια	nc	nc	nc		nc	nc
	— εκ των οποίων έμμεσες διακρατήσεις εμπορικών ακινήτων	Ετήσια			nc		nc	nc
	Διορθώσεις αποτίμησης επενδύσεων σε εμπορικά ακίνητα	Ετήσια	nc	nc	nc		nc	nc

Δείκτης	Συχνότητα	Ανάλυση					Σύνολο
		Τύπος ακινήτου ⁽¹⁾	Τοποθεσία ακινήτου ⁽²⁾	Κατηγορία επενδυτή ⁽³⁾ , ⁽⁸⁾	Κατηγορία δανειστή ⁽⁴⁾	Εθνικότητα επενδυτή ⁽⁸⁾ / δανειστή ⁽⁵⁾	
Χορηγήσεις για εμπορικά ακίνητα (περιλαμβανομένων των ακινήτων υπό κατασκευή)	Ετήσια	nc	nc		nc	nc	nc
— εκ των οποίων μη εξυπηρετούμενα δάνεια που αφορούν εμπορικά ακίνητα	Ετήσια	nc	nc		nc	nc	nc
Προβλέψεις για ζημιές από δάνεια που αφορούν χορηγήσεις για εμπορικά ακίνητα	Ετήσια	nc	nc		nc	nc	nc
Χορηγήσεις που αφορούν ακίνητα υπό κατασκευή (μέρος των χορηγήσεων που αφορούν εμπορικά ακίνητα)	Ετήσια	nc	nc		nc	nc	nc
— εκ των οποίων μη εξυπηρετούμενα δάνεια	Ετήσια	nc	nc		nc	nc	nc
Προβλέψεις για ζημιές από δάνεια που αφορούν χορηγήσεις για ακίνητα υπό κατασκευή	Ετήσια	nc	nc		nc	nc	nc

⁽¹⁾ Ο τύπος του ακινήτου αναλύεται σε γραφεία, εμπορικά, βιομηχανικά, οικιστικά και λοιπά.

⁽²⁾ Η τοποθεσία του ακινήτου αναλύεται σε εγχώρια προνομιακή, εγχώρια μη προνομιακή και αλλοδαπή.

⁽³⁾ Η κατηγορία επενδυτή αναλύεται σε τράπεζες, ασφαλιστικές εταιρείες, συνταξιοδοτικά ταμεία, επενδυτικούς οργανισμούς, εταιρείες ακινήτων και λοιπά.

⁽⁴⁾ Η κατηγορία δανειστή αναλύεται σε τράπεζες, ασφαλιστικές εταιρείες, συνταξιοδοτικά ταμεία, επενδυτικούς οργανισμούς, εταιρείες ακινήτων και λοιπά.

⁽⁵⁾ Η εθνικότητα αναλύεται σε εσωτερικό, Ευρωπαϊκός Οικονομικός Χώρος και υπόλοιπος κόσμος.

⁽⁶⁾ Οι ροές αναφέρονται σε ακαθάριστη βάση για τις επενδύσεις, τις χορηγήσεις και τα μη εξυπηρετούμενα δάνεια (μόνο τα νέα δάνεια/νέες επενδύσεις καλύπτονται, χωρίς να λαμβάνονται υπόψη οι αποπληρωμές ή οι μειώσεις επί των υφιστάμενων ποσών).

Οι ροές αναφέρονται σε καθαρή βάση για τις διορθώσεις αποτίμησης επενδύσεων και τις προβλέψεις για ζημιές από δάνεια.

⁽⁷⁾ Στοιχεία υπολοίπων για επενδύσεις σε εμπορικά ακίνητα, διορθώσεις αποτίμησης επενδύσεων εμπορικών ακινήτων, μη εξυπηρετούμενα δάνεια (που αφορούν εμπορικά ακίνητα) και προβλέψεις για ζημιές από δάνεια που αφορούν εμπορικά ακίνητα κατά την ημερομηνία παροχής στοιχείων.

⁽⁸⁾ Μόνο στην περίπτωση που οι επενδύσεις αντιπροσωπεύουν σημαντικό μερίδιο της χρηματοδότησης εμπορικών ακινήτων

nc = Ποσό σε εθνικό νόμισμα

3. Υπόδειγμα Γ: δείκτες που αφορούν τα κριτήρια χορηγήσεων ⁽¹⁾

	Δείκτης	Συχνότητα	Σταθμισμένος μέσος δεικτών
	Δείκτης δανείου προς αξία κατά την έκδοση (loan-to-value ratio at origination - LTV-O)	Τριμηνιαία	R
	Δείκτης κάλυψης τόκων κατά την έκδοση (interest coverage ratio at origination - ICR-O)	Τριμηνιαία	R
	Δείκτης εξυπηρέτησης χρέους προς εισόδημα κατά την έκδοση (debt-service-to-income ratio at origination - DSTI-O)	Τριμηνιαία	R

Ροές ⁽²⁾

	Δείκτης	Συχνότητα	Σταθμισμένος μέσος δεικτών
Υπόλοιπα ⁽³⁾	Τρέχων δείκτης δανείου προς αξία (current loan-to-value - LTV-C)	Ετήσια	R
	Τρέχων δείκτης κάλυψης τόκων (current interest coverage ratio - ICR-C)	Ετήσια	R
	Τρέχων δείκτης κάλυψης εξυπηρέτησης χρέους (current debt service coverage ratio - DSCR-C)	Ετήσια	R

⁽¹⁾ Εξαιρούνται τα ακίνητα υπό κατασκευή, η παρακολούθηση των οποίων μπορεί να γίνεται με χρήση του δείκτη δανείου προς έξοδα (loan-to-cost – LTC).

⁽²⁾ Στοιχεία ροών για τη νέα παραγωγή δανείων που αφορούν εμπορικά ακίνητα στη διάρκεια της περιόδου παροχής στοιχείων.

⁽³⁾ Στοιχεία υπολοίπων για το υπόλοιπο δανείων που αφορούν εμπορικά ακίνητα κατά την ημερομηνία παροχής στοιχείων.

R = Δείκτης

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ IV

ΚΑΤΕΥΘΥΝΤΗΡΙΕΣ ΟΔΗΓΙΕΣ ΟΣΟΝ ΑΦΟΡΑ ΤΙΣ ΜΕΘΟΔΟΥΣ ΜΕΤΡΗΣΗΣ ΚΑΙ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΤΩΝ ΔΕΙΚΤΩΝ

Το παρόν παράρτημα παρέχει υψηλού επιπέδου κατευθυντήριες οδηγίες όσον αφορά τις μεθόδους υπολογισμού των δεικτών που χρησιμοποιούνται στα υποδείγματα του παραρτήματος II και, κατά περίπτωση, και του παραρτήματος III. Σκοπός του παρόντος δεν είναι η παροχή διεξοδικών τεχνικών οδηγιών συμπλήρωσης των υποδειγμάτων που να καλύπτουν κάθε πιθανή περίπτωση. Επίσης, οι εν λόγω κατευθυντήριες οδηγίες θα πρέπει να ερμηνεύονται ως οδηγίες που αφορούν συγκεκριμένους ορισμούς αναφοράς και μεθόδους αναφοράς, τυχόν δε παρεκκλίσεις που προβλέπονται σε ορισμένες περιπτώσεις ενδέχεται να δικαιολογούνται λόγω της ανάγκης εξυπηρέτησης των ιδιαίτεροτήτων ορισμένων αγορών ή τμημάτων τους.

1. Ο δείκτης δανείου προς αξία κατά την έκδοση (LTV-O)

1. Ο δείκτης LTV ορίζεται ως ακολούθως:

$$LTV-O = \frac{L}{V}$$

2. Για τους σκοπούς του υπολογισμού το στοιχείο «L»:

- α) Περιλαμβάνει το σύνολο των δανείων ή τμημάτων δανείων που εξασφαλίζονται από ορισμένο δανειολήπτη με το ακίνητο ή την ομάδα ακινήτων κατά τον χρόνο έκδοσης του δανείου (ανεξαρτήτως του σκοπού του δανείου), κατόπιν συγκέντρωσης των δανείων «κατά δανειολήπτη» και «κατά ασφάλεια».
- β) Μετράται με βάση τα εκταμιευθέντα ποσά και ως εκ τούτου δεν περιλαμβάνει τυχόν μη αναληφθέντα ποσά πιστωτικών ορίων. Στην περίπτωση των ακινήτων τα οποία τελούν ακόμη υπό κατασκευή, το στοιχείο «L» αντιστοιχεί στο άθροισμα όλων των τμημάτων του δανείου που έχουν εκταμιευθεί έως την ημερομηνία παροχής στοιχείων, ο δε δείκτης LTV-O υπολογίζεται κατά την ημερομηνία εκταμίευσης οποιουδήποτε νέου τμήματος δανείου⁽¹⁾. Διαφορετικά, εάν η ανωτέρω μέθοδος υπολογισμού δεν είναι διαθέσιμη ή δεν ανταποκρίνεται στην πρακτική που επικρατεί στην αγορά, ο δείκτης LTV-O μπορεί να υπολογίζεται με βάση το συνολικό χορηγούμενο ποσό δανείων και την αναμενόμενη αξία του υπό κατασκευή οικιστικού ακινήτου με την αποπεράτωσή του.
- γ) Δεν περιλαμβάνει δάνεια που δεν εξασφαλίζονται με το ακίνητο, εκτός και αν ο πάροχος πίστωσης που παρέχει στοιχεία θεωρεί ότι και αυτά αποτελούν μέρος της συναλλαγής για τη χρηματοδότηση του ενυπόθηκου δανείου, κατά τρόπο ώστε να συνδυάζει στοιχεία ασφαλισμένων και μη εξασφαλισμένων δανείων. Στην περίπτωση αυτή και τα μη εξασφαλισμένα δάνεια θα πρέπει να περιλαμβάνονται στο στοιχείο «L».
- δ) Δεν προσαρμόζεται σε περίπτωση συνδρομής άλλων παραγόντων μείωσης του πιστωτικού κινδύνου.
- ε) Δεν περιλαμβάνει έξοδα και προμήθειες που σχετίζονται με το δάνειο που αφορά οικιστικό ακίνητο.
- στ) Δεν περιλαμβάνει επιδοτήσεις δανείου.

