

I

(Ψηφίσματα, συστάσεις και γνωμοδοτήσεις)

ΣΥΣΤΑΣΕΙΣ

ΕΥΡΩΠΑΪΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΣΥΣΤΗΜΙΚΟΥ ΚΙΝΔΥΝΟΥ

ΣΥΣΤΑΣΗ ΤΟΥ ΕΥΡΩΠΑΪΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΣΥΣΤΗΜΙΚΟΥ ΚΙΝΔΥΝΟΥ

της 1ης Δεκεμβρίου 2022

σχετικά με τις ευπάθειες του τομέα των εμπορικών ακινήτων του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου

(ΕΣΣΚ/2022/9)

(2023/C 39/01)

ΤΟ ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΕΥΡΩΠΑΪΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΣΥΣΤΗΜΙΚΟΥ ΚΙΝΔΥΝΟΥ,

Έχοντας υπόψη τη Συνθήκη για τη λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης,

Έχοντας υπόψη τη συμφωνία για τον Ευρωπαϊκό Οικονομικό Χώρο ⁽¹⁾, ιδίως το παράρτημα ΙΧ,

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 Συμβουλίου Συστημικού Κινδύνου ⁽²⁾, και ιδίως το άρθρο 3 παράγραφος 2 στοιχεία β) και δ) και τα άρθρα 16 και 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 ⁽³⁾, και ιδίως τα άρθρα 18 έως 20,

Εκτιμώντας τα ακόλουθα:

- (1) Ο τομέας των εμπορικών ακινήτων διαδραματίζει σημαντικό ρόλο στη χρηματοπιστωτική σταθερότητα του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου (ΕΟΧ). Σε ορισμένες χώρες του ΕΟΧ τα χρηματοδοτικά ανοίγματα στον τομέα των εμπορικών ακινήτων (εφεξής τα «ανοίγματα εμπορικών ακινήτων») αντιπροσωπεύουν σημαντικό μερίδιο του ακαθάριστου εγχώριου προϊόντος, καθώς και των ισολογισμών των πιστωτικών και λοιπών χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων. Ο τομέας των εμπορικών ακινήτων χαρακτηρίζεται από ισχυρές διασυνδέσεις με την πραγματική οικονομία και το χρηματοπιστωτικό σύστημα. Επιπλέον, ο τομέας αυτός είναι σημαντικός για πολλούς παράγοντες της χρηματοπιστωτικής αγοράς, όπως οι επενδυτικοί οργανισμοί, οι ασφαλιστικές επιχειρήσεις, τα συνταξιοδοτικά ταμεία και τα πιστωτικά ιδρύματα. Οι δυσμενείς εξελίξεις στον τομέα των εμπορικών ακινήτων ενδέχεται να έχουν συστημικό αντίκτυπο τόσο στην πραγματική οικονομία όσο και στο χρηματοπιστωτικό σύστημα.
- (2) Οι ευπάθειες που συνδέονται με τα ανοίγματα εμπορικών ακινήτων ενδέχεται να ποικίλουν μεταξύ των διαφόρων υποτομέων και τμημάτων του τομέα των εμπορικών ακινήτων. Κατά την αξιολόγηση των ευπαθειών του τομέα αυτού στις χώρες του ΕΟΧ το Ευρωπαϊκό Συμβούλιο Συστημικού Κινδύνου (ΕΣΣΚ) διακρίνει πρωτίστως, αφενός μεταξύ των υποτομέων των βιομηχανικών ακινήτων, γραφείων, εμπορικών και οικιστικών εμπορικών ακινήτων, και αφετέρου μεταξύ των τμημάτων

⁽¹⁾ ΕΕ L 1 της 3.1.1994, σ. 3.

⁽²⁾ ΕΕ L 331 της 15.12.2010, σ. 1.

⁽³⁾ ΕΕ C 58 της 24.2.2011, σ. 4.

προνομιακής και μη προνομιακής τοποθεσίας εμπορικών ακινήτων. Περαιτέρω, η φύση των ευπαθειών διαφέρει μεταξύ των χωρών του ΕΟΧ, μεταξύ άλλων λόγω των διαφορών στη σημασία των σχετικών υποτομέων και τμημάτων εμπορικών ακινήτων στις οικείες χώρες. Η παρούσα σύσταση απευθύνεται στις οικείες αρχές της Ευρωπαϊκής Ένωσης και στις οικείες εθνικές αρχές σε όλες τις χώρες του ΕΟΧ, καθόσον είναι οι πλέον κατάλληλες για να αναλύσουν τη σημασία των ως άνω υποτομέων και τμημάτων του τομέα των εμπορικών ακινήτων, καθώς και τους σχετικούς κινδύνους για τη χρηματοπιστωτική σταθερότητα, περιλαμβανομένου του κινδύνου δευτερογενών επιπτώσεων από άλλες χώρες.

- (3) Το ΕΣΣΚ παρακολουθεί στενά και διαρκώς τον τομέα των εμπορικών ακινήτων και το 2016 εξέδωσε σύσταση σχετικά με την κάλυψη κενών στα στοιχεία που αφορούν ακίνητα ⁽⁴⁾. Επιπλέον, το 2015 και το 2018 το ΕΣΣΚ δημοσίευσε εκθέσεις για τις ευπάθειες του τομέα των εμπορικών ακινήτων της ΕΕ ⁽⁵⁾ και παρείχε, επίσης, συγκεκριμένες κατευθυντήριες γραμμές για μια συνεπή αξιολόγηση των συστημικών κινδύνων που ενδέχεται να προκύψουν τόσο από τις εξελίξεις στις αγορές εμπορικών ακινήτων όσο και από σχετικές μακροπροληπτικές πολιτικές ⁽⁶⁾. Στην πρόσφατη έκθεσή του σχετικά με τις ευπάθειες του τομέα των εμπορικών ακινήτων του ΕΟΧ ⁽⁷⁾ το ΕΣΣΚ εντόπισε ευπάθειες στον τομέα των εμπορικών ακινήτων του ΕΟΧ και προσδιόρισε πιθανές δράσεις πολιτικής για την αντιμετώπισή τους. Επιπρόσθετα, τον Σεπτέμβριο 2022 το ΕΣΣΚ εξέδωσε την προειδοποίηση ΕΣΣΚ/2022/7 του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου Συστημικού Κινδύνου σχετικά με τις ευπάθειες του χρηματοπιστωτικού συστήματος της Ένωσης ⁽⁸⁾. Χωρίς να παραβλέπει την προεξέχουσα σημασία άλλων πηγών συστημικού κινδύνου που επισημαίνονται στην προειδοποίηση ΕΣΣΚ/2022/7, το ΕΣΣΚ ενεργεί στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων του, εκδίδοντας σύσταση η οποία εντοπίζει τους συστημικούς κινδύνους που σχετίζονται με τα εμπορικά ακίνητα και καθορίζει τα διορθωτικά μέτρα που πρέπει να ληφθούν για την αντιμετώπισή τους.
- (4) Ο τομέας εμπορικών ακινήτων είναι επί του παρόντος ευπαθής στην επέλευση κυκλικών κινδύνων που σχετίζονται με τον αυξημένο πληθωρισμό και την έντονη επιδείνωση των προοπτικών ανάπτυξης μετά τη ρωσική εισβολή στην Ουκρανία, καθώς και άλλες γεωπολιτικές εντάσεις. Γενικά, οι κύκλοι στον τομέα των εμπορικών ακινήτων χαρακτηρίζονται από μεγαλύτερο πλάτος σε σύγκριση με το σύνολο των οικονομικών κύκλων. Η μείωση της αξίας των ακινήτων και των ροών εσόδων από μισθώματα ενδέχεται να δημιουργήσουν κίνητρα στους επενδυτές για πώληση των εμπορικών ακινήτων, αυξάνοντας περαιτέρω την καθοδική πίεση στις τιμές τους και προκαλώντας ενδεχομένως αρνητικές επιπτώσεις στη χρηματοπιστωτική σταθερότητα. Περαιτέρω, η αυστηροποίηση των χρηματοπιστωτικών συνθηκών ενδέχεται να μειώσει το εισόδημα των εταιρειών εμπορικών ακινήτων και την αξία των ακινήτων τους. Αυτό συνεπάγεται ότι το περιθώριό τους για αναχρηματοδότηση του υφιστάμενου χρέους και νέα δανειοδότηση ενδέχεται να περιοριστεί σημαντικά. Αυτό, με τη σειρά του, ενδέχεται να αναγκάσει ορισμένους επενδυτές να πωλήσουν ακίνητα για να ανταποκριθούν στις ληξιπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις και τις ανάγκες τους για ρευστότητα, ακόμη και υπό συνθήκες έντασης στην αγορά, αυξάνοντας έτσι ακόμη περισσότερο την καθοδική πίεση στις τιμές.
- (5) Οι ευπάθειες που συνδέονται με διαρθρωτικές αλλαγές περιλαμβάνουν τον αντίκτυπο που έχουν στην αγορά των εμπορικών ακινήτων οι οικονομικές πολιτικές που σχετίζονται με το κλίμα και τη στροφή προς το ηλεκτρονικό εμπόριο. Περαιτέρω, η πανδημία της νόσου COVID-19 επιτάχυνε τη ζήτηση για ευελιξία στη μίσθωση χώρων γραφείων, καθώς επεκτάθηκε η εφαρμογή των μοντέλων τηλεργασίας και υβριδικής εργασίας. Αυτές οι διαρθρωτικές αλλαγές αυξάνουν τη ζήτηση για ενεργειακά αποδοτικά ακίνητα και εγκαταστάσεις διαχείρισης και αποθήκευσης εμπορευμάτων (logistics), όπως οι μεγάλες αποθήκες, ενώ παράλληλα μειώνουν τη ζήτηση για εμπορικούς χώρους, γραφεία και γενικά εμπορικά ακίνητα σε μη προνομιακές τοποθεσίες.
- (6) Τα πιστωτικά ιδρύματα είναι ιδιαίτερα εκτεθειμένα στον τομέα των εμπορικών ακινήτων μέσω του πιστωτικού κινδύνου από δάνεια για εμπορικά ακίνητα. Τα διαθέσιμα στοιχεία δείχνουν ότι ο τραπεζικός δανεισμός στον τομέα των εμπορικών ακινήτων παρουσιάζει υψηλό δείκτη δανείου προς αξία (LTV) σε πολλές χώρες του ΕΟΧ. Εάν η αξία των εξασφαλίσεων των δανείων μειωθεί, ο δείκτης LTV θα αυξηθεί. Αυτό θα αύξανε τους συντελεστές ζημίας λόγω αθέτησης εκ μέρους των πιστωτικών ιδρυμάτων, οδηγώντας ενδεχομένως σε υψηλότερες απαιτήσεις σχηματισμού προβλέψεων και κεφαλαίων και, επομένως, θα μπορούσε να περιορίσει την ικανότητα των πιστωτικών ιδρυμάτων για διατήρηση της παροχής πιστώσεων. Ακόμη και στις περιπτώσεις στις οποίες οι δείκτες LTV είναι χαμηλοί, οι συγκεντρωτικές πληροφορίες ενδέχεται να αποκρύπτουν άλλα επικίνδυνα χαρακτηριστικά ενίοτε σημαντικά, όπως η υπεροχή όρων αποπληρωμής στη λήξη, δομών χωρίς δικαίωμα αποπληρωμής από εναλλακτικές πηγές, μη αντισταθμισμένων κυμαινόμενων επιτοκίων ή πολύ μεγάλης ληκτότητας.