3. Για τους σκοπούς του υπολογισμού το στοιχείο «V»:

- α) Υπολογίζεται με βάση την αξία του ακινήτου κατά την έκδοση του δανείου, μετρώμενη ως η χαμηλότερη αξία μεταξύ:
 1. της αξίας συναλλαγής, π.χ. όπως αυτή καταγράφεται σε συμβολαιογραφική πράξη, και
 2. της αξίας, όπως αυτή εκτιμάται από ανεξάρτητο εξωτερικό ή εσωτερικό εκτιμητή.
 Εφόσον είναι διαθέσιμη μόνο μία αξία, θα πρέπει να χρησιμοποιείται αυτή.
- β) Δεν λαμβάνεται υπόψη η αξία προγραμματισμένων εργασιών ανακαίνισης ή κατασκευής.

⁽¹⁾ Στην περίπτωση των ακινήτων που τελούν ακόμη υπό κατασκευή, ο δείκτης LTV-O σε δεδομένο χρονικό σημείο n μπορεί να υπολογίζεται ως εξής:

$$LTV-O_n = \frac{\sum_{i=1}^n L_i}{V_0 + \sum_{i=1}^n \Delta V_{i,i-1}}$$

Όπου το $i = 1, \dots, n$ αναφέρεται στα τμήματα του δανείου που εκταμιεύονται έως το χρονικό σημείο n , το V_0 είναι η αρχική αξία του ακινήτου (π.χ. γης) που εξασφαλίζει το δάνειο και το $\Delta V_{i,i-1}$ αντιπροσωπεύει τη μεταβολή στην αξία του ακινήτου που σημειώνεται κατά το χρονικό διάστημα που προηγείται της εκταμίευσης του τμήματος του δανείου n -th.

- γ) Στην περίπτωση των ακινήτων τα οποία τελούν ακόμη υπό κατασκευή, το στοιχείο «V» αντιστοιχεί στη συνολική αξία του ακινήτου έως την ημερομηνία παροχής στοιχείων (αποτυπώνει την αύξηση της αξίας λόγω της προόδου των εργασιών κατασκευής). Το στοιχείο «V» αξιολογείται κατά την εκταμίευση κάθε νέου τμήματος δανείου, επιτρέποντας τον υπολογισμό ενός ενημερωμένου δείκτη LTV-O.
- δ) Προσαρμόζεται κατά το συνολικό ποσό του ανεξόφλητου υπολοίπου του δανείου που αφορά οικιστικό ακίνητο, είτε έχει εκταμιευθεί είτε όχι, το οποίο είναι ήδη εξασφαλισμένο με τη σύσταση βάρους «πρώτης τάξης» επί του ακινήτου. Στην περίπτωση συρροής βαρών ανώτερης τάξης επί του ακινήτου το συνολικό ποσό του χρέους που εξασφαλίζεται με αυτά πρέπει να αφαιρείται. Στην περίπτωση βαρών της ίδιας τάξης το ποσό του χρέους θα πρέπει να προσαρμόζεται δεόντως κατ' αναλογία.
- ε) Δεν προσαρμόζεται σε περίπτωση συνδρομής άλλων παραγόντων μείωσης του πιστωτικού κινδύνου.
- στ) Δεν περιλαμβάνει έξοδα και προμήθειες που σχετίζονται με το δάνειο που αφορά οικιστικό ακίνητο.
- ζ) Δεν υπολογίζεται ως η «μακροπρόθεσμη αξία». Ενώ η χρήση της μακροπρόθεσμης αξίας θα μπορούσε να δικαιολογείται λόγω του ότι το στοιχείο «V» συμβαδίζει με τις διακυμάνσεις του οικονομικού κύκλου, ο δείκτης LTV-O στοχεύει στην αποτύπωση των κριτηρίων πιστωτικής ποιότητας κατά την έκδοση του δανείου. Έτσι, εάν κατά τον χρόνο έκδοσης του δανείου που αφορά οικιστικό ακίνητο και καταχώρισης του δείκτη LTV-O το στοιχείο «V» δεν αντιστοιχεί στην αξία του περιουσιακού στοιχείου κατά τον ίδιο χρόνο, όπως αυτή καταγράφηκε στο φάκελο του δανειστή, δεν θα αποτυπώνει επαρκώς την πραγματική πιστωτική πολιτική του δανειστή όσον αφορά τον δείκτη LTV-O.
4. Εφόσον οι αγορές ενυπόθηκων χορηγήσεων όσον αφορά τα ακίνητα που αγοράζονται προς εκμίσθωση και εκείνα που αγοράζονται προς ιδιοκατοίκηση παρακολουθούνται χωριστά, εφαρμόζεται ο ορισμός του δείκτη LTV-O, με την επιφύλαξη των ακόλουθων εξαιρέσεων:
- α) Για δάνεια για αγορά ακινήτων προς εκμίσθωση:
- το στοιχείο «L» περιλαμβάνει μόνο δάνεια ή τμήματα δανείων που εξασφαλίζονται από τον δανειολήπτη με το ακίνητο κατά τον χρόνο έκδοσης του δανείου και αφορούν το ακίνητο που αγοράζεται προς εκμίσθωση·
 - το στοιχείο «V» περιλαμβάνει μόνο την αξία του ακινήτου που αγοράζεται προς εκμίσθωση κατά τον χρόνο έκδοσης του δανείου.
- β) Για δάνεια για αγορά ακινήτων προς ιδιοκατοίκηση:
- το στοιχείο «L» περιλαμβάνει μόνο δάνεια ή τμήματα δανείων που εξασφαλίζονται από τον δανειολήπτη με το ακίνητο κατά τον χρόνο έκδοσης του δανείου και αφορούν το ακίνητο που αγοράζεται προς ιδιοκατοίκηση·
 - το στοιχείο «V» περιλαμβάνει μόνο την αξία του ακινήτου που αγοράζεται προς ιδιοκατοίκηση κατά τον χρόνο έκδοσης του δανείου.
5. Οι εθνικές μακροπροληπτικές αρχές θα πρέπει να δίδουν τη δέουσα προσοχή στο γεγονός ότι οι δείκτες LTV εκ της φύσεώς τους συμβαδίζουν με τις διακυμάνσεις του οικονομικού κύκλου και, συνεπώς, θα πρέπει να τους λαμβάνουν προσεκτικά υπόψη σε οποιοδήποτε πλαίσιο παρακολούθησης των κινδύνων. Θα μπορούσαν επίσης να διερευνούν τη δυνατότητα χρήσης πρόσθετων δεικτών, όπως ο δείκτης της αξίας του δανείου προς την μακροπρόθεσμη αξία του δανείου, όπου η αξία προσαρμόζεται ανάλογα με την μακροπρόθεσμη εξέλιξη ενός δείκτη τιμών της αγοράς.

2. Ο τρέχων δείκτης δανείου προς αξία (LTV-C)

1. Ο δείκτης LTV-C ορίζεται ως ακολούθως:

$$LTV_C = \frac{LC}{VC}$$

2. Για τους σκοπούς του υπολογισμού, το στοιχείο «LC»:

- α) μετράται ως το ανεξόφλητο υπόλοιπο των (ενός ή περισσότερων) δανείων —οριζόμενων ως «L» στην ενότητα 1 σημείο 2— κατά την ημερομηνία παροχής στοιχείων, λαμβανομένων υπόψη επιστροφών κεφαλαίου, αναδιαρθρώσεων δανείων, νέων εκταμιεύσεων κεφαλαίου, τόκων και, στην περίπτωση των δανείων σε ξένο νόμισμα, μεταβολών της συναλλαγματικής ισοτιμίας·
- β) προσαρμόζεται προκειμένου να ληφθούν υπόψη τυχόν αποταμιεύσεις που έχουν συσσωρευτεί σε επενδυτικό όχημα και προορίζονται για την αποπληρωμή του κεφαλαίου του δανείου. Οι συσσωρευμένες αποταμιεύσεις επιτρέπεται να αφαιρούνται από το στοιχείο «LC» μόνον όταν πληρούν τις ακόλουθες προϋποθέσεις:
- 1) έχουν δεσμευθεί ανεπιφύλακτα υπέρ του πιστωτή με ρητό σκοπό την αποπληρωμή του κεφαλαίου του δανείου κατά τις συμβατικά προβλεφθείσες ημερομηνίες· και
 - 2) εφαρμόζεται κατάλληλη περικοπή αποτίμησης (haircut) καθοριζόμενη από την εθνική μακροπροληπτική αρχή, ώστε να αποτυπώνονται οι κίνδυνοι αγοράς ή/και κίνδυνοι τρίτων που συνδέονται με τις υποκείμενες επενδύσεις.

3. Για τους σκοπούς του υπολογισμού το στοιχείο «VC»:

α) αποτυπώνει τις μεταβολές της αξίας του στοιχείου «V», όπως ορίζεται στην ενότητα 1 σημείο 3, μετά την πιο πρόσφατη αποτίμηση του ακινήτου. Η τρέχουσα αξία του ακινήτου θα πρέπει να εκτιμάται από ανεξάρτητο εξωτερικό ή εσωτερικό εκτιμητή. Εάν δεν είναι διαθέσιμη τέτοια εκτίμηση, η τρέχουσα αξία του ακινήτου μπορεί να υπολογίζεται βάσει αναλυτικού δείκτη αξίας ακινήτου (π.χ. με βάση δεδομένα της συναλλαγής). Εάν ούτε και τέτοιος δείκτης είναι διαθέσιμος, μπορεί να χρησιμοποιείται αναλυτικός δείκτης τιμής ακινήτου κατόπιν εφαρμογής κατάλληλα επιλεγμένης έκπτωσης που αποτυπώνει την απομείωση της αξίας του ακινήτου. Οποιοσδήποτε δείκτης αξίας ή τιμής ακινήτου θα πρέπει να διαφοροποιείται επαρκώς ανάλογα με την τοποθεσία και τον τύπο ακινήτου·

β) διορθώνεται ως προς τις μεταβολές που αφορούν τα βάρη πρώτης τάξης επί του ακινήτου·

γ) υπολογίζεται σε ετήσια βάση.

4. Εφόσον οι αγορές χορηγήσεων όσον αφορά τα οικιστικά ακίνητα που αγοράζονται προς εκμίσθωση και τα οικιστικά ακίνητα που αγοράζονται προς ιδιοκατοίκηση παρακολουθούνται χωριστά, εφαρμόζεται ο ορισμός του δείκτη LTV-C, με την επιφύλαξη των ακόλουθων εξαιρέσεων:

α) Για δάνεια για αγορά ακινήτων προς εκμίσθωση:

— το στοιχείο «LC» περιλαμβάνει μόνο δάνεια ή τμήματα δανείων που εξασφαλίζονται από τον δανειολήπτη με το ακίνητο κατά τον χρόνο έκδοσης του δανείου και αφορούν το ακίνητο που αγοράζεται προς εκμίσθωση·

— το στοιχείο «VC» αναφέρεται στην τρέχουσα αξία του ακινήτου που αγοράζεται προς εκμίσθωση.

β) Για δάνεια για αγορά ακινήτων προς ιδιοκατοίκηση:

— το στοιχείο «LC» περιλαμβάνει μόνο δάνεια ή τμήματα δανείων που εξασφαλίζονται από τον δανειολήπτη με το ακίνητο κατά τον χρόνο έκδοσης του δανείου και αφορούν το δάνειο για αγορά ακινήτου προς ιδιοκατοίκηση·

— το στοιχείο «VC» περιλαμβάνει μόνο την τρέχουσα αξία του ακινήτου που αγοράζεται προς ιδιοκατοίκηση.

3. Ο δείκτης δανείου προς εισόδημα κατά την έκδοση (LTI-O)

1. Ο δείκτης LTI-O ορίζεται ως ακολούθως:

$$LTI-O = \frac{L}{I}$$

2. Για τους σκοπούς του υπολογισμού το στοιχείο «L» έχει την ίδια έννοια που έχει στην ενότητα 1 σημείο 2).

3. Για τον σκοπό του υπολογισμού το στοιχείο «I» αντιστοιχεί στο συνολικό ετήσιο διαθέσιμο εισόδημα του δανειολήπτη, όπως έχει καταγραφεί από τον πάροχο πίστωσης κατά τον χρόνο της έκδοσης του ενυπόθηκου δανείου.

4. Κατά τον προσδιορισμό του «διαθέσιμου εισοδήματος» ενός δανειολήπτη συνιστάται στους αποδέκτες να συμμορφώνονται με τον ορισμό (1) στον μεγαλύτερο δυνατό βαθμό και με τον ορισμό (2) κατ' ελάχιστο:

Ορισμός (1): «διαθέσιμο εισόδημα» = εισόδημα από μισθωτή εργασία + εισόδημα από αυτοαπασχόληση (π.χ. κέρδη) + εισόδημα από δημόσιες συντάξεις + εισόδημα από ιδιωτικές και επαγγελματικές συντάξεις + εισόδημα από παροχές ανεργίας + εισόδημα από κοινωνικές μεταβιβάσεις πλην των παροχών ανεργίας + τακτικές ιδιωτικές μεταβιβάσεις (π.χ. διατροφή) + ακαθάριστο εισόδημα από μισθώματα ακινήτων + εισόδημα από χρηματοοικονομικές επενδύσεις + εισόδημα από ιδιωτικές επιχειρήσεις ή εταιρείες + τακτικό εισόδημα από άλλες πηγές + επιδοτήσεις δανείου – φόροι – ασφάλιστρα για υγειονομική περίθαλψη/κοινωνική ασφάλιση/ιατρική ασφάλιση + εκπτώσεις φόρου.

Για τους σκοπούς του παρόντος ορισμού:

α) το «ακαθάριστο εισόδημα από μισθώματα ακινήτων» περιλαμβάνει το εισόδημα από μισθώματα προερχόμενα τόσο από ιδιόκτητα ακίνητα σε σχέση με τα οποία δεν εκκρεμεί η αποπληρωμή δανείων που αφορούν οικιστικά ακίνητα όσο και από ακίνητα που αγοράστηκαν προς εκμίσθωση. Το εισόδημα από μισθώματα θα πρέπει να προσδιορίζεται με βάση τις πληροφορίες που είναι διαθέσιμες στις τράπεζες ή άλλως σε τεκμηριωμένη βάση. Ελλείψει ακριβών πληροφοριών το ίδρυμα που παρέχει στοιχεία θα πρέπει να παρέχει την καλύτερη δυνατή εκτίμηση του εισοδήματος από μισθώματα και να περιγράφει την χρησιμοποιούμενη προς τούτο μεθοδολογία·

- β) οι «φόροι» θα πρέπει να περιλαμβάνουν, κατά σειρά σπουδαιότητας, τους φόρους από μισθωτή εργασία, φορολογικές ελαφρύνσεις, συνταξιοδοτικές ή ασφαλιστικές εισφορές, εάν λογίζονται στο ακαθάριστο εισόδημα, ειδικούς φόρους, π.χ. φόρους ακίνητης περιουσίας, και λοιπούς φόρους πλην των φόρων κατανάλωσης·
- γ) τα «ασφάλιστρα για υγειονομική περίθαλψη/κοινωνική ασφάλιση/ιατρική ασφάλιση» θα πρέπει να περιλαμβάνουν τις πάγιες και υποχρεωτικές δαπάνες που σε ορισμένες χώρες πραγματοποιούνται μετά την αφαίρεση του φόρου·
- δ) οι «εκπτώσεις φόρου» θα πρέπει να περιλαμβάνουν τις επιστροφές ποσών από τη φορολογική αρχή που συνδέονται με τη μείωση τόκων του δανείου που αφορά οικιστικό ακίνητο·
- ε) «επιδοτήσεις δανείου»: θα πρέπει να περιλαμβάνουν όλες τις παρεμβάσεις του δημόσιου τομέα που έχουν σκοπό τη διευκόλυνση του δανειολήπτη στην εξυπηρέτηση του χρέους του (π.χ. επιδοτούμενα επιτόκια, επιδοτήσεις αποπληρωμής).

Ορισμός (2): «διαθέσιμο εισόδημα» = εισόδημα από μισθωτή εργασία + εισόδημα από αυτοαπασχόληση (π.χ. κέρδη) – φόροι

5. Εφόσον οι αγορές χορηγήσεων όσον αφορά τα οικιστικά ακίνητα που αγοράζονται προς εκμίσθωση και τα οικιστικά ακίνητα που αγοράζονται προς ιδιοκατοίκηση παρακολουθούνται χωριστά, εφαρμόζεται ο ορισμός του δείκτη LTI-O, με την επιφύλαξη των ακόλουθων εξαιρέσεων:

- α) για δάνεια για αγορά ακινήτων προς εκμίσθωση:

— το στοιχείο «L» περιλαμβάνει μόνο δάνεια ή τμήματα δανείων που εξασφαλίζονται από τον δανειολήπτη με το ακίνητο κατά τον χρόνο έκδοσης του δανείου και αφορούν το ακίνητο που αγοράζεται προς εκμίσθωση·

- β) για δάνεια για αγορά ακινήτων προς ιδιοκατοίκηση:

— το στοιχείο «L» περιλαμβάνει μόνο δάνεια ή τμήματα δανείων που εξασφαλίζονται από τον δανειολήπτη με το ακίνητο κατά τον χρόνο έκδοσης του δανείου και αφορούν το ακίνητο που αγοράζεται προς ιδιοκατοίκηση·

— εφόσον σε ορισμένο δανειολήπτη έχουν χορηγηθεί τόσο δάνεια για την αγορά ακινήτων προς εκμίσθωση όσο και δάνεια για την αγορά ακινήτων προς ιδιοκατοίκηση, μόνο το εισόδημα από μισθώματα της πρώτης κατηγορίας ακινήτων, κατόπιν αφαίρεσης του κόστους εξυπηρέτησης του δανείου για το οικείο ακίνητο, μπορεί να χρησιμοποιηθεί για να υποστηρίξει την πληρωμή του δανείου όσον αφορά τη δεύτερη κατηγορία ακινήτων. Στην περίπτωση αυτή ο καλύτερος δυνατός ορισμός του «διαθέσιμου εισοδήματος» είναι:

«διαθέσιμο εισόδημα» = εισόδημα από μισθωτή εργασία + εισόδημα από αυτοαπασχόληση, π.χ. κέρδη + εισόδημα από δημόσιες συντάξεις + εισόδημα από ιδιωτικές και επαγγελματικές συντάξεις + εισόδημα από παροχές ανεργίας + εισόδημα από κοινωνικές μεταβιβάσεις πλην των παροχών ανεργίας + τακτικές ιδιωτικές μεταβιβάσεις (π.χ. διατροφή) + (ακαθάριστο εισόδημα από μισθώματα ακινήτων – κόστος εξυπηρέτησης του χρέους όσον αφορά μισθωμένα ακίνητα) + εισόδημα από χρηματοοικονομικές επενδύσεις + εισόδημα από ιδιωτικές επιχειρήσεις ή εταιρείες + τακτικό εισόδημα από άλλες πηγές + επιδοτήσεις δανείου – φόροι – ασφάλιστρα για υγειονομική περίθαλψη/κοινωνική ασφάλιση/ιατρική ασφάλιση + εκπτώσεις φόρου.