⁽⁴⁾ Σύσταση ΕΣΣΚ/2016/14 του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου Συστημικού Κινδύνου, της 31ης Οκτωβρίου 2016, σχετικά με την κάλυψη κενών στα στοιχεία που αφορούν ακίνητα (ΕΕ C 31 της 31.1.2017, σ. 1). Η σύσταση ΕΣΣΚ/2016/14 τροποποιήθηκε από τη σύσταση ΕΣΣΚ/2019/3 του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου Συστημικού Κινδύνου, της 21ης Μαρτίου 2019, που τροποποιεί τη σύσταση ΕΣΣΚ/2016/14 σχετικά με την κάλυψη κενών στα στοιχεία που αφορούν ακίνητα (ΕΕ C 271 της 13.8.2019, σ. 1).

⁽⁵⁾ Βλ. «Report on commercial real estate and financial stability in the EU» (Έκθεση σχετικά με τα εμπορικά ακίνητα και τη χρηματοπιστωτική σταθερότητα της ΕΕ), ΕΣΣΚ, Δεκέμβριος 2015· βλ. «Report on vulnerabilities in the EU commercial real estate sector» (Έκθεση σχετικά με τις ευπάθειες στον τομέα εμπορικών ακινήτων της ΕΕ), ΕΣΣΚ, Νοέμβριος 2018. Και οι δύο εκθέσεις είναι διαθέσιμες στον δικτυακό τόπο του ΕΣΣΚ (www.esrb.europa.eu).

⁽⁶⁾ Βλ. «Methodologies for the assessment of real estate vulnerabilities and macroprudential policies: commercial real estate» (Μεθοδολογίες για την αξιολόγηση των ευπαθειών στα ακίνητα και τις μακροπροληπτικές πολιτικές: εμπορικά ακίνητα), ΕΣΣΚ, Δεκέμβριος 2019, διαθέσιμο στον δικτυακό τόπο του ΕΣΣΚ (www.esrb.europa.eu).

⁽⁷⁾ Βλ. «Vulnerabilities in the EEA commercial real estate sector» (Ευπάθειες στον τομέα εμπορικών ακινήτων του ΕΟΧ), ΕΣΣΚ, Δεκέμβριος 2022, διαθέσιμο στον δικτυακό τόπο του ΕΣΣΚ (www.esrb.europa.eu).

⁽⁸⁾ Προειδοποίηση ΕΣΣΚ/2022/7 του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου Συστημικού Κινδύνου της 22ας Σεπτεμβρίου 2022 σχετικά με τις ευπάθειες του χρηματοπιστωτικού συστήματος της Ένωσης (ΕΕ C 423 της 7.11.2022, σ. 1).

- (7) Όσον αφορά τον τραπεζικό τομέα η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα (ΕΚΤ) επισημαίνει σε ενδιάμεση έκθεση σχετικά με τα ανοίγματα εμπορικών ακινήτων ⁽⁹⁾ τις ανησυχίες για τα κριτήρια χορήγησης δανείων, την αποτίμηση των εξασφαλίσεων και τις διαδικασίες παρακολούθησης για τον ενιαίο εποπτικό μηχανισμό.
- (8) Μία από τις ευπάθειες του μη τραπεζικού τομέα είναι οι αναντιστοιχίες ρευστότητας στους ανοικτού τύπου επενδυτικούς οργανισμούς ακίνητης περιουσίας. Αναντιστοιχία ρευστότητας υπάρχει όταν οι εν λόγω οργανισμοί προσφέρουν στους επενδυτές τους δυνατότητα εξαγοράς εντός περιόδου μικρότερης από την περίοδο που χρειάζεται προκειμένου τα ακίνητα περιουσιακά στοιχεία στα οποία έχει επενδύσει ο οργανισμός να ρευστοποιηθούν στις τρέχουσες τιμές της αγοράς. Οι επενδυτικοί οργανισμοί ακίνητης περιουσίας γενικά εκτίθενται σε κίνδυνο διόρθωσης των τιμών των περιουσιακών στοιχείων, εάν η συχνότητα αποτίμησης είναι πολύ χαμηλή και υπάρχουν κίνητρα υπερτίμησης των ακινήτων, ιδίως σε μια αγορά η οποία παρουσιάζει ήδη μείωση των τιμών. Αυτό μπορεί, με τη σειρά του, να προκαλέσει φαινόμενα «κατακρήμνισης» στις εξαγορές περιουσιακών στοιχείων.
- (9) Οι κίνδυνοι που σχετίζονται με τα συνταξιοδοτικά ταμεία και τις ασφαλιστικές επιχειρήσεις στις αγορές εμπορικών ακινήτων ενδέχεται να διαφέρουν σημαντικά μεταξύ χωρών, αντανακλώντας τα διαφορετικά επιχειρηματικά μοντέλα και επιχειρηματικές πρακτικές αλλά και τη διαφορετική διάρθρωση των αγορών. Η κατανόηση των κινδύνων αυτών που σχετίζονται με τα συνταξιοδοτικά ταμεία και τις ασφαλιστικές επιχειρήσεις στις αγορές εμπορικών ακινήτων και οι ενδεχόμενες αναντιστοιχίες ρευστότητας μεταξύ χρηματοδότησης και επενδύσεων τους στις αγορές εμπορικών ακινήτων, και όταν μεσολαβούν επενδυτικοί οργανισμοί, αποτελεί προϋπόθεση για την αντιμετώπιση των κινδύνων του τομέα των εμπορικών ακινήτων για αυτό το τμήμα της αγοράς.
- (10) Η επέλευση των κινδύνων του τομέα των εμπορικών ακινήτων θα επηρέαζε, επίσης, αρνητικά την πιστοληπτική διαβάθμιση των τιτλοποιήσεων οι οποίες συγκεντρώνουν δάνεια εμπορικών ακινήτων και διακρατούνται από πιστωτικά ιδρύματα ή άλλους συμμετέχοντες στην αγορά. Οι ευπάθειες από τις τιτλοποιήσεις εμπορικών ακινήτων σχετίζονται με την υποκείμενη πιστωτική ποιότητα των τιτλοποιήσεων δανείων, καθώς και με τις συγκεντρώσεις επενδυτών και δανειοληπτών και τη μεταξύ τους διασύνδεση.
- (11) Οι δευτερογενείς επιπτώσεις στις χρηματοπιστωτικές αγορές και τις χώρες ενδέχεται να εντείνουν τις ευπάθειες, αυξάνοντας επομένως τον κίνδυνο μετάδοσης μεταξύ των τομέων ή των χωρών. Για τον σκοπό αυτό, θεωρείται απαραίτητη η ανταλλαγή πληροφοριών για τη βελτίωση της παρακολούθησης και της ανάλυσης των πιθανών πηγών συστημικών κινδύνων. Το ΕΣΣΚ μπορεί να υποστηρίξει την ανταλλαγή πληροφοριών που θεωρούνται αναγκαίες για την παρακολούθηση των ευπαθειών σχετικά με τα εμπορικά ακίνητα.
- (12) Οι εθνικές εποπτικές αρχές των χωρών της Ευρωπαϊκής Ένωσης και του ΕΟΧ στον τραπεζικό και τον μη τραπεζικό χρηματοπιστωτικό τομέα μπορούν, συνεργαζόμενες στενά, να συνεισφέρουν στην ανθεκτικότητα του χρηματοπιστωτικού τομέα του ΕΟΧ, παρακολουθώντας, εντοπίζοντας και αντιμετωπίζοντας τις ευπάθειες των ιδρυμάτων που εμπίπτουν στην αρμοδιότητά τους σχετικά με τα εμπορικά ακίνητα. Η παρακολούθηση των ευπαθειών αυτών έχει πολύ μεγάλη σημασία για τον εντοπισμό πιθανών κινδύνων όσον αφορά τη χρηματοπιστωτική σταθερότητα και την αξιολόγηση πιθανών λύσεων προς αντιμετώπισή τους. Η εν λόγω παρακολούθηση ενδέχεται, επίσης, να αξιοποιήσει και να αναπτύξει περαιτέρω τις αξιολογήσεις που αναφέρονται στο άρθρο 124 παράγραφος 2 και το άρθρο 164 παράγραφος 6 του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 575/2013 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου ⁽¹⁰⁾. Οι εθνικές εποπτικές αρχές πρέπει να τελούν σε επαγρυπνούν είτε για την επέλευση των κινδύνων που σχετίζονται με τα εμπορικά ακίνητα είτε, αντιθέτως, για την περαιτέρω συσσώρευση ευπαθειών στον τομέα των εμπορικών ακινήτων του ΕΟΧ. Κατά την παρακολούθηση των ευπαθειών οι αρχές πρέπει να διακρίνουν μεταξύ των υποτομέων και τμημάτων του τομέα των εμπορικών ακινήτων .
- (13) Η σύσταση ΕΣΣΚ/2016/14 σχετικά με την κάλυψη κενών στα στοιχεία που αφορούν ακίνητα ⁽¹¹⁾ επισήμανε ότι υπάρχουν σοβαρά κενά στα στοιχεία και απουσία κοινών ορισμών των στοιχείων που επηρεάζουν τις αγορές εμπορικών ακινήτων σε όλο τον ΕΟΧ. Η διαθεσιμότητα και η ποιότητα των στοιχείων έχουν βελτιωθεί σημαντικά από την έκδοση της σύστασης ΕΣΣΚ/2016/14 και μετά. Αν και τα τελικά μέρη της δεν θα εφαρμοστούν πριν από τις 31 Δεκεμβρίου 2025, η σύσταση

⁽⁹⁾ Η έκθεση διαπίστωσε ότι γενικότερα τα πιστωτικά ιδρύματα δεν διενήργησαν επαρκείς αναλύσεις ευαισθησίας σχετικά με τα ανοίγματα εμπορικών ακινήτων, ιδίως για τη μέτρηση του πιθανού αντικτύπου μιας αύξησης των επιτοκίων και άλλων εξόδων οφειλόμενων στην αύξηση του πληθωρισμού. Συνεπώς, η ικανότητα εξυπηρέτησης του χρέους ορισμένων δανειοληπτών ενδέχεται να μην είναι τόσο ισχυρή όσο είχαν θεωρήσει αρχικά τα πιστωτικά ιδρύματα. Βλ. ενημερωτικό δελτίο εποπτείας ΕΚΤ, «Commercial real estate: connecting the dots» (Εμπορικά ακίνητα: συνθέτοντας το παζλ), 17 Αυγούστου 2022, διαθέσιμο στον δικτυακό τόπο Τραπεζικής εποπτείας της ΕΚΤ (www.bankingsupervision.europa.eu).

⁽¹⁰⁾ 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 27.6.2013, σ. 1).

⁽¹¹⁾ Σύσταση ΕΣΣΚ/2016/14 του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου Συστημικού Κινδύνου, της 31ης Οκτωβρίου 2016, σχετικά με την κάλυψη κενών στα στοιχεία που αφορούν ακίνητα (ΕΕ C 31 της 31.1.2017, σ. 1).