4. Ο δείκτης χρέους προς εισόδημα κατά την έκδοση (DTI-O)

1. Ο δείκτης DTI-O ορίζεται ως ακολούθως:

$$DTIO = \frac{D}{I}$$

2. Για τους σκοπούς του υπολογισμού, το στοιχείο «D» περιλαμβάνει το συνολικό χρέος του δανειολήπτη, ενυπόθηκο ή μη, περιλαμβανομένων όλων των εκκρεμών δανείων του χρηματοπιστωτικού τομέα, δηλαδή των χορηγηθέντων από παρόχους δανείων που αφορούν οικιστικά ακίνητα και από άλλους δανειστές, κατά τον χρόνο της έκδοσης του δανείου που αφορά οικιστικό ακίνητο.

3. Για τους σκοπούς του υπολογισμού το στοιχείο «I» έχει την ίδια έννοια που έχει στην ενότητα 3 σημείο 4.

5. Ο δείκτης εξυπηρέτησης δανείου προς εισόδημα κατά την έκδοση (LSTI-O)

1. Ο δείκτης LSTI-O ορίζεται ως ακολούθως:

$$LSTIO = \frac{LS}{I}$$

2. Για τους σκοπούς του υπολογισμού το στοιχείο «LS» αντιστοιχεί στο ετήσιο κόστος εξυπηρέτησης του χρέους του δανείου που αφορά οικιστικό ακίνητο, το οποίο ορίζεται ως «L» στην ενότητα 1 σημείο 2 κατά τον χρόνο έκδοσης του δανείου.
3. Για τους σκοπούς του υπολογισμού το στοιχείο «I» έχει την ίδια έννοια που έχει στην ενότητα 3 σημείο 4.
4. Εφόσον οι αγορές χορηγήσεων όσον αφορά τα οικιστικά ακίνητα που αγοράζονται προς εκμίσθωση και τα οικιστικά ακίνητα που αγοράζονται προς ιδιοκατοίκηση παρακολουθούνται χωριστά, εφαρμόζεται ο ορισμός του δείκτη LSTI-O, με την επιφύλαξη των ακόλουθων εξαιρέσεων:
 - α) για δάνεια για αγορά ακινήτων προς εκμίσθωση:
 - «LS» είναι το ετήσιο κόστος εξυπηρέτησης του χρέους που σχετίζεται με το δάνειο για την αγορά του οικείου ακινήτου κατά τον χρόνο έκδοσης του δανείου·
 - β) για δάνεια για αγορά ακινήτων προς ιδιοκατοίκηση:
 - «LS» είναι το ετήσιο κόστος εξυπηρέτησης του χρέους που σχετίζεται με το δάνειο για την αγορά του οικείου ακινήτου κατά τον χρόνο έκδοσης του δανείου.
 - Ο καταλληλότερος δυνατός ορισμός του «διαθέσιμου εισοδήματος» εν προκειμένω είναι:

«Διαθέσιμο εισόδημα» = εισόδημα από μισθωτή εργασία + εισόδημα από αυτοαπασχόληση (π.χ. κέρδη) + εισόδημα από δημόσιες συντάξεις + εισόδημα από ιδιωτικές και επαγγελματικές συντάξεις + εισόδημα από παροχές ανεργίας + εισόδημα από κοινωνικές μεταβιβάσεις πλην των παροχών ανεργίας + τακτικές ιδιωτικές μεταβιβάσεις (π.χ. διατροφή) + (ακαθάριστο εισόδημα από μισθώματα ακινήτων – κόστος εξυπηρέτησης του χρέους όσον αφορά μισθωμένα ακίνητα + εισόδημα από χρηματοοικονομικές επενδύσεις) + εισόδημα από ιδιωτικές επιχειρήσεις ή εταιρείες + τακτικό εισόδημα από άλλες πηγές + επιδοτήσεις δανείου – φόροι – ασφάλιστρα για υγειονομική περίθαλψη/κοινωνική ασφάλιση/ιατρική ασφάλιση + εκπτώσεις φόρου.

6. Ο δείκτης εξυπηρέτησης χρέους προς εισόδημα κατά την έκδοση (DSTI-O)

1. Ο δείκτης DSTI-O ορίζεται ως ακολούθως:

$$DSTIO = \frac{DS}{I}$$

2. Για τους σκοπούς του υπολογισμού το στοιχείο «DS» αντιστοιχεί στο ετήσιο κόστος εξυπηρέτησης του συνολικού χρέους του δανειολήπτη, το οποίο ορίζεται ως «D» στην ενότητα 4 σημείο 2, κατά τον χρόνο έκδοσης του δανείου.
3. Για τους σκοπούς του υπολογισμού το στοιχείο «I» έχει την ίδια έννοια που έχει στην ενότητα 3 σημείο 4.
4. Ο δείκτης DSTI-O θα πρέπει να θεωρείται προαιρετικός, δεδομένου ότι δεν επιτρέπεται σε όλες τις χώρες η πρόσβαση των δανειστών στις αναγκαίες πληροφορίες για τον υπολογισμό του αριθμητή του. Ωστόσο, σε χώρες στις οποίες οι δανειστές έχουν πρόσβαση στις εν λόγω πληροφορίες (π.χ. μέσω μητρώων πιστώσεων ή φορολογικών μητρώων) συνιστάται ένθερμα στις μακροπροληπτικές αρχές να συμπεριλαμβάνουν και αυτόν τον δείκτη στο οικείο πλαίσιο παρακολούθησης των κινδύνων.

7. Ο δείκτης κάλυψης τόκων (ICR)

1. Ο δείκτης ICR ορίζεται ως ακολούθως:

$$ICR = \frac{\text{Ακαθάριστο ετήσιο εισόδημα από μισθώματα}}{\text{Ετήσια έξοδα τόκων}}$$

2. Για τους σκοπούς του υπολογισμού:

- α) ως «ακαθάριστο ετήσιο εισόδημα από μισθώματα» νοείται το ετήσιο εισόδημα από μισθώματα προερχόμενα από ακίνητα που αγοράστηκαν προς εκμίσθωση, πριν από την αφαίρεση τυχόν λειτουργικών δαπανών για τη διατήρηση της αξίας του ακινήτου και προ φόρων·
- β) ως «ετήσια έξοδα τόκων» νοούνται τα ετήσια έξοδα για τόκους που συνδέονται με ακίνητα που αγοράστηκαν προς εκμίσθωση.

3. Ο δείκτης μπορεί να αναφέρεται στην αξία του κατά την έκδοση του δανείου (ICR-O) ή στην τρέχουσα αξία του (ICR-C).

8. Ο δείκτης δανείου προς μίσθωμα κατά την έκδοση (LTR-O)

1. Ο δείκτης LTR-O ορίζεται ως ακολούθως:

$$LTR-O = \frac{\text{Δάνειο για την αγορά ακινήτου προς εκμίσθωση}}{\text{Καθαρό ετήσιο εισόδημα από μισθώματα ή Ακαθάριστο ετήσιο εισόδημα από μισθώματα}}$$

2. Για τους σκοπούς του υπολογισμού:

- α) το «δάνειο για την αγορά ακινήτου προς εκμίσθωση» έχει την ίδια έννοια με το «L» στην ενότητα 1 σημείο 2, αλλά περιορίζεται στα δάνεια που αφορούν οικιστικά ακίνητα και χρηματοδοτούν το ακίνητο που αγοράζεται προς εκμίσθωση·
- β) το «καθαρό ετήσιο εισόδημα από μισθώματα» είναι το ετήσιο εισόδημα από την εκμίσθωση ακινήτων αγοραζόμενων προς εκμίσθωση, κατόπιν αφαίρεσης τυχόν λειτουργικών δαπανών για τη διατήρηση της αξίας του ακινήτου, αλλά προ φόρων·
- γ) το «ακαθάριστο ετήσιο εισόδημα από μισθώματα» είναι το ετήσιο εισόδημα από την εκμίσθωση του ακινήτου που αγοράζεται προς εκμίσθωση, πριν από την αφαίρεση τυχόν λειτουργικών δαπανών για τη διατήρηση της αξίας του ακινήτου και προ φόρων.

Το καθαρό ετήσιο εισόδημα από μισθώματα θα πρέπει να χρησιμοποιείται για τον υπολογισμό του δείκτη LTR-O. Εφόσον δεν είναι διαθέσιμες οι εν λόγω πληροφορίες, μπορεί να χρησιμοποιείται το ακαθάριστο ετήσιο εισόδημα από μισθώματα.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ V

ΚΑΤΕΥΘΥΝΤΗΡΙΕΣ ΟΔΗΓΙΕΣ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΟΥΣ ΟΡΙΣΜΟΥΣ ΚΑΙ ΤΟΥΣ ΔΕΙΚΤΕΣ ΠΟΥ ΑΦΟΡΟΥΝ ΕΜΠΟΡΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Το παρόν παράρτημα παρέχει κατευθυντήριες οδηγίες σχετικά με συγκεκριμένα ζητήματα που αφορούν τον ορισμό των δεικτών των οικιστικών και εμπορικών ακινήτων και ιδίως σχετικά με το παράρτημα III. Σκοπός του παρόντος δεν είναι η παροχή διεξοδικών τεχνικών οδηγιών συμπλήρωσης των υποδειγμάτων του παραρτήματος III που να καλύπτουν κάθε πιθανή περίπτωση. Επίσης, οι εν λόγω κατευθυντήριες οδηγίες θα πρέπει να ερμηνεύονται ως οδηγίες που αφορούν συγκεκριμένους ορισμούς και μεθόδους αναφοράς, τυχόν δε παρεκκλίσεις που προβλέπονται σε ορισμένες περιπτώσεις ενδέχεται να δικαιολογούνται λόγω της ανάγκης εξυπηρέτησης των ιδιαίτεροτήτων ορισμένων αγορών ή τμημάτων τους.