αυτή πρέπει ήδη να καθοδηγήσει τις οικείες αρχές κατά την παρακολούθηση των κινδύνων που σχετίζονται με τα εμπορικά ακίνητα. Δεν θα πρέπει να τις εμποδίσει να λάβουν επιπλέον μέτρα παρακολούθησης σχετικά με τις αγορές εμπορικών ακινήτων κάνοντας χρήση όλων των διαθέσιμων στοιχείων ⁽¹²⁾.

- (14) Κατά τον καθορισμό της συχνότητας παρακολούθησης οι οικείες αρχές θα πρέπει να λαμβάνουν υπόψη την αρχή της αναλογικότητας, τους πιθανούς κινδύνους για τη χρηματοπιστωτική σταθερότητα που απορρέουν από την αγορά εμπορικών ακινήτων και από το μέγεθος των ανοιγμάτων των χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων στους διάφορους υποτομείς και τα τμήματα της αγοράς αυτής.
- (15) Οι δράσεις πολιτικής στις οποίες προβαίνουν οι οικείες αρχές με σκοπό, μεταξύ άλλων, την εφαρμογή της παρούσας σύστασης, θα πρέπει να λαμβάνουν υπόψη τα αποτελέσματα της παρακολούθησης μελλοντικού προσανατολισμού που διενεργείται προκειμένου να αποτραπεί η επέλευση συστημικών κινδύνων προερχόμενων από τους υποτομείς του τομέα των εμπορικών ακινήτων. Ειδικότερα, κατά τη βαθμονόμηση και τη λήψη αποφάσεων για τη σταδιακή εφαρμογή των σχετικών μέτρων οι οικείες αρχές θα πρέπει να λαμβάνουν υπόψη τη θέση της αντίστοιχης χώρας του ΕΟΧ στην εξέλιξη των οικονομικών και χρηματοπιστωτικών κύκλων. Περαιτέρω, η κατάλληλη δράση πολιτικής θα πρέπει να διακρίνει μεταξύ των υποτομέων και τμημάτων του τομέα των εμπορικών ακινήτων, εφόσον είναι εφικτό.
- (16) Η ανάληψη κατάλληλης δράσης πολιτικής για την αντιμετώπιση των κινδύνων στον τομέα των εμπορικών ακινήτων θα πρέπει να σταθμίσει διάφορα στοιχεία, περιλαμβανομένων των γενικών οικονομικών εξελίξεων και της ενδεχομένου αποκλίνουσας δυναμικής μεταξύ των υποτομέων και τμημάτων του τομέα των εμπορικών ακινήτων. Η πιστωτική ποιότητα των χαρτοφυλακίων εμπορικών ακινήτων χρήζει παρακολούθησης και είναι αναγκαίος επίσης ο επαρκής σχηματισμός προβλέψεων για τις κατηγορίες δανείων που ενδέχεται να επηρεάζονται αρνητικά από τις μεταβολές στην αγορά εμπορικών ακινήτων ή από τις δυσμενείς οικονομικές και χρηματοπιστωτικές εξελίξεις. Εάν εξακολουθήσουν να συσσωρεύονται ευπάθειες, είναι σημαντικό να διασφαλιστούν περαιτέρω υγιείς πρακτικές δανεισμού και επενδύσεων στον τομέα των εμπορικών ακινήτων που θα συμπληρώνονται από τις όποιες μακροπροληπτικές δράσεις πολιτικής. Στις χώρες του ΕΟΧ υφίστανται ήδη κεφαλαιακά και άλλα μακροπροληπτικά μέτρα βάσει του εθνικού ή ενωσιακού δικαίου ⁽¹³⁾ που παρέχει ορισμένα μακροπροληπτικά μέτρα για την αντιμετώπιση των κινδύνων σχετικά με τα εμπορικά ακίνητα στον τομέα των τραπεζών, των επενδυτικών οργανισμών, των συνταξιοδοτικών ταμείων και των ασφαλιστικών επιχειρήσεων. Προκειμένου να εξασφαλιστεί η αποτελεσματικότητα των εθνικών μακροπροληπτικών μέτρων και να αποτραπεί η μετατόπιση του συστημικού κινδύνου μεταξύ χωρών θα πρέπει να εξεταστεί η δυνατότητα λήψης μέτρων στη βάση της αμοιβαιότητας από τις εθνικές αρχές σε διάφορες χώρες του ΕΟΧ σε σχέση με οποιαδήποτε μακροπροληπτική δράση πολιτικής.
- (17) Προκειμένου να αποτυπωθεί η ανομοιογένεια των αγορών εμπορικών ακινήτων, θα μπορούσε να εξεταστεί η δυνατότητα λήψης μέτρων στάθμισης κινδύνου και εφαρμογής τομεακών αποθεμάτων ασφαλείας συστημικού κινδύνου με σκοπό την αύξηση της ανθεκτικότητας του τραπεζικού συστήματος όποτε εμφανίζονται συστημικοί κίνδυνοι.
- (18) Όσον αφορά τα μέτρα πολιτικής για τον τομέα επενδυτικών οργανισμών μπορεί να εξεταστεί η δυνατότητα εφαρμογής μακροπροληπτικών ορίων μόχλευσης και περιορισμού των αναντιστοιχιών ρευστότητας στον τομέα (σύμφωνα με τη σύσταση ΕΣΣΚ/2020/4 του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου Συστημικού Κινδύνου σχετικά με τους κινδύνους ρευστότητας των επενδυτικών οργανισμών ⁽¹⁴⁾) με σκοπό την αντιμετώπιση των εντοπισμένων ευπαθειών κατά τρόπο που να αποτυπώνει παράλληλα τις ιδιαιτερότητες των χωρών. Η σύσταση ΕΣΣΚ/2017/6 του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου Συστημικού Κινδύνου σχετικά με τους κινδύνους ρευστότητας και μόχλευσης των επενδυτικών οργανισμών ⁽¹⁵⁾ έχει σχεδιαστεί για να διευκολύνει την εφαρμογή του άρθρου 25 της οδηγίας 2011/61/ΕΕ, το οποίο προβλέπει ένα μακροπροληπτικό εργαλείο περιορισμού της μόχλευσης στους οργανισμούς εναλλακτικών επενδύσεων.

⁽¹²⁾ Σε αυτό το πλαίσιο το Συμβούλιο της Ευρωπαϊκής Ένωσης παρότρυνε επίσης το Ευρωπαϊκό Στατιστικό Σύστημα και το Ευρωπαϊκό Σύστημα Κεντρικών Τραπεζών να βελτιώσουν τους δείκτες εμπορικών ακινήτων· βλ. δελτίο Τύπου του Συμβουλίου της 8ης Νοεμβρίου 2022, «Το Συμβούλιο εξέδωσε συμπεράσματα για τις στατιστικές», διαθέσιμο στον δικτυακό τόπο του Συμβουλίου (www.consilium.europa.eu).

⁽¹³⁾ Οδηγία 2009/138/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 25ης Νοεμβρίου 2009, σχετικά με την ανάληψη και την άσκηση δραστηριοτήτων ασφάλισης και αντασφάλισης (Φερεγγυότητα II) (ΕΕ L 335, της 17.12.2009, σ. 1)· 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)· κανονισμός (ΕΕ) αριθ. 575/2013· 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).

⁽¹⁴⁾ Σύσταση ΕΣΣΚ/2020/4 του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου Συστημικού Κινδύνου, της 6ης Μαΐου 2020, σχετικά με τους κινδύνους ρευστότητας των επενδυτικών οργανισμών (ΕΕ C 200 της 15.6.2020, σ. 1).

⁽¹⁵⁾ Σύσταση ΕΣΣΚ/2017/6 του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου Συστημικού Κινδύνου, της 7ης Δεκεμβρίου 2017, σχετικά με τους κινδύνους ρευστότητας και μόχλευσης των επενδυτικών οργανισμών (ΕΕ C 151 της 30.4.2018, σ. 1).

- (19) Παρότι στις χώρες του ΕΟΧ υφίστανται μέτρα που στοχεύουν στους δανειολήπτες για τον περιορισμό των συστημικών κινδύνων που συνδέονται με τις αγορές οικιστικών ακινήτων, μόνον λίγες χώρες του ΕΟΧ έχουν θέσει σε εφαρμογή αντίστοιχα μέτρα για την αντιμετώπιση των συστημικών κινδύνων που συνδέονται με τις αγορές εμπορικών ακινήτων. Η έννοια και ο σχεδιασμός μέτρων που στοχεύουν στους δανειολήπτες για την αντιμετώπιση των τελευταίων αυτών κινδύνων εξακολουθούν να αποτελούν αντικείμενο συζήτησης σε διάφορα φόρα, χωρίς να έχει ακόμη καθοριστεί μια κοινή θέση σχετικά με τον σχεδιασμό τους. Σε αυτό το πλαίσιο θα πρέπει να αξιολογηθεί περαιτέρω η σκοπιμότητά τους σε επίπεδο Ευρωπαϊκής Ένωσης. Εάν και εφόσον υφίστανται τέτοιου είδους μέτρα σε εθνικό επίπεδο, οι οικείες εθνικές αρχές που βρίσκονται αντιμέτωπες με σημαντική αύξηση των τιμών ακινήτων, σε συνδυασμό με μια αυξημένη πιστωτική δυναμική και υπονόμευση των κριτηρίων πιστοληπτικής διαβάθμισης, θα πρέπει να ξετάσουν την καταλληλότητα των εν λόγω εργαλείων. Εφόσον κρίνεται αναγκαίο και σκόπιμο, οι οικείες εθνικές αρχές θα πρέπει επίσης να συμπληρώσουν τα μέτρα που στοχεύουν στους δανειολήπτες με άλλα μέτρα, προκειμένου να διασφαλίσουν την ανθεκτικότητα των χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων και να αντιμετωπίσουν τις ευπάθειες που σχετίζονται με τα εμπορικά ακίνητα.
- (20) Προκειμένου να διασφαλιστεί η ομοιόμορφη μεταχείριση συγκεκριμένων κινδύνων στο χρηματοπιστωτικό σύστημα, κατόπιν εκτενούς ανάλυσης και συζήτησης το ΕΣΣΚ θεωρεί σκόπιμη τη θέσπιση εργαλείων βάσει δραστηριότητας. Ως εκ τούτου, τα μακροπροληπτικά εργαλεία μπορούν να καλύπτουν τόσο τα πιστωτικά ιδρύματα όσο και τα μη τραπεζικά χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, εάν σχεδιαστούν ως εργαλεία βάσει δραστηριότητας. Αυτά θα συμπληρώσουν τις υφιστάμενες ρυθμίσεις που βασίζονται σε οντότητες.
- (21) Κάθε μακροπροληπτική δράση θα πρέπει να στοχεύει στην αποτροπή των κυκλικών διακυμάνσεων στην πραγματική οικονομία και σε άλλους τομείς του χρηματοπιστωτικού τομέα,

ΕΞΕΛΩΣΕ ΤΗΝ ΠΑΡΟΥΣΑ ΣΥΣΤΑΣΗ:

ΕΝΟΤΗΤΑ 1

ΣΥΣΤΑΣΕΙΣ

Σύσταση Α – Βελτίωση της παρακολούθησης των συστημικών κινδύνων που απορρέουν από την αγορά εμπορικών ακινήτων

Συνιστάται στις οικείες αρχές που διαδραματίζουν ρόλο στη χρηματοπιστωτική σταθερότητα:

- να παρακολουθούν στενά τις πραγματικές και εν δυνάμει ευπάθειες σχετικά με τα εμπορικά ακίνητα, μεταξύ άλλων:
 - αξιολογώντας το κυκλικό στάδιο των αγορών εμπορικών ακινήτων και των προοπτικών τους, λαμβάνοντας υπόψη τον αντίκτυπο των συνθηκών χρηματοδότησης και τις γενικές μακροοικονομικές προοπτικές·
 - αξιολογώντας τις ευπάθειες σχετικά με τα εμπορικά ακίνητα με βάση διάφορες κατηγορίες κινδύνων ή κατηγορίες δεικτών («stretches») ⁽¹⁶⁾, περιλαμβανομένης, για παράδειγμα, της παρακολούθησης:
 - κινδύνων σχετικά με τις τιμές των εμπορικών ακινήτων (κατηγορία εξασφαλίσεων)·
 - κινδύνων σχετικά με τις εισοδηματικές ροές που παράγουν τα εμπορικά ακίνητα και την επενδυτική δραστηριότητα στον τομέα των εμπορικών ακινήτων (κατηγορία εισοδήματος και κατηγορία δραστηριότητας)·
 - κινδύνων που απορρέουν από τις συνθήκες χρηματοδότησης και τις πηγές χρηματοδότησης των εμπορικών ακινήτων, περιλαμβανομένων των επιπτώσεων από τις τιτλοποιήσεις εμπορικών ακινήτων, εάν είναι συναφείς από την άποψη της χρηματοπιστωτικής σταθερότητας (κατηγορία χρηματοδότησης)·
 - κινδύνων που απορρέουν από τη διασύνδεση μεταξύ οικονομικού και χρηματοπιστωτικού τομέα σχετικά με τα εμπορικά ακίνητα, καθώς και από τις διασυνοριακές επενδύσεις και τη χρηματοδότηση εμπορικών ακινήτων (κατηγορία δευτερογενών επιπτώσεων)·
 - συμπληρώνοντας την παρακολούθηση του συστημικού κινδύνου με αξιολόγηση δεικτών ανά χώρα, καθώς και διαρθρωτικών χαρακτηριστικών·
- να παρακολουθούν σε τακτική βάση, τουλάχιστον ετησίως, τους κινδύνους στις αγορές εμπορικών ακινήτων κατά την παράγραφο 1. Σύμφωνα με την αρχή της αναλογικότητας, η συχνότητα παρακολούθησης των κινδύνων θα πρέπει να βασίζεται στο σχετικό μέγεθος και τη σημασία των ανοιγμάτων·

⁽¹⁶⁾ Βλ. «Methodologies for the assessment of real estate vulnerabilities and macroprudential policies: commercial real estate» (Μεθοδολογίες για την αξιολόγηση των ευπαθειών στα ακίνητα και τις μακροπροληπτικές πολιτικές: εμπορικά ακίνητα), ΕΣΣΚ, Δεκέμβριος 2019, διαθέσιμο στον δικτυακό τόπο του ΕΣΣΚ (www.esrb.europa.eu).

- να συντονίζονται και να συνεργάζονται στενά μεταξύ τους και με το Ευρωπαϊκό Συμβούλιο Συστημικού Κινδύνου (ΕΣΣΚ) για την παρακολούθηση των ευπαθειών σχετικά με τα εμπορικά ακίνητα κατά την εκπλήρωση της υποχρέωσης παρακολούθησης κινδύνου που υπέχουν βάσει της παραγράφου 1. Ο εν λόγω συντονισμός και η συνεργασία θα πρέπει να περιλαμβάνουν ανταλλαγή των πληροφοριών που κρίνονται αναγκαίες για την παρακολούθηση των ευπαθειών αυτών, ιδίως στο πλαίσιο των διακρατικών και διατομεακών δευτερογενών επιπτώσεων. Η ανταλλαγή πληροφοριών θα πρέπει να πραγματοποιείται στη βάση της μέγιστης δυνατής προσπάθειας με την υποστήριξη του ΕΣΣΚ εντός των νομικών πλαισίων των διάφορων χωρών.

Σύσταση Β – Διασφάλιση υγιών πρακτικών χρηματοδότησης των εμπορικών ακινήτων

Συνιστάται στις εποπτικές αρχές, λαμβάνοντας υπόψη τα αποτελέσματα της παρακολούθησης μελλοντικού προσανατολισμού που διενεργείται σύμφωνα με τη σύσταση Α, να διασφαλίζουν, εντός του σχετικού πεδίου αρμοδιοτήτων τους και χρησιμοποιώντας τα διαθέσιμα μέσα, ότι τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα χρηματοδοτούν εμπορικά ακίνητα θέτουν σε εφαρμογή πρακτικές συντηής διαχείρισης κινδύνων βάσει μέτρων που θα μπορούσαν ενδεχομένως να περιλαμβάνουν:

- τακτικές αξιολογήσεις της ποιότητας των υφιστάμενων δανείων και επενδύσεων για εμπορικά ακίνητα, ιδίως όσον αφορά την ικανότητα εξυπηρέτησης χρέους των δανειοληπτών και τις αξίες των εξασφαλίσεων·
- συνετά κριτήρια χορήγησης νέων δανείων·
- επαρκείς πρακτικές σχηματισμού προβλέψεων·
- προορατική και τακτική προσαρμογή των κεφαλαιακών προβλέψεων σύμφωνα με βασικά και δυσμενή σενάρια·
- επαρκή αποτύπωση των κινδύνων που εντοπίζονται·
- λήψη υπόψη της καθοδήγησης και των προσδοκιών των εποπτικών αρχών.

Σύσταση Γ – Αύξηση της ανθεκτικότητας των χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων

Εντός του πεδίου αρμοδιοτήτων τους οι οικείες αρχές θα πρέπει να συνεχίσουν, λαμβάνοντας παράλληλα υπόψη τα αποτελέσματα της παρακολούθησης μελλοντικού προσανατολισμού που διενεργείται σύμφωνα με τη σύσταση Α και τα εργαλεία που έχουν στη διάθεσή τους και που έχουν σχεδιαστεί για την αντιμετώπιση των εντοπιζόμενων κινδύνων, να διασφαλίζουν την επαρκή αντιμετώπιση των κινδύνων και ευπαθειών που συνδέονται με τον τομέα των εμπορικών ακινήτων. Με την επιφύλαξη του ουσιώδους χαρακτήρα των κινδύνων που εντοπίζονται και του γεγονότος ότι τα ανοίγματα που εντοπίζονται θεωρούνται πιθανές πηγές κινδύνου για τη χρηματοπιστωτική σταθερότητα, οι οικείες αρχές θα πρέπει να αναλάβουν περαιτέρω μακροπροληπτική δράση, εφόσον αυτό κρίνεται σκόπιμο, αναγκαίο και αποτελεσματικό, αποφεύγοντας παράλληλα αλληλεπικαλύψεις μεταξύ των διάφορων μακροπροληπτικών και μικροπροληπτικών εργαλείων που στοχεύουν σε παρόμοιους κινδύνους σχετικά με τα εμπορικά ακίνητα.

Για αυτόν τον σκοπό συνιστάται:

- εφόσον τα ανοίγματα πιστωτικών ιδρυμάτων σε εμπορικά ακίνητα είναι ουσιώδη, οι εντεταλμένες αρχές στις οποίες έχει ανατεθεί η ενεργοποίηση κεφαλαιακών ή άλλων μακροπροληπτικών μέτρων να διασφαλίζουν την ανθεκτικότητα των πιστωτικών ιδρυμάτων που είναι αδειοδοτημένα στις οικείες χώρες του ΕΟΧ, ενεργοποιώντας κατάλληλα κεφαλαιακά μέτρα τα οποία κρίνονται αναγκαία για τον περιορισμό των κινδύνων για τη χρηματοπιστωτική σταθερότητα που απορρέουν από τον τομέα των εμπορικών ακινήτων·
- εφόσον τα ανοίγματα επενδυτικών οργανισμών σε εμπορικά ακίνητα είναι ουσιώδη, οι εποπτικές αρχές να προάγουν εντός του πεδίου αρμοδιοτήτων τους την ανθεκτικότητα των επενδυτικών οργανισμών που είναι αδειοδοτημένα στις οικείες χώρες του ΕΟΧ και να περιορίζουν τις ευπάθειες στον τομέα των εμπορικών ακινήτων που αποτελούν πηγή κινδύνου για τη χρηματοπιστωτική σταθερότητα, εξετάζοντας τη δυνατότητα λήψης μέτρων τα οποία ενδεχομένως να περιλαμβάνουν:
 - αξιολόγηση των κινδύνων που απορρέουν από την αναντιστοιχία ρευστότητας στον τομέα των επενδυτικών οργανισμών αναφορικά με τις επενδύσεις και τον δανεισμό στην αγορά εμπορικών ακινήτων· θέσπιση απαίτησης για χρήση κατάλληλων εργαλείων διαχείρισης ρευστότητας, εφόσον ενδεικνύονται και διατίθενται, προκειμένου να διασφαλίζεται η υγιής διαχείριση της ρευστότητας για τη διαφύλαξη της χρηματοπιστωτικής σταθερότητας και την εξασφάλιση της διαρθρωτικής εναρμόνισης των όρων εξαγοράς επενδυτικών κεφαλαίων και της ρευστότητας των υποκείμενων περιουσιακών στοιχείων·
 - αξιολόγηση των κινδύνων που απορρέουν από τη μόχλευση στον τομέα των επενδυτικών οργανισμών αναφορικά με τις επενδύσεις και τον δανεισμό στην αγορά εμπορικών ακινήτων, ιδίως με χρήση ορίων μόχλευσης για τους επενδυτικούς οργανισμούς που επενδύουν στις αγορές εμπορικών ακινήτων σύμφωνα με το άρθρο 25 της οδηγίας 2011/61/ΕΕ, εφόσον αυτό ενδείκνυται·

3. εφόσον τα ανοίγματα ασφαλιστικών επιχειρήσεων σε εμπορικά ακίνητα είναι ουσιώδη, οι εποπτικές αρχές να διασφαλίζουν, εντός του πεδίου αρμοδιοτήτων τους την ανθεκτικότητα των ασφαλιστικών επιχειρήσεων που είναι αδειοδοτημένες στις οικείες χώρες του ΕΟΧ και να περιορίζουν τις ευπάθειες στον τομέα των εμπορικών ακινήτων που αποτελούν πηγή κινδύνου για τη χρηματοπιστωτική σταθερότητα, εξετάζοντας τη δυνατότητα λήψης μέτρων τα οποία ενδεχομένως να περιλαμβάνουν:
 - αξιολόγηση του τρόπου λογιστικοποίησης των κινδύνων σχετικά με τα εμπορικά ακίνητα, στο πλαίσιο των κεφαλαιακών απαιτήσεων, των επενδυτικών κανόνων και της διαχείρισης κινδύνου, από τις ασφαλιστικές επιχειρήσεις κατά τις επενδύσεις σε εμπορικά ακίνητα μέσω επενδυτικών οργανισμών·
 - αξιολόγηση της μεθόδου εξέτασης των εξασφαλίσεων για τις επενδύσεις σε εμπορικά ακίνητα, ιδίως κατά τον υπολογισμό των κεφαλαιακών απαιτήσεων φερεγγυότητας·
 - αξιολόγηση του βαθμού στον οποίο τα ανοίγματα σε εμπορικά ακίνητα με τη μορφή μετοχών ή χρέους, περιλαμβανομένων των ανοιγμάτων μέσω αδιαφανών χρηματοδοτικών δομών, αντικατοπτρίζουν τα πραγματικά ανοίγματα των ασφαλιστικών επιχειρήσεων σε εμπορικά ακίνητα·
4. εφόσον τα ανοίγματα συνταξιοδοτικών ταμείων σε εμπορικά ακίνητα είναι ουσιώδη, οι εποπτικές αρχές να διασφαλίζουν εντός του πεδίου αρμοδιοτήτων τους την ανθεκτικότητα των συνταξιοδοτικών ταμείων που είναι αδειοδοτημένα στις οικείες χώρες του ΕΟΧ και να περιορίζουν τις ευπάθειες στον τομέα των εμπορικών ακινήτων που αποτελούν πηγή κινδύνου για τη χρηματοπιστωτική σταθερότητα·
5. οι οικείες εθνικές αρχές να εξετάσουν την καταλληλότητα των μέσων που στοχεύουν στους δανειολήπτες, εφόσον υπάρχουν αυτά τα μέσα στην οικεία χώρα και, εάν κρίνεται αναγκαίο και εφικτό, να τα συμπληρώσουν με άλλα μέτρα για τη διασφάλιση της ανθεκτικότητας των πιστωτικών ιδρυμάτων και την διασφάλιση υγιών πρακτικών δανεισμού.