1. Ορισμοί των εμπορικών ακινήτων

Προς το παρόν δεν υπάρχει σε επίπεδο Ένωσης ορισμός των εμπορικών ακινήτων που να είναι αρκετά ακριβής για σκοπούς μακροπροληπτικής εποπτείας.

- α) Ο κανονισμός (ΕΕ) αριθ. 575/2013 ορίζει στο άρθρο 4 παράγραφος 1 σημείο 75 τα «ακίνητα κατοικίας» (ή «οικιστικά ακίνητα») αλλά δεν περιέχει ακριβή ορισμό των εμπορικών ακινήτων, πέραν της περιγραφής τους ως «γραφείων ή άλλων εμπορικών ακινήτων» στο άρθρο 126. Ο εν λόγω κανονισμός προβλέπει επίσης ότι η αξία του ακινήτου δεν θα πρέπει να εξαρτάται από την πιστοληπτική διαβάθμιση του δανειολήπτη ή την απόδοση του υποκείμενου έργου όσον αφορά τα εμπορικά ακίνητα.
- β) Η ΕΑΤ παρέχει ένα χρήσιμο πρόσθετο κριτήριο: οι κύριοι σκοποί του ακινήτου θα πρέπει να συνδέονται με ορισμένη οικονομική δραστηριότητα⁽¹⁾. Αν και χρήσιμο, το κριτήριο αυτό εξακολουθεί να μην είναι αρκετά ακριβές για σκοπούς μακροπροληπτικής εποπτείας.
- γ) Ο κανονισμός (ΕΕ) 2016/867 της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (ΕΚΤ/2016/13)⁽²⁾ αποτελεί μια άλλη πιθανή πηγή ορισμού των εμπορικών ακινήτων. Πάντως, στην παρούσα φάση ο εν λόγω κανονισμός ορίζει τα εμπορικά ακίνητα ως οποιοδήποτε ακίνητο δεν είναι «ακίνητο κατοικίας» (κατά τον ορισμό του κανονισμού που αναφέρεται στο στοιχείο α) ανωτέρω). Αυτός ο ορισμός είναι υπερβολικά ευρύς για σκοπούς χρηματοπιστωτικής σταθερότητας, δεδομένου ότι το βασικό ζητούμενο εν προκειμένω είναι ο βαθμός επάρκειας των ταμειακών ροών που αναμένεται να παράγουν τα εμπορικά ακίνητα, όπως είναι τα μισθώματα, για την αποπληρωμή των δανείων με τα οποία χρηματοδοτούνται.
- δ) Η πρωτοβουλία «Κενά στα στοιχεία της ομάδας G20»⁽³⁾ αφορά μία δέσμη 20 συστάσεων για την ενίσχυση των οικονομικών και χρηματοπιστωτικών στατιστικών και ξεκίνησε με σκοπό να βελτιωθεί η διαθεσιμότητα και η συγκρισιμότητα των οικονομικών και χρηματοπιστωτικών δεδομένων, μετά από τη χρηματοπιστωτική κρίση του 2007-2008. Η σύσταση αριθ. 19 τονίζει την υποχρέωση βελτίωσης της διαθεσιμότητας των στατιστικών τόσο των οικιστικών όσο και των εμπορικών ακινήτων. Τα επόμενα βήματα της εν λόγω πρωτοβουλίας, συμπεριλαμβανομένης της επίτευξης συμφωνίας για έναν ορισμό των εμπορικών ακινήτων, βρίσκονται σε εξέλιξη και μπορούν να υποστηρίξουν μερικώς τα στοιχεία που απαιτούνται για τους σκοπούς του ΕΣΣΚ.
- ε) Και το έγγραφο διαβούλευσης της επιτροπής τραπεζικής εποπτείας της Βασιλείας σχετικά με αναθεωρήσεις της τυποποιημένης προσέγγισης του πιστωτικού κινδύνου⁽⁴⁾ τοποθετεί τα εμπορικά ακίνητα στον αντίποδα των οικιστικών ακινήτων. Το άνοιγμα οικιστικού ακινήτου ορίζεται ως ένα άνοιγμα εξασφαλιζόμενο με ακίνητο που έχει χαρακτήρα κατοικίας και τηρεί όλους τους ισχύοντες νόμους και κανονισμούς που επιτρέπουν τη χρήση του για στεγαστικούς σκοπούς, δηλαδή με οικιστικό ακίνητο. Επομένως, ένα άνοιγμα εμπορικού ακινήτου ορίζεται ως άνοιγμα εξασφαλιζόμενο με ακίνητο που δεν είναι οικιστικό.

Λόγω των περιορισμών των ως άνω ορισμών η παρούσα σύσταση παρέχει έναν ορισμό εργασίας των εμπορικών ακινήτων ειδικά για σκοπούς μακροπροληπτικής εποπτείας. Ορίζει τα εμπορικά ακίνητα ως οποιαδήποτε ακίνητα παράγουν εισόδημα, εξαιρουμένων των κοινωνικών κατοικιών, των ιδιοκατοικούμενων ακινήτων και των ακινήτων που αγοράζονται προς εκμίσθωση.

Το κατά πόσο τα ακίνητα υπό κατασκευή θα πρέπει να θεωρούνται εμπορικά ακίνητα αποτελεί αμφιλεγόμενο ζήτημα. Εν προκειμένω οι εθνικές πρακτικές διαφοροποιούνται μεταξύ τους. Πάντως, η εμπειρία κάποιων κρατών μελών στη διάρκεια της πρόσφατης χρηματοπιστωτικής κρίσης κατέδειξε πόσο σημαντική είναι για σκοπούς χρηματοπιστωτικής σταθερότητας η παρακολούθηση τόσο των επενδύσεων σε οικονομική δραστηριότητα όσο και της χρηματοδότησης της εν λόγω δραστηριότητας. Εξάλλου, τα νέα ακίνητα υπό κατασκευή αναμένεται ότι θα αυξήσουν το μελλοντικό υπόλοιπο των εμπορικών ακινήτων με την αποπεράτωσή τους. Επομένως, για τους σκοπούς της παρούσας σύστασης τα ακίνητα υπό κατασκευή θεωρούνται υποκατηγορία των εμπορικών ακινήτων.

⁽¹⁾ Βλ. ερώτηση ΕΑΤ ID 2014_1214 της 21ης Νοεμβρίου 2014.

⁽²⁾ Κανονισμός (ΕΕ) αριθ. 2016/867 της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας, της 18ης Μαΐου 2016, σχετικά με τη συλλογή αναλυτικών πιστωτικών δεδομένων και δεδομένων πιστωτικού κινδύνου (ΕΚΤ/2016/13) (ΕΕ L 144 της 1.6.2016, σ. 44).

⁽³⁾ Συμβούλιο Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας και Διεθνές Νομισματικό Ταμείο, *The financial crisis and information gaps – report to the G-20 finance ministers and central bank governors* (Η χρηματοπιστωτική κρίση και τα κενά στην πληροφόρηση – αναφορά στους υπουργούς οικονομικών της ομάδας G-20 και τους διοικητές των κεντρικών τραπεζών), 29 Οκτωβρίου 2009.

⁽⁴⁾ Επιτροπή τραπεζικής εποπτείας της Βασιλείας, Αναθεωρήσεις της τυποποιημένης προσέγγισης του πιστωτικού κινδύνου («Revisions to the Standardised Approach to credit risk – second consultative document»), Δεκέμβριος 2015.

Οι κοινωνικές κατοικίες αποτελούν ένα σύνθετο τμήμα της αγοράς ακινήτων, καθώς η μορφή τους είναι δυνατό να διαφοροποιείται κατά χώρα αλλά και εντός της ίδιας χώρας. Θα πρέπει να εξαιρούνται από τον ορισμό των εμπορικών ακινήτων όταν η αξία της συναλλαγής επ' αυτών ή το ύψος των μισθώματων που καταβάλλουν οι μισθωτές τους ρυθμίζονται άμεσα από δημόσιο φορέα, με αποτέλεσμα τα μισθώματα να είναι χαμηλότερα από εκείνα που διαμορφώνονται στην τρέχουσα αγορά. Οι εθνικές αρχές θα πρέπει να καθορίζουν το όριο μεταξύ των κοινωνικών κατοικιών και του τομέα των ιδιωτικών μισθώσεων στην οικεία χώρα σύμφωνα με αυτό το κριτήριο.

Οι κατοικίες που αγοράζονται προς εκμίσθωση αναφέρονται σε οποιοδήποτε οικιστικό ακίνητο ανήκει απευθείας σε ιδιωτικά νοικοκυριά⁽¹⁾ και προορίζεται πρωτίστως για εκμίσθωση. Στην παρούσα συγκυρία η δραστηριότητα αυτή είναι σημαντική σε λίγα μόνο κράτη μέλη. Και η αγορά κατοικιών προς εκμίσθωση κινείται στα όρια μεταξύ οικιστικών και εμπορικών ακινήτων. Πάντως, λόγω του ότι η δραστηριότητα αυτή συνήθως ασκείται ως μερική απασχόληση από μη επαγγελματίες ιδιοκτήτες που διαθέτουν ένα μικρό χαρτοφυλάκιο ακινήτων, για λόγους χρηματοπιστωτικής σταθερότητας μπορεί ερμηνευτικά να θεωρηθεί ότι εμπίπτει μάλλον στον τομέα των οικιστικών παρά των εμπορικών ακινήτων. Ωστόσο, λόγω του διακριτού προφίλ κινδύνου της εν λόγω επιμέρους αγοράς συνιστάται στις εθνικές μακροπροληπτικές αρχές να παρακολουθούν τις εξελίξεις σε αυτή, χρησιμοποιώντας επιπλέον σειρά πρόσθετων και ειδικών δεικτών στις περιπτώσεις που η συγκεκριμένη δραστηριότητα αντιπροσωπεύει σημαντική πηγή κινδύνων ή σημαντικό μερίδιο του υπολοίπου ή των ροών των συνολικών χορηγήσεων που αφορούν οικιστικά ακίνητα.