Σύσταση Δ – Ανάπτυξη εργαλείων βάσει δραστηριότητας για τα εμπορικά ακίνητα στην Ένωση

Συνιστάται στην Ευρωπαϊκή Επιτροπή να αξιολογήσει το υφιστάμενο μακροπροληπτικό πλαίσιο στην Ευρωπαϊκή Ένωση και να διασφαλίσει την εφαρμογή ομοιόμορφων κανόνων για την αντιμετώπιση των κινδύνων σχετικά με τα ανοίγματα εμπορικών ακινήτων σε όλα τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα κατά την εκτέλεση των ίδιων δραστηριοτήτων, λαμβανομένων υπόψη των ιδιαιτεροτήτων και των ειδικών προφίλ κινδύνου τους. Προς τον σκοπό αυτό η Επιτροπή θα πρέπει, μεταξύ άλλων, να προτείνει, εφόσον κρίνεται αναγκαίο βάσει της αξιολόγησής της, τη θέσπιση νομοθεσίας της Ένωσης η οποία θα συμπληρώνει τα υφιστάμενα ειδικά ανά οντότητα μακροπροληπτικά εργαλεία με μακροπροληπτικά εργαλεία ανά δραστηριότητα, προκειμένου να συμβάλει στην αποτελεσματική αντιμετώπιση των ευπαθειών των εμπορικών ακινήτων και να αποτρέψει το κανονιστικό αρμπιτράζ και τη μετατόπιση των κινδύνων μεταξύ τραπεζικού και μη τραπεζικού τομέα.

ΕΝΟΤΗΤΑ 2

ΕΦΑΡΜΟΓΗ

1. Ορισμοί

Για τους σκοπούς της παρούσας σύστασης ισχύουν οι ακόλουθοι ορισμοί:

- α) «εμπορικό ακίνητο»: το εμπορικό ακίνητο όπως ορίζεται στην ενότητα 2 παράγραφος 1 σημείο 1 στοιχείο 4 της σύστασης ΕΣΣΚ/2016/14·
- β) «οικείες αρχές»:
 - i) οι εποπτικές αρχές·
 - ii) οι εθνικές μακροπροληπτικές αρχές·
 - iii) οι εντεταλμένες αρχές·
- γ) «οικείες αρχές που διαδραματίζουν ρόλο στη χρηματοπιστωτική σταθερότητα»: οικείες αρχές με εντολή να συμβάλλουν στην αποτροπή ή τον μετριασμό συστημικών κινδύνων για τη χρηματοπιστωτική σταθερότητα στην Ένωση ή σε χώρα του ΕΟΧ·
- δ) «εποπτική αρχή»:
 - i) η ΕΚΤ για τα καθήκοντα που της ανατίθενται σύμφωνα με το άρθρο 4 παράγραφοι 1 και 2 και το άρθρο 5 παράγραφος 2 του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 1024/2013 του Συμβουλίου ⁽¹⁷⁾·
 - ii) οι Ευρωπαϊκές Εποπτικές Αρχές·

⁽¹⁷⁾ Κανονισμός (ΕΕ) αριθ. 1024/2013 του Συμβουλίου, της 15ης Οκτωβρίου 2013, για την ανάθεση ειδικών καθηκόντων στην Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα σχετικά με τις πολιτικές που αφορούν την προληπτική εποπτεία των πιστωτικών ιδρυμάτων (ΕΕ L 287 της 29.10.2013, σ. 63).

- iii) οι εθνικές εποπτικές αρχές για τα πιστωτικά ιδρύματα·
- iv) η εθνική εποπτική αρχή για τους διαχειριστές οργανισμών εναλλακτικών επενδύσεων και τους οργανισμούς συλλογικών επενδύσεων σε κινητές αξίες·
- v) οι εθνικές εποπτικές αρχές για τις ασφαλιστικές επιχειρήσεις·
- vi) οι εθνικές εποπτικές αρχές για τα συνταξιοδοτικά ταμεία·
- ε) «Ευρωπαϊκές Εποπτικές Αρχές»: η Ευρωπαϊκή Εποπτική Αρχή (Ευρωπαϊκή Αρχή Τραπεζών) η οποία συστάθηκε από τον κανονισμό (ΕΕ) αριθ. 1093/2010 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου ⁽¹⁸⁾, καθώς και η Ευρωπαϊκή Εποπτική Αρχή (Ευρωπαϊκή Αρχή Ασφαλίσεων και Επαγγελματικών Συντάξεων) η οποία συστάθηκε από τον κανονισμό (ΕΕ) αριθ. 1094/2010 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου ⁽¹⁹⁾ και η Ευρωπαϊκή Εποπτική Αρχή (Ευρωπαϊκή Αρχή Κινητών Αξιών και Αγορών) η οποία συστάθηκε από τον κανονισμό (ΕΕ) αριθ. 1095/2010 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου ⁽²⁰⁾·
- στ) «εθνική εποπτική αρχή για τα πιστωτικά ιδρύματα»: αρμόδια αρχή ή εποπτική αρχή σε χώρα του ΕΟΧ, όπως ορίζεται στο άρθρο 4 παράγραφος 1 σημείο 40 του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 575/2013 και στο άρθρο 3 παράγραφος 1 σημείο 36 της οδηγίας 2013/36/ΕΕ·
- ζ) «εθνική εποπτική αρχή για τους διαχειριστές οργανισμών εναλλακτικών επενδύσεων και τους οργανισμούς συλλογικών επενδύσεων σε κινητές αξίες»: αρμόδια αρχή σε χώρα του ΕΟΧ, όπως ορίζεται στο άρθρο 4 παράγραφος 1 σημείο στ' της οδηγίας 2011/61/ΕΕ και στο άρθρο 2 παράγραφος 1 σημείο η' της οδηγίας 2009/65/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου ⁽²¹⁾·
- η) «εθνικές εποπτικές αρχές για τις ασφαλιστικές επιχειρήσεις»: εποπτική αρχή σε χώρα του ΕΟΧ, όπως ορίζεται στο άρθρο 13 σημείο 10 της οδηγίας 2009/138/ΕΚ·
- θ) «εθνικές εποπτικές αρχές για τα συνταξιοδοτικά ταμεία»: αρμόδια αρχή χώρας του ΕΟΧ, όπως ορίζεται στο άρθρο 6 σημείο 8 της οδηγίας (ΕΕ) 2016/2341 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου ⁽²²⁾·
- ι) «εθνική μακροπροληπτική αρχή»: εθνική αρχή επί της οποίας έχουν εφαρμογή οι στόχοι, ρυθμίσεις, εξουσίες, απαιτήσεις λογοδοσίας και τα λοιπά χαρακτηριστικά που καθορίζονται στη σύσταση ΕΣΣΚ/2011/3 του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου Συστημικού Κινδύνου ⁽²³⁾·
- ια) «εντεταλμένη αρχή»: εντεταλμένη αρχή σύμφωνα με τον τίτλο VII κεφάλαιο 4 της οδηγίας 2013/36/ΕΕ και σύμφωνα με το άρθρο 124 παράγραφος 1α, το άρθρο 164 παράγραφος 5 και το άρθρο 458 παράγραφος 1 του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 575/2013·
- ιβ) «πληροφορίες μέσω πηγών της αγοράς»: πληροφορίες για την αξιολόγηση συστημικών κινδύνων που περιλαμβάνουν πληροφορίες αποκτώμενες από συναντήσεις με επαφές της αγοράς και από τακτική ανάλυση εκθέσεων αναλυτών της αγοράς·
- ιγ) «πιστωτικό ίδρυμα»: πιστωτικό ίδρυμα όπως ορίζεται στο άρθρο 4 παράγραφος 1 σημείο 1 του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 575/2013·

⁽¹⁸⁾ Κανονισμός (ΕΕ) αριθ. 1093/2010 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 24ης Νοεμβρίου 2010, σχετικά με τη σύσταση Ευρωπαϊκής Εποπτικής Αρχής (Ευρωπαϊκή Αρχή Τραπεζών), την τροποποίηση της απόφασης αριθ. 716/2009/ΕΚ και την κατάργηση της απόφασης 2009/78/ΕΚ της Επιτροπής (ΕΕ L 331, της 15.12.2010, σ. 12).

⁽¹⁹⁾ Κανονισμός (ΕΕ) αριθ. 1094/2010 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 24ης Νοεμβρίου 2010, για τη σύσταση Ευρωπαϊκής Εποπτικής Αρχής (Ευρωπαϊκή Αρχή Ασφαλίσεων και Επαγγελματικών Συντάξεων), την τροποποίηση της απόφασης αριθ. 716/2009/ΕΚ και την κατάργηση της απόφασης 2009/79/ΕΚ της Επιτροπής (ΕΕ L 331, της 15.12.2010, σ. 48).

⁽²⁰⁾ Κανονισμός (ΕΕ) αριθ. 1095/2010 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 24ης Νοεμβρίου 2010, σχετικά με τη σύσταση Ευρωπαϊκής Εποπτικής Αρχής (Ευρωπαϊκή Αρχή Κινητών Αξιών και Αγορών), την τροποποίηση της απόφασης αριθ. 716/2009/ΕΚ και την κατάργηση της απόφασης 2009/77/ΕΚ (ΕΕ L 331, της 15.12.2010, σ. 84).

⁽²¹⁾ Οδηγία 2009/65/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 13ης Ιουλίου 2009, για τον συντονισμό των νομοθετικών, κανονιστικών και διοικητικών διατάξεων σχετικά με ορισμένους οργανισμούς συλλογικών επενδύσεων σε κινητές αξίες (ΟΣΕΚΑ) (ΕΕ L 302 της 17.11.2009, σ. 32).

⁽²²⁾ Οδηγία (ΕΕ) 2016/2341 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 14ης Δεκεμβρίου 2016, για τις δραστηριότητες και την εποπτεία των ιδρυμάτων επαγγελματικών συνταξιοδοτικών παροχών (ΙΕΣΠ) (ΕΕ L 354 της 23.12.2016, σ. 37).

⁽²³⁾ 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).