2. Πηγές δεδομένων για τα εμπορικά ακίνητα

2.1. Δείκτες που αφορούν την πραγματική αγορά εμπορικών ακινήτων

Οι δείκτες εμπορικών ακινήτων μπορούν να αντλούνται μέσω:

- α) δημόσιων πηγών, π.χ. εθνικών στατιστικών υπηρεσιών ή υποθηκοφυλακείων ή
- β) παρόχους δεδομένων του ιδιωτικού τομέα που καλύπτουν ουσιαστικό μέρος της αγοράς εμπορικών ακινήτων.

Η έκθεση του ΕΣΣΚ για τα εμπορικά ακίνητα και τη χρηματοπιστωτική σταθερότητα στην ΕΕ παρέχει μία επισκόπηση των διαθέσιμων δεικτών τιμών και των πιθανών πηγών άντλησης πληροφοριών⁽²⁾.

2.2. Δείκτες που αφορούν τα ανοίγματα του χρηματοπιστωτικού συστήματος σε εμπορικά ακίνητα

Στοιχεία για τα ανοίγματα των συμμετεχόντων στην αγορά, τουλάχιστον εκείνων του χρηματοπιστωτικού τομέα, μπορούν να συλλέγονται με βάση την υποβολή στοιχείων. Ορισμένα στοιχεία συλλέγονται ήδη από την ΕΚΤ και την ΕΑΕΕΣ σε εθνικό επίπεδο. Ωστόσο, δεν είναι αρκετά λεπτομερή. Τα νέα υποδείγματα αναγγελίας στοιχείων για τράπεζες, δηλαδή οι χρηματοοικονομικές αναφορές (FINREP) και κοινές αναφορές (COREP), για ασφαλιστές βάσει της οδηγίας 2009/138/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου⁽³⁾ και για επενδυτικούς οργανισμούς βάσει της οδηγίας 2011/61/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου⁽⁴⁾ μπορούν να παρέχουν αναλυτικότερα και εμβριθή στοιχεία για τα ανοίγματα των χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων σε εμπορικά ακίνητα.

Οι ταξινομήσεις που προβλέπονται στη στατιστική ταξινόμηση των οικονομικών δραστηριοτήτων στην Ευρωπαϊκή Κοινότητα (NACE αναθ. 2.0) μπορούν να αποβούν χρήσιμες για την προσομοίωση ανοιγμάτων των χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων σε εμπορικά ακίνητα, δεδομένου ότι έχουν ευρέως συμφωνηθεί από τα θεσμικά όργανα της Ένωσης και χρησιμοποιούνται στα υποδείγματα αναγγελίας στοιχείων για τις τράπεζες και τις ασφαλιστικές επιχειρήσεις. Εν προκειμένω φαίνεται να είναι συναφείς δύο τομείς:

- α) Τομέας ΣΤ: κατασκευές, πλην των έργων πολιτικού μηχανικού, και
- β) Τομέας ΙΒ: διαχείριση ακίνητης περιουσίας, εκτός των μεσιτικών γραφείων ακινήτων.

⁽¹⁾ Σύμφωνα με το σημείο 2.118 του κεφαλαίου 2 του παραρτήματος Α του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 549/2013 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 21ης Μαΐου 2013, για το ευρωπαϊκό σύστημα εθνικών και περιφερειακών λογαριασμών της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ L 174 της 26.6.2013, σ. 1), «ο τομέας των νοικοκυριών [...] περιλαμβάνει φυσικά πρόσωπα ή ομάδες φυσικών προσώπων υπό την ιδιότητά τους ως καταναλωτών και ως επιχειρηματιών που παράγουν εμπορεύσιμα αγαθά και χρηματοοικονομικές ή μη υπηρεσίες (παραγωγοί εμπορεύσιμου προϊόντος), υπό την προϋπόθεση ότι η παραγωγή αγαθών και υπηρεσιών δεν είναι δραστηριότητες χωριστών μονάδων που κατατάσσονται στις οιονεί εταιρείες. Περιλαμβάνει επίσης τα φυσικά πρόσωπα ή τις ομάδες φυσικών προσώπων με την ιδιότητά τους ως παραγωγών αγαθών και μη χρηματοοικονομικών υπηρεσιών αποκλειστικά για δική τους τελική χρήση».

⁽²⁾ Έκθεση του ΕΣΣΚ για τα εμπορικά ακίνητα και τη χρηματοπιστωτική σταθερότητα στην ΕΕ («Report on residential real estate and financial stability in the EU»), Δεκέμβριος 2015, ιδίως παράρτημα ΙΙ ενότητα 2.2.

⁽³⁾ Οδηγία 2009/138/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 25ης Νοεμβρίου 2009, σχετικά με την ανάλυση και την άσκηση δραστηριοτήτων ασφάλισης και ανασφάλισης (Φερεγγυότητα ΙΙ) (ΕΕ L 335 της 17.12.2009, σ. 1).

⁽⁴⁾ Οδηγία 2011/61/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 8ης Ιουνίου 2011, σχετικά με τους διαχειριστές οργανισμών εναλλακτικών επενδύσεων και για την τροποποίηση των οδηγιών 2003/41/ΕΚ και 2009/65/ΕΚ και των κανονισμών (ΕΚ) αριθ. 1060/2009 και (ΕΕ) αριθ. 1095/2010 (ΕΕ L 174 της 1.7.2011, σ. 1).

Το βασικό μειονέκτημα της χρήσης των ταξινομήσεων NACE είναι ότι αφορούν οικονομικούς τομείς και όχι δάνεια. Για παράδειγμα, δάνειο χορηγούμενο σε εταιρεία διαχείρισης ακινήτων για την αγορά ενός στόλου αυτοκινήτων θα αναφέρεται υπό τον Τομέα IB, παρ' όλο που δεν θα αφορά δάνειο για την αγορά εμπορικού ακινήτου.

2.3. Χρήση στοιχείων του ιδιωτικού τομέα

Όταν για την κατάρτιση των δεικτών εμπορικών ακινήτων οι εθνικές μακροπροληπτικές αρχές χρησιμοποιούν στοιχεία προερχόμενα από πάροχο δεδομένων του ιδιωτικού τομέα, αναμένεται από αυτές να προσδιορίζουν τις διαφορές στο αντικείμενο και στους ορισμούς τους σε σύγκριση με τα στοιχεία που απαιτούνται βάσει της παρούσας σύστασης. Θα πρέπει επίσης να είναι σε θέση να παρέχουν λεπτομέρειες σχετικά με την υποκείμενη μεθοδολογία που χρησιμοποιεί ο πάροχος και την κάλυψη του δείγματος. Τα δεδομένα που προέρχονται από πάροχο δεδομένων του ιδιωτικού τομέα θα πρέπει να είναι αντιπροσωπευτικά της συνολικής αγοράς και να αντιστοιχούν στις σχετικές αναλύσεις που καθορίζονται στη σύσταση Δ:

- α) τύπο ακινήτου·
- β) τοποθεσία ακινήτου·
- γ) κατηγορία και εθνικότητα επενδυτή·
- δ) κατηγορία και εθνικότητα δανειστή.

3. Συναφείς αναλύσεις δεικτών

Οι εθνικές μακροπροληπτικές αρχές θα πρέπει να είναι σε θέση να παρέχουν αξιολόγηση της σημασίας των συναφών αναλύσεων που προβλέπονται στη σύσταση Δ για την οικεία αγορά εμπορικών ακινήτων όταν τις χρησιμοποιούν για σκοπούς παρακολούθησης, λαμβάνοντας υπόψη και την αρχή της αναλογικότητας.

Ο «τύπος ακινήτου» αναφέρεται στην κύρια χρήση ενός εμπορικού ακινήτου. Για τους δείκτες των εμπορικών ακινήτων η ανάλυση αυτή θα πρέπει να περιλαμβάνει τις ακόλουθες κατηγορίες:

- α) κατοικίες, π.χ. εγκαταστάσεις στέγασης περισσότερων νοικοκυριών·
- β) εμπορικοί χώροι, π.χ. ξενοδοχεία, εστιατόρια, εμπορικά κέντρα·
- γ) γραφεία, π.χ. ακίνητα χρησιμοποιούμενα πρωτίστως ως γραφεία επαγγελματιών ή επιχειρήσεων·
- δ) βιομηχανικά, π.χ. ακίνητα χρησιμοποιούμενα για την παραγωγή, διανομή, αποθήκευση και διαχείριση εμπορευμάτων (logistics)·
- ε) λοιποί τύποι εμπορικών κατοικιών.

Εάν ορισμένο ακίνητο προορίζεται για μεικτή χρήση, θα πρέπει να διακρίνεται σε επιμέρους ακίνητα (για παράδειγμα, με βάση την επιφάνεια που προορίζεται για κάθε επιμέρους χρήση), εφόσον μια τέτοια διάκριση είναι εφικτή· διαφορετικά, μπορεί να ταξινομείται με κριτήριο την κύρια χρήση του.