- ιδ) «επενδυτικός οργανισμός»: επενδυτικός οργανισμός όπως ορίζεται στο άρθρο 4 παράγραφος 1 στοιχείο α) της οδηγίας 2011/61/ΕΕ και οργανισμοί συλλογικών επενδύσεων σε κινητές αξίες, όπως ορίζονται στο άρθρο 1 παράγραφος 2 της οδηγίας 2009/65/ΕΚ·
- ιε) «ασφαλιστική επιχείρηση»: ασφαλιστική επιχείρηση όπως ορίζεται στο άρθρο 13 σημείο 1 και αντισταθμιστική επιχείρηση όπως ορίζεται στο άρθρο 13 σημείο 4 της οδηγίας 2009/138/ΕΚ·
- ιστ) «συνταξιοδοτικό ταμείο»: μηχανισμός συνταξιοδοτικού καθεστώτος όπως ορίζεται στο άρθρο 2 σημείο 10) του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 648/2012 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου (²⁴) και ίδρυμα επαγγελματικών συνταξιοδοτικών παροχών όπως ορίζεται στο άρθρο 6 σημείο 1) της οδηγίας (ΕΕ) 2016/2341·
- ιζ) «χρηματοπιστωτικό ίδρυμα»: τα πιστωτικά ιδρύματα, τα επενδυτικά ταμεία, οι ασφαλιστικές επιχειρήσεις και τα συνταξιοδοτικά ταμεία·
- ιη) «μόχλευση»: κάθε μέθοδος με την οποία ένας επενδυτής αυξάνει την έκθεσή του καθ' υπέρβαση της αξίας των περιουσιακών στοιχείων του είτε μέσω του δανεισμού ρευστών διαθέσιμων ή τίτλων, είτε μέσω μόχλευσης ενσωματούμενης σε θέσεις παραγώγων είτε με άλλο τρόπο·
- ιβ) «κεφαλαιακά μέτρα»: απαιτήσεις ιδίων κεφαλαίων που επιβάλλονται σε πιστωτικό ίδρυμα με σκοπό την αποτροπή ή/και τον μετριασμό του συστημικού κινδύνου κατά τους ορισμούς του άρθρου 2 σημείο γ) του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 1092/2010, μεταξύ άλλων και βάσει των άρθρων 124, 164 ή 458 του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 575/2013 ή του κεφαλαίου 4 του τίτλου VII της οδηγίας 2013/36/ΕΕ, όπως το αντικυκλικό κεφαλαιακό απόθεμα ασφαλείας ή το τομεακό απόθεμα ασφαλείας συστημικού κινδύνου·
- ικ) «άλλα μακροπροληπτικά μέτρα»: κάθε μακροπροληπτικό μέτρο εκτός από τα κεφαλαιακά μέτρα που είναι διαθέσιμο στις χώρες του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου (ΕΟΧ) μέσω του εθνικού ή του ενωσιακού δικαίου και μπορεί επίσης να περιλαμβάνει νομικώς μη δεσμευτικά μέτρα, όπως προειδοποιήσεις και συστάσεις·
- κα) «εργαλεία βάσει δραστηριότητας»: ειδικό μακροπροληπτικό πλαίσιο που περιλαμβάνει συνεκτικούς κανόνες για όλα τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα όταν ασκούν τις ίδιες δραστηριότητες, λαμβάνοντας παράλληλα υπόψη τα ειδικά προφίλ κινδύνου τους·
- κβ) «μέτρα στοχευμένα στους δανειολήπτες»: μακροπροληπτικά μέτρα που στοχεύουν στους δανειολήπτες·
- κγ) «τιτλοποιημένα δάνεια»: τιτλοποίηση όπως ορίζεται στο άρθρο 2 σημείο 1) του κανονισμού (ΕΕ) 2017/2402 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου (²⁵), τα δε δάνεια εμπορικών ακινήτων είναι τα υποκειμένα στοιχεία ενεργητικού·
- κδ) «δάνεια με αποπληρωμή στη λήξη» («bullet loans»): μη χρεολυτικά δάνεια το κεφάλαιο των οποίων καθίσταται ληξιπρόθεσμο και σε ορισμένες περιπτώσεις και οι τόκοι.

2. Κριτήρια εφαρμογής

1. Για τους σκοπούς εφαρμογής της παρούσας σύστασης ισχύουν τα ακόλουθα κριτήρια:

- α) θα πρέπει να λαμβάνεται δεόντως υπόψη η αρχή της αναλογικότητας, σε συνάρτηση με τον επιδιωκόμενο στόχο και το περιεχόμενο των συστάσεων Α, Β, Γ και Δ, ιδίως όσον αφορά την εφαρμογή τυχόν συνιστώμενων δράσεων για την αντιμετώπιση των κινδύνων που παρακολουθούνται στο πλαίσιο της σύστασης Α·
- β) το κανονιστικό αρμπιτράζ θα πρέπει να αποφεύγεται·
- γ) κατά την παρακολούθηση της χρηματοδότησης εμπορικών ακινήτων βάσει της σύστασης Α οι οικείες αρχές θα πρέπει να διακρίνουν μεταξύ ρωών και υπολοίπων δανείων και χρηματοδότησης εμπορικών ακινήτων·
- δ) κατά τη διασφάλιση υγιών χρηματοπιστωτικών πρακτικών βάσει της σύστασης Β οι οικείες αρχές θα πρέπει να διακρίνουν μεταξύ ρωών και υπολοίπων δανείων και χρηματοδότησης εμπορικών ακινήτων·

(²⁴) Κανονισμός (ΕΕ) αριθ. 648/2012 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 4ης Ιουλίου 2012, για τα εξωχρηματιστηριακά παράγωγα, τους κεντρικούς αντισυμβαλλομένους και τα αρχεία καταγραφής συναλλαγών (ΕΕ L 201 της 27.7.2012, σ. 1).

(²⁵) Κανονισμός (ΕΕ) 2017/2402 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 12ης Δεκεμβρίου 2017, σχετικά με τη θέσπιση γενικού πλαισίου για την τιτλοποίηση και σχετικά με τη δημιουργία ειδικού πλαισίου για απλή, διαφανή και τυποποιημένη τιτλοποίηση και σχετικά με την τροποποίηση των οδηγιών 2009/65/ΕΚ, 2009/138/ΕΚ και 2011/61/ΕΕ και των κανονισμών (ΕΚ) αριθ. 1060/2009 και (ΕΕ) αριθ. 648/2012 (ΕΕ L 347 της 28.12.2017, σ. 35).

ε) κατά την ενεργοποίηση κεφαλαιακών μέτρων ή λοιπών μακροπροληπτικών εργαλείων σύμφωνα με τη σύσταση Γ, η βαθμονόμηση και η σταδιακή εφαρμογή τους θα πρέπει να λαμβάνουν υπόψη τη θέση της οικείας χώρας του ΕΟΧ στην εξέλιξη των οικονομικών και χρηματοπιστωτικών κύκλων και τυχόν πιθανές επιπτώσεις όσον αφορά το συναφές κόστος και τα οφέλη·

στ) στο παράρτημα παρατίθενται συγκεκριμένα κριτήρια εφαρμογής της παρούσας σύστασης.

2. Οι αποδέκτες καλούνται να υποβάλουν εκθέσεις σχετικά με τις αξιολογήσεις και τα συμπεράσματα που συνάγονται από την παρακολούθηση βάσει της σύστασης Α, καθώς και σχετικά με τα μέτρα που λαμβάνονται σε εφαρμογή της παρούσας σύστασης, ή να αιτιολογήσουν επαρκώς τυχόν αδράνεια. Στο ελάχιστο περιεχόμενο των εκθέσεων θα πρέπει να περιλαμβάνονται τα εξής.

α) πληροφορίες για το ουσιαστικό περιεχόμενο και το χρονοδιάγραμμα υλοποίησης των σχετικών ενεργειών·

β) λεπτομερής αιτιολόγηση τυχόν αδράνειας ή παρέκκλισης από την παρούσα σύσταση, περιλαμβανομένων τυχόν καθυστερήσεων.

3. Χρονοδιάγραμμα ενεργειών προς εφαρμογή των συστάσεων

Σύμφωνα με το άρθρο 17 παράγραφος 1 του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 1092/2010, οι αποδέκτες της παρούσας σύστασης πρέπει να κοινοποιήσουν στο Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο, στο Συμβούλιο, στην Επιτροπή και στο ΕΣΣΚ τις ενέργειες στις οποίες προέβησαν σε απάντηση σε αυτή και να τεκμηριώσουν τυχόν αποχή τους από οποιαδήποτε ενέργεια. Οι αποδέκτες καλούνται να προβούν στις ως άνω κοινοποιήσεις σύμφωνα με τα ακόλουθα χρονοδιαγράμματα:

1. Σύσταση Α — Βελτίωση της παρακολούθησης των συστημικών κινδύνων που απορρέουν από την αγορά εμπορικών ακινήτων

Έως τις 31 Μαρτίου 2024 και έως τις 31 Μαρτίου 2026 οι αποδέκτες της σύστασης Α καλούνται να υποβάλουν στο Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο, το Συμβούλιο, την Επιτροπή και το ΕΣΣΚ έκθεση σχετικά με τις ενέργειες που έχουν αναληφθεί, τις αξιολογήσεις που πραγματοποιήθηκαν και τα συμπεράσματα που εξήχθησαν σε σχέση με τη σύσταση Α. Εάν περισσότερες οικείες αρχές ανά χώρα του ΕΟΧ είναι υπεύθυνες για την ανάληψη δράσης προς συμμόρφωση με τη σύσταση Α, θα πρέπει να υποβάλλεται μία κοινή έκθεση ανά χώρα του ΕΟΧ.

2. Σύσταση Β — Διασφάλιση υγιών πρακτικών χρηματοδότησης των εμπορικών ακινήτων

Έως τις 31 Μαρτίου 2026 οι αποδέκτες της σύστασης Β καλούνται να υποβάλουν στο Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο, το Συμβούλιο, την Επιτροπή και το ΕΣΣΚ έκθεση σχετικά με τις ενέργειες που έχουν αναληφθεί σε σχέση με τη σύσταση Β. Εάν περισσότεροι φορείς ανά χώρα του ΕΟΧ είναι υπεύθυνοι για την ανάληψη δράσης προς συμμόρφωση με τη σύσταση Β, θα πρέπει να υποβάλλεται μία κοινή έκθεση ανά χώρα του ΕΟΧ.

3. Σύσταση Γ — Αύξηση της ανθεκτικότητας των χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων

Έως τις 31 Μαρτίου 2026 οι αποδέκτες της σύστασης Γ καλούνται να υποβάλουν στο Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο, το Συμβούλιο, την Επιτροπή και το ΕΣΣΚ έκθεση σχετικά με τις ενέργειες που έχουν αναληφθεί σε σχέση με τη σύσταση Γ. Εάν περισσότεροι φορείς ανά χώρα του ΕΟΧ είναι υπεύθυνοι για την ανάληψη δράσης προς συμμόρφωση με τη σύσταση Γ, θα πρέπει να υποβάλλεται μία κοινή έκθεση ανά χώρα του ΕΟΧ.

4. Σύσταση Δ — Ανάπτυξη εργαλείων βάσει δραστηριότητας για τα εμπορικά ακίνητα στην Ένωση

Έως τις 31 Δεκεμβρίου 2026 η Επιτροπή καλείται να υποβάλει στο Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο, το Συμβούλιο και το ΕΣΣΚ έκθεση σχετικά με τυχόν μέτρα που έχουν ληφθεί σε σχέση με τη σύσταση Δ.