Η «τοποθεσία ακινήτου» αναφέρεται στη γεωγραφική ανάλυση (π.χ. κατά περιοχές) ή στις επιμέρους αγορές ακινήτων, που περιλαμβάνουν επίσης προνομιακές και μη προνομιακές τοποθεσίες. Ως προνομιακή τοποθεσία θεωρείται γενικά η καλύτερη τοποθεσία σε συγκεκριμένη αγορά, η οποία αποτυπώνεται και στην απόδοση του μισθίου (συνήθως η χαμηλότερη στην αγορά). Προκειμένου για κτίρια γραφείων αυτή θα μπορούσε να αφορά ένα κεντρικό σημείο μιας μεγαλούπολης. Προκειμένου για εμπορικά κτίρια η έννοια μπορεί να αναφέρεται σε κέντρο πόλης με μεγάλη κυκλοφορία πεζών ή σε κεντρικό εμπορικό κέντρο. Για τα κτίρια αποθήκευσης και διαχείρισης εμπορευμάτων μπορεί να αναφέρεται σε τοποθεσία η οποία διαθέτει τις αναγκαίες υποδομές και υπηρεσίες και παρέχει άριστη πρόσβαση στα δίκτυα μεταφοράς.

Η «κατηγορία επενδυτή» αναφέρεται σε γενικές κατηγορίες επενδυτών, όπως:

- α) τράπεζες·
- β) ασφαλιστικές εταιρείες·
- γ) συνταξιοδοτικά ταμεία·
- δ) επενδυτικοί οργανισμοί·
- ε) εταιρείες ακινήτων·
- στ) λοιπά.

Ενδέχεται να είναι διαθέσιμα δεδομένα μόνο για τον δανειολήπτη ή τον επενδυτή που έχει καταχωρηθεί. Ωστόσο, οι εθνικές μακροπροληπτικές αρχές θα πρέπει να γνωρίζουν ότι ο δανειολήπτης ή ο επενδυτής που έχει καταχωρηθεί ενδέχεται να μην ταυτίζεται με τον τελικό δανειολήπτη ή επενδυτή: εκεί ελλοχεύει και ο τελικός κίνδυνος. Ως εκ τούτου, συνιστάται στις αρχές να παρακολουθούν επίσης και τις πληροφορίες σχετικά με τον τελικό δανειολήπτη ή επενδυτή όταν αυτό είναι δυνατό, π.χ. μέσω πληροφοριών προερχόμενων από τους συμμετέχοντες στην αγορά, προκειμένου να κατανοούν καλύτερα τη συμπεριφορά των εν λόγω συμμετεχόντων, καθώς και τους κινδύνους.

Η «κατηγορία δανειστή» αναφέρεται σε γενικές κατηγορίες δανειστών, όπως:

- α) τράπεζες, συμπεριλαμβανομένων των «κακών τραπεζών» (bad banks)·
- β) ασφαλιστικές εταιρείες·
- γ) συνταξιοδοτικά ταμεία.

Οι εθνικές μακροπροληπτικές αρχές ενδέχεται να χρειαστεί να προσαρμόσουν τον κατάλογο των κατηγοριών επενδυτών και δανειστών, προκειμένου να αποτυπώνονται τα χαρακτηριστικά του τοπικού τομέα εμπορικών ακινήτων.

Η «εθνικότητα» αναφέρεται στη χώρα σύστασης του συμμετέχοντος στην αγορά. Η εθνικότητα των επενδυτών και των δανειστών θα πρέπει να αναλύεται τουλάχιστον στις ακόλουθες τρεις γεωγραφικές κατηγορίες:

- α) εσωτερικό·
- β) υπόλοιπο Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου·
- γ) υπόλοιπος κόσμος.

Οι εθνικές μακροπροληπτικές αρχές θα πρέπει να γνωρίζουν ότι η εθνικότητα του επενδυτή ή δανειστή που έχει καταχωρηθεί ενδέχεται να διαφέρει από την εθνικότητα του τελικού επενδυτή ή δανειστή: εκεί ελλοχεύει και ο τελικός κίνδυνος. Ως εκ τούτου, συνιστάται στις αρχές να παρακολουθούν τις πληροφορίες σχετικά με τον τελικό δανειστή ή επενδυτή, π.χ. μέσω πληροφοριών προερχόμενων από τους συμμετέχοντες στην αγορά.

4. Μέθοδοι υπολογισμού των δεικτών που αφορούν την πραγματική αγορά

Η τιμή εμπορικών ακινήτων αναφέρεται σε έναν δείκτη σταθερής ποιότητας, δηλαδή στην αγοραία αξία των ακινήτων χωρίς να αποτυπώνονται ποιοτικές μεταβολές, όπως μείωση της αξίας (και απαξίωση) ή ανατίμηση (π.χ. λόγω ανακαίνισης) μέσω της προσαρμογής της ποιότητας.

Σε κατευθυντήριες οδηγίες που διαμορφώθηκαν στο πλαίσιο εργασιών που εκπονήθηκαν με πρωτοβουλία της Eurostat συνιστάται η συλλογή στοιχείων βασισμένων στις πραγματικές συναλλαγές. Στις περιπτώσεις που αυτά δεν είναι διαθέσιμα ή/και πλήρως αντιπροσωπευτικά μπορούν να προσδιορίζονται κατά προσέγγιση με βάση εκτίμηση ή αποτίμηση των στοιχείων εφόσον αυτά αντανakλούν την τρέχουσα τιμή της αγοράς, και όχι με οποιαδήποτε διατηρήσιμη προσέγγιση μέτρησης των τιμών.

5. Αξιολόγηση ανοιγμάτων του χρηματοπιστωτικού συστήματος σε εμπορικά ακίνητα

Η έκθεση του χρηματοπιστωτικού συστήματος σε εμπορικά ακίνητα συνίσταται τόσο σε χορηγήσεις, συχνά των τραπεζών και ενίοτε και των ασφαλιστικών εταιρειών, όσο και σε επενδύσεις τις οποίες συχνά πραγματοποιούν ασφαλιστικές εταιρείες, συνταξιοδοτικά ταμεία και επενδυτικοί οργανισμοί. Οι επενδύσεις μπορούν να αναφέρονται τόσο στην άμεση διακράτηση εμπορικών ακινήτων, π.χ. βάσει σχετικού νόμιμου τίτλου επ' αυτών, όσο και στην έμμεση διακράτηση, π.χ. μέσω της κατοχής τίτλων και μέσω επενδυτικών οργανισμών. Σε περίπτωση που ο δανειστής ή ο επενδυτής χρησιμοποιεί φορέα ειδικού σκοπού (special purpose vehicle – SPV) ως ειδική τεχνική χρηματοδότησης εμπορικών ακινήτων, τα εν λόγω δάνεια ή οι επενδύσεις θα πρέπει να θεωρούνται άμεσες χορηγήσεις ή διακρατήσεις που αφορούν εμπορικά ακίνητα (μέθοδος της διαφάνειας – «look-through approach»).

Κατά την αξιολόγηση αυτών των ανοιγμάτων για το σύστημα συνολικά οι εθνικές μακροπροληπτικές αρχές θα πρέπει να έχουν υπόψη τους τον κίνδυνο διπλής μέτρησης. Οι επενδυτές μπορούν να επενδύουν άμεσα και έμμεσα σε εμπορικά ακίνητα. Για παράδειγμα, τα συνταξιοδοτικά ταμεία και οι ασφαλιστικές εταιρείες συχνά επενδύουν έμμεσα σε εμπορικά ακίνητα.

Ακόμη, ενδέχεται να είναι δυσχερέστερη η συμπερίληψη αλλοδαπών συμμετεχόντων της αγοράς που μπορεί να αντιπροσωπεύουν σημαντικό μέρος της αγοράς⁽¹⁾. Λόγω της σημασίας τους για τη λειτουργία της αγοράς εμπορικών ακινήτων συνιστάται η παρακολούθηση των δραστηριοτήτων τους.

Καθώς οι ζημιές από τη δραστηριότητα σχετικά με τα εμπορικά ακίνητα είναι συχνά συγκεντρωμένες στο πεδίο των τραπεζικών χορηγήσεων, συνιστάται στις εθνικές μακροπροληπτικές αρχές να δίδουν ιδιαίτερη προσοχή σε αυτή τη δραστηριότητα κατά την παρακολούθησή της.

⁽¹⁾ Έκθεση του ΕΣΣΚ για τα εμπορικά ακίνητα και τη χρηματοπιστωτική σταθερότητα στην ΕΕ («Report on commercial real estate and financial stability in the EU»), Δεκέμβριος 2015, ιδίως ενότητα 2.3 και Πλάνισιο 1.

6. Μέθοδοι υπολογισμού του δείκτη LTV

Στο παράρτημα IV καθορίζονται οι μέθοδοι υπολογισμού των δεικτών LTV-O και LTV-C. Πάντως, κατά τον υπολογισμό των εν λόγω δεικτών για τα εμπορικά ακίνητα πρέπει να λαμβάνεται υπόψη μία σειρά ιδιαιτεροτήτων.

Στην περίπτωση κοινοπρακτικού δανείου ο δείκτης LTV-O θα πρέπει να υπολογίζεται ως το αρχικό ποσό όλων των δανείων που χορηγήθηκαν στον δανειολήπτη σε σχέση με την αξία του ακινήτου κατά τον χρόνο έκδοσης του δανείου. Στην περίπτωση περισσότερων ακινήτων ο δείκτης LTV-O θα πρέπει να υπολογίζεται ως ο λόγος του ποσού του αρχικού δανείου (ή δανείων) προς τη συνολική αξία των εν λόγω ακινήτων.

Καθώς ο αριθμός των ακινήτων είναι πολύ μικρότερος και τα ακίνητα του εμπορικού τομέα παρουσιάζουν μεγαλύτερη ετερογένεια από εκείνα του οικιστικού τομέα, κρίνεται καταλληλότερος ο υπολογισμός του δείκτη LTV-C με βάση εκτίμηση της αξίας των οικείων ακινήτων και όχι με χρήση δείκτη αξιών ή τιμών.

Τέλος, οι εθνικές μακροπροληπτικές αρχές οφείλουν να παρακολουθούν την κατανομή του δείκτη LTV με ιδιαίτερη έμφαση στα δάνεια με τον υψηλότερο βαθμό κινδύνου, δηλαδή εκείνα με την υψηλότερη τιμή LTV, καθώς οι ζημιές συχνά προέρχονται από τέτοιους ακραίους κινδύνους.

7. Μέθοδοι υπολογισμού του δείκτη κάλυψης τόκων (ICR) και του δείκτη κάλυψης εξυπηρέτησης χρέους (DSCR)

Ο δείκτης κάλυψης τόκων (ICR) και ο δείκτης κάλυψης εξυπηρέτησης χρέους (DSCR) αναφέρονται στο εισόδημα από μισθώματα που παράγει ένα εμπορικό ακίνητο ή περισσότερα ακίνητα, μετά την αφαίρεση των τόκων και των λειτουργικών δαπανών με τις οποίες πρέπει να επιβαρυνθεί ο δανειολήπτης προκειμένου να διατηρήσει την αξία του ακινήτου.

Ο δείκτης ICR ορίζεται ως ακολούθως:

$$ICR = \frac{\text{Καθαρό ετήσιο εισόδημα από μισθώματα}}{\text{Ετήσια έξοδα τόκων}}$$

Για τους σκοπούς του υπολογισμού του ICR:

- α) το «καθαρό ετήσιο εισόδημα από μισθώματα» περιλαμβάνει το ετήσιο εισόδημα από την εκμίσθωση εμπορικών ακινήτων, κατόπιν αφαίρεσης τόκων και τυχόν λειτουργικών δαπανών για τη διατήρηση της αξίας του ακινήτου·
- β) τα «ετήσια έξοδα τόκων» είναι τα ετήσια έξοδα για τόκους που συνδέονται με το δάνειο που εξασφαλίζεται με το εμπορικό ακίνητο ή την ομάδα εμπορικών ακινήτων.

Σκοπός του δείκτη ICR είναι ο υπολογισμός του βαθμού στον οποίο το εισόδημα που παράγει ορισμένο ακίνητο επαρκεί για την πληρωμή των εξόδων για τόκους που βαρύνουν ορισμένο δανειολήπτη από την αγορά του ακινήτου. Επομένως, ο δείκτης ICR θα πρέπει να αναλύεται σε επίπεδο ακινήτου.

Ο δείκτης DSCR ορίζεται ως ακολούθως:

$$DSCR = \frac{\text{Καθαρό ετήσιο εισόδημα από μισθώματα}}{\text{Ετήσια εξυπηρέτηση χρέους}}$$

Για τους σκοπούς του υπολογισμού του DSCR:

- α) το «καθαρό ετήσιο εισόδημα από μισθώματα» είναι το ετήσιο εισόδημα από την εκμίσθωση εμπορικών ακινήτων, κατόπιν αφαίρεσης τόκων και τυχόν λειτουργικών δαπανών για τη διατήρηση της αξίας του ακινήτου·
- β) η «ετήσια εξυπηρέτηση χρέους» είναι η ετήσια εξυπηρέτηση χρέους που συνδέεται με το δάνειο το οποίο εξασφαλίζεται με το εμπορικό ακίνητο ή την ομάδα εμπορικών ακινήτων·

Σκοπός του δείκτη DSCR είναι η εκτίμηση της συνολικής επιβάρυνσης του χρέους που συνεπάγεται ορισμένο ακίνητο για έναν δανειολήπτη. Ως εκ τούτου, ο παρονομαστής περιλαμβάνει όχι μόνο τα έξοδα τόκων, αλλά και την απόσβεση του δανείου, δηλαδή τις αποπληρωμές κεφαλαίου. Το κύριο ζήτημα όσον αφορά τον συγκεκριμένο δείκτη είναι αν θα πρέπει να υπολογίζεται σε επίπεδο ακινήτου ή σε επίπεδο δανειολήπτη. Η χρηματοδότηση των εμπορικών ακινήτων συνήθως παρέχεται σε «μη αναγωγική βάση», δηλαδή ο δανειστής έχει δικαίωμα στην αποπληρωμή του δανείου αποκλειστικά από το εισόδημα του ακινήτου και όχι από λοιπά εισοδήματα ή περιουσιακά στοιχεία του δανειολήπτη. Γι' αυτό είναι πιο ρεαλιστικός και πρόσφορος ο υπολογισμός του δείκτη DSCR σε επίπεδο ακινήτου. Επιπλέον, η εστίαση στο συνολικό εισόδημα ενός δανειολήπτη θα έθετε σημαντικά θέματα ενοποίησης που θα καθιστούσαν δυσκολότερο τον ορισμό ενός δείκτη συγκρίσιμου σε επίπεδο κρατών μελών.

8. Πρόσθετοι δείκτες σχετικοί με τα ακίνητα υπό κατασκευή

Όσον αφορά τα εμπορικά ακίνητα υπό κατασκευή, οι εθνικές μακροπροληπτικές αρχές δύνανται να παρακολουθούν τον δείκτη δανείου προς έξοδα (LTC) αντί για τον δείκτη LTV κατά την έκδοση. Ο δείκτης LTC αντιστοιχεί στο αρχικό ποσό όλων των δανείων που χορηγήθηκαν σε σχέση με τα έξοδα που συνδέονται με την κατασκευή ενός εμπορικού ακινήτου έως την αποπεράτωσή του.

Επιπλέον, οι εθνικές μακροπροληπτικές αρχές θα πρέπει να διενεργούν την παρακολούθησή τους εστιάζοντας στις πλέον επικίνδυνες εξελίξεις, δηλ. σε εκείνες που αφορούν πολύ χαμηλούς δείκτες πριν από την εκμίσθωση ή πριν από την πώληση. Για κάθε κτίριο που τελεί ακόμη υπό κατασκευή, ο δείκτης πριν από την εκμίσθωση ισούται με την επιφάνεια που έχει ήδη εκμισθώσει ο κατασκευαστής του ακινήτου κατά τον χρόνο έκδοσης του δανείου σε σχέση με τη συνολική επιφάνεια που θα είναι διαθέσιμη με την αποπεράτωση του ακινήτου. Ομοίως, ο δείκτης πριν από την πώληση ισούται με την επιφάνεια που έχει ήδη πωλήσει ο κατασκευαστής του ακινήτου κατά τον χρόνο έκδοσης του δανείου σε σχέση με τη συνολική επιφάνεια που θα είναι διαθέσιμη με την αποπεράτωση του ακινήτου.

9. Ετήσια δημοσίευση ανοιγμάτων που αφορούν εμπορικά ακίνητα από τις ΕΑΕ

Προκειμένου για οντότητες εποπτευόμενες από τις ΕΑΕ συνιστάται στις τελευταίες να δημοσιεύουν τουλάχιστον σε ετήσια βάση συγκεντρωτικά στοιχεία για ανοίγματα στις διάφορες εθνικές αγορές εμπορικών ακινήτων της Ένωσης, καθώς και σε ατομική βάση, αντλώντας δεδομένα συλλεγόμενα βάσει υφιστάμενων υποδειγμάτων αναγγελίας στοιχείων. Η δημοσίευση των εν λόγω στοιχείων αναμένεται να ενισχύσει τις γνώσεις των εθνικών μακροπροληπτικών αρχών για τη δραστηριότητα οντοτήτων από άλλα κράτη μέλη στην εσωτερική τους αγορά εμπορικών ακινήτων. Σε περίπτωση ανησυχίας όσον αφορά το πεδίο κάλυψης και την ποιότητα των στοιχείων που δημοσιεύονται, θα πρέπει αυτά να συνοδεύονται από τα κατάλληλα σχόλια.

Κατά γενικό κανόνα οι ΕΑΕ θα πρέπει να επιτρέπουν σε κάθε εθνική μακροπροληπτική αρχή στην Ένωση την αξιολόγηση των ανοιγμάτων όλων των χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων της Ένωσης στην οικεία εθνική αγορά. Αυτό σημαίνει ότι τα δεδομένα που συλλέγονται για όλα τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα στην Ένωση θα πρέπει να είναι συγκεντρωτικά σε επίπεδο χώρας.

Κατά τη δημοσίευση των εν λόγω συγκεντρωτικών στοιχείων οι ΕΑΕ θα πρέπει να χρησιμοποιούν πληροφορίες περιεχόμενες σε υποδείγματα αναγγελίας στοιχείων με γεωγραφική ανάλυση των πιστωτικών ανοιγμάτων και/ή των (άμεσων και έμμεσων) επενδύσεων. Όπου τα υποδείγματα αυτά παρέχουν ανάλυση κατά κωδικούς NACE ⁽¹⁾, τα εμπορικά ακίνητα θα μπορούσαν να αναφέρονται τόσο υπό τον Τομέα «ΣΤ» όσο και υπό τον Τομέα «ΙΒ», αν και υπό αυστηρούς όρους κάποιες υποκατηγορίες θα έπρεπε να εξαιρούνται μετά από την υιοθέτηση ορισμού για τα εμπορικά ακίνητα στην παρούσα σύσταση.

⁽¹⁾ Κανονισμός (ΕΚ) αριθ. 1893/2006 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 20ής Δεκεμβρίου 2006, για τη θέσπιση της στατιστικής ταξινόμησης των οικονομικών δραστηριοτήτων NACE—αναθεώρηση 2 και για την τροποποίηση του κανονισμού (ΕΟΚ) αριθ. 3037/90 του Συμβουλίου και ορισμένων κανονισμών του Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων σχετικών με ειδικούς στατιστικούς τομείς (ΕΕ L 393 της 30.12.2006, σ. 1).