4. Παρακολούθηση και αξιολόγηση

1. Η Γραμματεία του ΕΣΣΚ:

α) συνδράμει τους αποδέκτες, διασφαλίζοντας τον συντονισμό της παροχής στοιχείων και των σχετικών υποδειγμάτων και διευκρινίζοντας, όπου είναι απαραίτητο, τη διαδικασία και το χρονοδιάγραμμα ενεργειών προς εφαρμογή των συστάσεων·

β) ελέγχει τις ενέργειες στις οποίες προβαίνουν οι αποδέκτες προς εφαρμογή των συστάσεων, τους συνδράμει εφόσον το ζητούν και υποβάλλει σχετικές εκθέσεις στο γενικό συμβούλιο.

2. Το γενικό συμβούλιο θα αξιολογεί τις ενέργειες των αποδεκτών και την αιτιολόγηση τυχόν αδράνειάς τους και μπορεί κατά περίπτωση να κρίνει αν υφίσταται εκ μέρους τους παράλειψη συμμόρφωσης με την παρούσα σύσταση ή επαρκούς αιτιολόγησης της αδράνειάς τους.

Φρανκφούρτη, 1 Δεκεμβρίου 2022.

Ο Προϊστάμενος της Γραμματείας του ΕΣΣΚ,
εξ ονόματος του γενικού συμβουλίου του ΕΣΣΚ,
Francesco MAZZAFERRO

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

ΕΙΔΙΚΟΤΕΡΟΙ ΟΡΟΙ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΤΩΝ ΚΡΙΤΗΡΙΩΝ ΣΥΜΜΟΡΦΩΣΗΣ ΜΕ ΤΗ ΣΥΣΤΑΣΗ

Σύσταση Α — Βελτίωση της παρακολούθησης των συστημικών κινδύνων που απορρέουν από την αγορά εμπορικών ακινήτων

Επί της σύστασης Α εφαρμόζονται τα ακόλουθα κριτήρια συμμόρφωσης.

1. Η παρακολούθηση των κινδύνων θα πρέπει να γίνεται στη βάση της μέγιστης δυνατής προσπάθειας. Όποτε είναι δυνατόν και ενδείκνυται από άποψη κινδύνου, οι οικείες αρχές θα πρέπει να αξιολογούν χωριστά τις ευπάθειες για τους υποτομείς (ιδίως γραφεία, βιομηχανικοί χώροι και εγκαταστάσεις διαχείρισης και αποθήκευσης εμπορευμάτων, λιανικό εμπόριο και οικιστική χρήση) και τα τμήματα (προνομιακά και μη προνομιακά). Οι ίδιες μπορούν να εξαιρούν έναν ή περισσότερους υποτομείς ή τμήματα εάν δεν υπάρχουν στοιχεία που να αποδεικνύουν ότι τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα αναλαμβάνουν σημαντικούς κινδύνους όταν επενδύουν σε αυτούς τους τομείς ή τμήματα.
2. Για την παρακολούθηση του συστημικού κινδύνου οι οικείες αρχές θα πρέπει να έχουν ως γνώμονα τους δείκτες που ορίζονται στη σύσταση ΕΣΣΚ/2016/14 ή να εφαρμόζουν ορισμούς και δείκτες μέτρησης που καθορίζουν οι ίδιες, συμπεριλαμβανομένων πληροφοριών μέσω πηγών της αγοράς, όταν οι εν λόγω ορισμοί, δείκτες και πληροφορίες θεωρείται ότι ανταποκρίνονται καλύτερα στην παρακολούθηση των συστημικών κινδύνων που απορρέουν από τα εμπορικά ακίνητα, λαμβάνοντας υπόψη ιδιαιτερότητες που σχετίζονται με εθνικές απαιτήσεις. Οι πληροφορίες που λαμβάνονται μέσω πηγών της αγοράς και άλλες πηγές μη τεκμηριωμένων πληροφοριών θα μπορούσαν να χρησιμοποιούνται εναλλακτικά, αντί των δεικτών και των τεκμηριωμένων δεδομένων όταν αυτά δεν είναι διαθέσιμα. Οι δείκτες κινδύνου και η προσέγγιση της εκτίμησης κινδύνου που προτείνεται στην έκθεση του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου Συστημικού Κινδύνου (ΕΣΣΚ) σχετικά με την αξιολόγηση των ευπαθειών στον τομέα των εμπορικών ακινήτων ⁽¹⁾ μπορούν να λειτουργούν ως γνώμονας για τις οικείες αρχές.
3. Όσον αφορά τις εξασφαλίσεις και τα τμήματα εσόδων και δραστηριοτήτων οι οικείες αρχές θα πρέπει να αξιολογούν τις εξελίξεις στις τιμές των εμπορικών ακινήτων και τις εισοδηματικές ροές που αυτά παράγουν στο πλαίσιο τόσο των κυκλικών όσο και των διαρθρωτικών εξελίξεων και μεταβολών.
4. Όσον αφορά το τμήμα χρηματοδότησης και δραστηριότητας οι οικείες αρχές θα πρέπει να αξιολογούν τη ρευστότητα και την ανθεκτικότητα των χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων με ανοίγματα σε εμπορικά ακίνητα ενόψει της δυναμικής επέλευσης κινδύνων εμπορικών ακινήτων (λαμβάνοντας επίσης υπόψη τα αποτελέσματα της παρακολούθησης των τμημάτων εξασφαλίσεων και εσόδων και δραστηριοτήτων). Όσον αφορά τους παρόχους πιστώσεων εμπορικών ακινήτων οι οικείες αρχές θα πρέπει να αξιολογούν τα χαρακτηριστικά των υφιστάμενων χαρτοφυλακίων δανείων σε εμπορικά ακίνητα, καθώς και τα κριτήρια χορήγησης νέων τέτοιων δανείων. Όσον αφορά την επένδυση σε εμπορικά ακίνητα οι οικείες αρχές θα πρέπει να αναλύουν τη βάση των επενδυτών, τη μόχλευση της επένδυσης και το βάθος της αγοράς, εφόσον υπάρχουν διαθέσιμα σχετικά στοιχεία.
5. Όσον αφορά την κατηγορία δευτερογενών επιπτώσεων οι οικείες αρχές θα πρέπει να αξιολογήσουν τη σημασία των εμπορικών ακινήτων για την πραγματική οικονομία και το χρηματοπιστωτικό σύστημα, συμπεριλαμβανομένων των επιπτώσεων μιας πιθανής ύφεσης της αγοράς εμπορικών ακινήτων στην πραγματική οικονομία (με δευτερογενείς επιπτώσεις στο χρηματοπιστωτικό σύστημα), της διασύνδεσης μεταξύ χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων και των διασυνδέσεων μεταξύ των χωρών.
6. Για την παρακολούθηση των συστημικών κινδύνων που απορρέουν από την αγορά εμπορικών ακινήτων στον τομέα των επενδυτικών οργανισμών οι οικείες αρχές θα πρέπει συγκεκριμένα:
 - α) να προσδιορίζουν τους επενδυτικούς οργανισμούς στη χώρα τους με ιδιαίτερα μεγάλα ανοίγματα σε αγορές εμπορικών ακινήτων·
 - β) να παρακολουθούν και να αξιολογούν τον τρέχοντα βαθμό ετοιμότητάς τους για απροσδόκητη αύξηση των εξαγορών και/ή αύξηση της αβεβαιότητας αποτίμησης
 - γ) να έχουν εικόνα του τρόπου με τον οποίο οι εν λόγω επενδυτικοί οργανισμοί θα μπορούσαν να ανταποκριθούν σε πιθανούς μελλοντικούς αρνητικούς κλυδωνισμούς βραχυπρόθεσμα, συμπεριλαμβανομένου του προσδιορισμού των εργαλείων διαχείρισης ρευστότητας που ενεργοποιούνται και του τρόπου χρήσης τους, καθώς και του μεγέθους των αιτημάτων εξαγοράς και του τρόπου με τον οποίο οι προσδιορισθέντες επενδυτικοί οργανισμοί ανταποκρίνονται σε αυτά τα αιτήματα.

⁽¹⁾ Βλέπε «Methodologies for the assessment of real estate vulnerabilities and macroprudential policies: commercial real estate» (Μεθοδολογίες για την αξιολόγηση των ευπαθειών στα ακίνητα και τις μακροπροληπτικές πολιτικές: εμπορικά ακίνητα), ΕΣΣΚ, Δεκέμβριος 2019, διαθέσιμο στον δικτυακό τόπο του ΕΣΣΚ (www.esrb.europa.eu).

7. Ειδικότερα, και με σκοπό την παρακολούθηση των συστημικών κινδύνων που απορρέουν από την αγορά εμπορικών ακινήτων στον ασφαλιστικό τομέα, οι οικείες αρχές θα πρέπει να προσδιορίζουν τις ασφαλιστικές επιχειρήσεις στη χώρα τους με ιδιαίτερα μεγάλα ανοίγματα σε αγορές εμπορικών ακινήτων.
8. Ειδικότερα, για την παρακολούθηση των επιπτώσεων της τιτλοποίησης στη χρηματοπιστωτική σταθερότητα οι οικείες αρχές θα πρέπει να αξιολογούν προσεκτικά εάν η τιτλοποίηση διαδραματίζει σημαντικό ρόλο στον δανεισμό εμπορικών ακινήτων, συμπεριλαμβανομένης της ποιότητας των τιτλοποιημένων δανείων (που αντικατοπτρίζουν τόσο τον δανειολήπτη όσο και τα στοιχεία ενεργητικού που εξασφαλίζουν το δάνειο) και τις συγκεντρώσεις επενδυτών και δανειοληπτών, δίνοντας ιδιαίτερη προσοχή στη διασύνδεσή τους.
9. Οι οικείες αρχές θα πρέπει να διευκολύνουν την ανταλλαγή πληροφοριών μέσω ρυθμίσεων εντός του πεδίου εφαρμογής του ισχύοντος νομικού καθεστώτος εμπιστευτικότητας.
10. Οι οικείες αρχές θα πρέπει να διασφαλίζουν ότι τυχόν ρυθμίσεις συνομολογούμενες σε εθελοντική βάση, όπως μνημόνια συνεννόησης, θεσπίζουν μεταξύ άλλων γενική αρχή αμοιβαίας ανταλλαγής πληροφοριών σύμφωνα με τις αρχές που διέπουν τη συνεργασία μεταξύ οικείων αρχών.

Σύσταση Β — Διασφάλιση υγιών πρακτικών χρηματοδότησης των εμπορικών ακινήτων

Επί της σύστασης Β εφαρμόζονται τα ακόλουθα κριτήρια συμμόρφωσης.

1. Απαιτείται στενή παρακολούθηση της πιστωτικής ποιότητας των χαρτοφυλακίων εμπορικών ακινήτων και σχηματισμός επαρκών προβλέψεων για κατηγορίες δανείων που θα μπορούσαν να καταστούν μη εξυπηρετούμενες σε περίπτωση δυσμενών οικονομικών και χρηματοπιστωτικών εξελίξεων.
2. Κατά τη διασφάλιση υγιών πρακτικών χρηματοδότησης οι εποπτικές αρχές θα πρέπει να λαμβάνουν υπόψη τα αποτελέσματα της αξιολόγησης κινδύνου με μελλοντικό προσανατολισμό κατά τη σύσταση Α, διακρίνοντας κατά περίπτωση μεταξύ υποτομέων και τμημάτων εμπορικών ακινήτων:
 - α) όσον αφορά τα υφιστάμενα δάνεια οι εποπτικές αρχές θα πρέπει να διασφαλίζουν ότι οι πάροχοι πιστώσεων:
 - επαναξιολογούν το αναμενόμενο εισόδημα που παράγεται από τα εμπορικά ακίνητα (εάν αποτελεί την πηγή εισοδήματος για την εξυπηρέτηση του δανείου) ή το αναμενόμενο εισόδημα από την επιχειρηματική δραστηριότητα του δανειολήπτη· η εν λόγω επαναξιολόγηση θα πρέπει να λαμβάνει υπόψη τις αναμενόμενες εξελίξεις όσον αφορά τα ενοίκια και τα ποσοστά **κενών θέσεων**, το κόστος κατασκευής και το κέρδος από την πώληση ακινήτων, ή τις επιδόσεις των επιχειρηματικών τομέων, ανάλογα με την περίπτωση·
 - επαναξιολογούν την ικανότητα εξυπηρέτησης του χρέους των δανειοληπτών λαμβάνοντας υπόψη τα αποτελέσματα του 1, καθώς και το εκτιμώμενο κόστος χρηματοδότησης και το προφίλ απόσβεσης των δανείων·
 - αναπροσαρμόζουν την αξία εμπορικών ακινήτων που χρησιμεύουν ως ασφάλεια στα υφιστάμενα δάνεια, λαμβάνοντας υπόψη την αναμενόμενη εξέλιξη των τιμών της αγοράς.
 - β) όσον αφορά τα νέα δάνεια οι εποπτικές αρχές θα πρέπει να διασφαλίζουν ότι οι πάροχοι πιστώσεων χορηγούν νέα δάνεια με βάση υγιή κριτήρια δανειοδότησης.
3. Οι προβλέψεις θα πρέπει να λαμβάνουν υπόψη τα αποτελέσματα της επαναξιολόγησης της αναμενόμενης ικανότητας εξυπηρέτησης του χρέους των δανειοληπτών και τις αξίες των εξασφαλίσεων.

Σύσταση Γ — Αύξηση της ανθεκτικότητας των χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων

Επί της σύστασης Γ (1) εφαρμόζονται τα ακόλουθα κριτήρια συμμόρφωσης.

1. Όταν οι κίνδυνοι της αγοράς εμπορικών ακινήτων που εντοπίζονται στην οικεία χώρα του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου (ΕΟΧ) δικαιολογούν την ενεργοποίηση κεφαλαιακών μέτρων, οι εντεταλμένες αρχές θα πρέπει να επιδιώκουν να διασφαλίζουν την ανθεκτικότητα των πιστωτικών ιδρυμάτων έναντι της πιθανής επέλευσης συστημικού κινδύνου που σχετίζεται με εμπορικά ακίνητα, ο οποίος θα μπορούσε να οδηγήσει σε άμεσες και έμμεσες πιστωτικές ζημιές που απορρέουν από δάνεια εμπορικών ακινήτων και επενδύσεις σε εμπορικά ακίνητα ή που προκύπτουν ως συνέπεια οικονομικής ύφεσης.
2. Η ανάληψη κατάλληλης δράσης πολιτικής θα πρέπει να λαμβάνει υπόψη πιθανές διαφορετικές δυναμικές μεταξύ υποτομέων και τμημάτων του τομέα των εμπορικών ακινήτων. Τα μέτρα στάθμισης κινδύνου που ορίζονται για τα ανοίγματα σε εμπορικά ακίνητα ή το υψηλότερο τομεακό ποσοστό αποθέματος ασφαλείας συστημικού κινδύνου θα πρέπει να θεωρούνται στοχευμένα μακροπροληπτικά μέτρα υπό συνθήκες ευπάθειας ιδίως στον τομέα των εμπορικών ακινήτων. Η εφαρμογή υψηλότερου ποσοστού αντικυκλικού αποθέματος ασφαλείας ή γενικότερα ποσοστού αποθέματος ασφαλείας συστημικού κινδύνου θα ενδείκνυτο σε περίπτωση υλοποίησης όχι μόνο κινδύνων που σχετίζονται με τα εμπορικά ακίνητα αλλά και γενικών κυκλικών ή διαρθρωτικών κινδύνων.

3. Πριν από την ενεργοποίηση κεφαλαιακών μέτρων και προκειμένου να εξακριβωθεί η αναγκαιότητα, σκοπιμότητα και αποτελεσματικότητα της ενεργοποίησής τους θα πρέπει να αξιολογείται η θέση της οικείας χώρας του ΕΟΧ στους οικονομικούς και χρηματοπιστωτικούς κύκλους.
4. Μετά την ενεργοποίηση των κεφαλαιακών μέτρων ενδέχεται να καθίσταται αναγκαία η αυστηροποίησή τους ή η ενεργοποίηση πρόσθετων μακροπροληπτικών μέτρων προς αντιμετώπιση των ευπαθειών που έχουν εντοπιστεί στην οικεία χώρα του ΕΟΧ. Αυτό θα εξαρτάται από την επιλογή των ενεργοποιηθέντων κεφαλαιακών μέτρων, από την αρχική βαθμονόμησή τους και από τα αποτελέσματα της αξιολόγησης των ευπαθειών.

Επί της σύστασης Γ (2) εφαρμόζονται τα ακόλουθα κριτήρια συμμόρφωσης.

1. Οι εποπτικές αρχές θα πρέπει να διασφαλίζουν ότι οι όροι εξόφλησης των επενδυτικών κεφαλαίων που εκτίθενται στον τομέα των εμπορικών ακινήτων σχεδιάζονται λαμβάνοντας υπόψη τον εγγενώς μη ρευστοποιήσιμο χαρακτήρα των στοιχείων ενεργητικού εμπορικών ακινήτων και θα πρέπει να παρέχουν πρόσθετη καθοδήγηση, κατά περίπτωση.
2. Οι εποπτικές αρχές θα πρέπει να αντιμετωπίσουν τους περιορισμούς, συμπεριλαμβανομένων εκείνων που σχετίζονται με τη διαθεσιμότητα και την ποιότητα των δεδομένων, οι οποίοι θα μπορούσαν να παρεμποδίσουν την αξιολόγηση του κινδύνου που προκύπτει από την αναντιστοιχία ρευστότητας και τη μόχλευση στον τομέα των επενδυτικών κεφαλαίων όσον αφορά τις επενδύσεις και τον δανεισμό στην αγορά εμπορικών ακινήτων.
3. Οι εποπτικές αρχές θα πρέπει, κατά περίπτωση:
 - α) να διευκολύνουν την έγκαιρη χρήση κατάλληλων εργαλείων διαχείρισης ρευστότητας από τους διαχειριστές επενδυτικών οργανισμών·
 - β) να ασκούν εγκαίρως την εξουσία τους να αναστέλλουν την επαναγορά ή την εξόφληση μεριδίων επενδυτικών οργανισμών ή να χρησιμοποιούν άλλα κατάλληλα εργαλεία διαχείρισης ρευστότητας.

Επί της σύστασης Γ (3) εφαρμόζονται τα ακόλουθα κριτήρια συμμόρφωσης.

1. Οι εποπτικές αρχές θα πρέπει να διασφαλίζουν την ανθεκτικότητα των ασφαλιστικών επιχειρήσεων έναντι της δυνητικής επέλευσης συστημικών κινδύνων που σχετίζονται με τα εμπορικά ακίνητα, οι οποίοι θα μπορούσαν να οδηγήσουν σε άμεσες και έμμεσες ζημιές που απορρέουν από δάνεια σε εμπορικά ακίνητα και επενδύσεις σε εμπορικά ακίνητα ή που προκύπτουν ως συνέπεια οικονομικής ύφεσης.
2. Η ανάληψη κατάλληλης δράσης πολιτικής θα πρέπει να λαμβάνει υπόψη πιθανές διαφορετικές δυναμικές μεταξύ υποτομέων και τμημάτων των εμπορικών ακινήτων.
3. Πριν από την ανάληψη δράσης βάσει της σύστασης Γ(3) και προκειμένου να εξακριβωθεί η αναγκαιότητα, σκοπιμότητα και αποτελεσματικότητα της ενεργοποίησής τους θα πρέπει να αξιολογείται η θέση της οικείας χώρας του ΕΟΧ στους οικονομικούς και χρηματοπιστωτικούς κύκλους.

Επί της σύστασης Γ (5) εφαρμόζονται τα ακόλουθα κριτήρια συμμόρφωσης.

1. Οι εποπτικές αρχές θα πρέπει να εξετάσουν τη δυνατότητα λήψης μέτρων στοχευμένων στους δανειολήπτες με σκοπό την αποτροπή περαιτέρω συσσώρευσης ευπαθειών στον τομέα των εμπορικών ακινήτων διά της νέας δανειοδότησης.
2. Πριν από την ενεργοποίηση τέτοιων μέτρων και προκειμένου να καθοριστούν η κατάλληλη βαθμονόμηση και η σταδιακή εφαρμογή τους θα πρέπει να αξιολογείται η θέση της οικείας χώρας του ΕΟΧ στους οικονομικούς και χρηματοπιστωτικούς στην εξέλιξη των οικονομικών και χρηματοπιστωτικών κύκλων.
3. Μετά την ενεργοποίηση των μέτρων αυτών ενδέχεται να καθίσταται αναγκαία η αυστηροποίησή τους ή η ενεργοποίηση πρόσθετων μακροπροληπτικών μέτρων προς αντιμετώπιση των ευπαθειών που έχουν εντοπιστεί στην οικεία χώρα του ΕΟΧ. Αυτό θα εξαρτάται από την επιλογή των ενεργοποιηθέντων μέτρων, από την αρχική βαθμονόμησή τους και από τα αποτελέσματα της αξιολόγησης των ευπαθειών.

Σύσταση Δ — Ανάπτυξη εργαλείων βάσει δραστηριότητας για τα εμπορικά ακίνητα στην Ένωση

Επί της σύστασης Δ εφαρμόζονται τα ακόλουθα κριτήρια συμμόρφωσης.

1. Κατά την αξιολόγηση του ισχύοντος μακροπροληπτικού πλαισίου η Ευρωπαϊκή Επιτροπή θα πρέπει να συζητά με τα ενδιαφερόμενα μέρη τους ισότιμους όρους ανταγωνισμού μεταξύ των χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων όσον αφορά τη χρηματοδότηση των εμπορικών ακινήτων, με στόχο τον μετριασμό πιθανού ρυθμιστικού αρμπιτράζ δυνάμενου να δημιουργήσει κινδύνους για τη χρηματοπιστωτική σταθερότητα.
2. Η Ευρωπαϊκή Επιτροπή θα πρέπει να εξετάσει τις υφιστάμενες (ή μελλοντικές) αναλύσεις της καταλληλότητας των μέτρων που στοχεύουν στους δανειολήπτες για δάνεια εμπορικών ακινήτων και, εφόσον τα αποτελέσματα των αναλύσεων καταλήγουν στη γενική καταλληλότητα των μέτρων αυτών για τα συγκεκριμένα δάνεια, να προτείνει τέτοια μέτρα ως εργαλεία βάσει δραστηριότητας.