

## I

(Ψηφίσματα, συστάσεις και γνωμοδοτήσεις)

## ΣΥΣΤΑΣΕΙΣ

## ΕΥΡΩΠΑΪΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΣΥΣΤΗΜΙΚΟΥ ΚΙΝΔΥΝΟΥ

## ΣΥΣΤΑΣΗ ΤΟΥ ΕΥΡΩΠΑΪΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΣΥΣΤΗΜΙΚΟΥ ΚΙΝΔΥΝΟΥ

της 21ης Μαρτίου 2019

που τροποποιεί τη σύσταση ΕΣΣΚ/2016/14 σχετικά με την κάλυψη κενών στα στοιχεία που αφορούν ακίνητα

(ΕΣΣΚ/2019/3)

(2019/C 271/01)

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 Συμβουλίου Συστημικού Κινδύνου<sup>(1)</sup>, και ιδίως το άρθρο 3 παράγραφος 2 στοιχεία β), δ) και στ) και τα άρθρα 16 έως 18,

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

Εκτιμώντας τα ακόλουθα:

- (1) Η εφαρμογή οποιουδήποτε πλαισίου παρακολούθησης των εξελίξεων στον τομέα των ακινήτων για σκοπούς χρηματοπιστωτικής σταθερότητας απαιτεί την τακτική συλλογή και διανομή, σε επίπεδο Ένωσης, συγκρίσιμων στοιχείων ανά χώρα, ώστε να καθίσταται δυνατή η ακριβέστερη αξιολόγηση των κινδύνων που αφορούν τα ακίνητα στα επιμέρους κράτη μέλη, αλλά και η σύγκριση της χρήσης μέσω μακροπροληπτικής πολιτικής, με σκοπό την αντιμετώπιση των ευπαθειών που συνδέονται με τα ακίνητα.
- (2) Στόχος της σύστασης ΕΣΚΚ/2016/14 του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου Συστημικού Κινδύνου<sup>(3)</sup> ήταν η εναρμόνιση των ορισμών και δεικτών που χρησιμοποιούνται για την παρακολούθηση των αγορών των οικιστικών και εμπορικών ακινήτων και η αντιμετώπιση των υφιστάμενων κενών στη διαθεσιμότητα και συγκρισιμότητα των στοιχείων που αφορούν τις αγορές των εν λόγω ακινήτων στην Ένωση.
- (3) Το νομικό πλαίσιο για τις ευρωπαϊκές στατιστικές καθορίζεται από τον κανονισμό (ΕΚ) αριθ. 223/2009 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου<sup>(4)</sup> και την απόφαση της Επιτροπής 2012/504/ΕΕ<sup>(5)</sup>. Δεδομένης της εμπειρίας που διαθέτει η Επιτροπή (Eurostat), ως κοινοτική στατιστική αρχή, στην παροχή υψηλής ποιότητας ευρωπαϊκών στοιχείων που σκοπό έχουν να επιτρέψουν και να διευκολύνουν τις συγκρίσεις μεταξύ χωρών, το Ευρωπαϊκό Συμβούλιο Συστημικού Κινδύνου (ΕΣΣΚ) κρίνει ιδιαίτερα σημαντική τη συμβολή της Επιτροπής (Eurostat) όσον αφορά το νομικό πλαίσιο που καθορίζεται στη σύσταση ΕΣΣΚ/2016/14 για τη διευκόλυνση των εθνικών μακροπροληπτικών αρχών στη συλλογή στοιχείων σε σχέση με τους δείκτες που αφορούν την πραγματική αγορά των εμπορικών ακινήτων.

<sup>(1)</sup> ΕΕ L 331 της 15.12.2010, σ. 1.

<sup>(2)</sup> ΕΕ C 58 της 24.2.2011, σ. 4.

<sup>(3)</sup> 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).

<sup>(4)</sup> Κανονισμός (ΕΚ) αριθ. 223/2009 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 11ης Μαρτίου 2009, σχετικά με τις ευρωπαϊκές στατιστικές και την κατάργηση του κανονισμού (ΕΚ, Ευρατόμ) αριθ. 1101/2008 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου σχετικά με τη διαβίβαση στη Στατιστική Υπηρεσία των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων πληροφοριών που καλύπτονται από το στατιστικό απόρρητο, του κανονισμού (ΕΚ) αριθ. 322/97 του Συμβουλίου σχετικά με τις κοινοτικές στατιστικές και της απόφασης 89/382/ΕΟΚ, Ευρατόμ του Συμβουλίου για τη σύσταση επιτροπής του στατιστικού προγράμματος των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων (ΕΕ L 87 της 31.3.2009, σ. 164).

<sup>(5)</sup> Απόφαση της Επιτροπής 2012/504/ΕΕ, της 17ης Σεπτεμβρίου 2012, για την Eurostat (ΕΕ L 251 της 18.9.2012, σ. 49).

Η διαθεσιμότητα αυτών των στοιχείων, με τη σειρά της, θα επισπεύσει την εφαρμογή ενός πλαισίου παρακολούθησης κινδύνων από τις εθνικές μακροπροληπτικές αρχές για την αποτελεσματική παρακολούθηση της αγοράς των εμπορικών ακινήτων και, ως εκ τούτου, τη διευκόλυνση του εντοπισμού κινδύνων για τη χρηματοπιστωτική σταθερότητα οι οποίοι απορρέουν από την εν λόγω αγορά. Συνεπώς, θεωρείται κρίσιμης σημασίας η θέσπιση ενός κοινού ελάχιστου πλαισίου για την κατάρτιση της βάσης δεδομένων που χρειάζονται οι εθνικές μακροπροληπτικές αρχές για την αποτελεσματική παρακολούθηση της πραγματικής αγοράς των εμπορικών ακινήτων. Η ανάγκη θέσπισης ενός εναρμονισμένου πλαισίου καθίσταται εμφανέστερη εάν ληφθεί υπόψη ο σημαντικός όγκος της διασυνοριακής χρηματοδότησης των εμπορικών ακινήτων. Ενόψει τούτου θα πρέπει να ενσωματωθεί στη σύσταση ΕΣΣΚ/2016/14 νέα σύσταση, με σκοπό την προαγωγή ενός κοινού ελάχιστου πλαισίου για την ανάπτυξη, παραγωγή και διάδοση των σχετικών εναρμονισμένων δεικτών. Προς διασφάλιση της συνοχής και ποιότητας των σχετικών στατιστικών στοιχείων και προς ελαχιστοποίηση της επιβάρυνσης της διαδικασίας παροχής στοιχείων, η Επιτροπή (Eurostat) θα πρέπει επίσης να αναπτύξει και προαγάγει στατιστικά πρότυπα, μεθόδους και διαδικασίες για τη συλλογή των απαιτούμενων στατιστικών στοιχείων.

- (4) Σύμφωνα με το άρθρο 2 του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 1096/2010 του Συμβουλίου<sup>(6)</sup>, η ΕΚΤ υποχρεούται να διασφαλίζει την παροχή γραμματείας στο ΕΣΣΚ και, στο πλαίσιο αυτό, να παρέχει υποστήριξη σε επίπεδο αναλύσεων, στατιστικών, διοικητικής και υλικοτεχνικής μέριμνας στο ΕΣΣΚ. Πέραν τούτου, σύμφωνα με το άρθρο 5.3 του καταστατικού του Ευρωπαϊκού Συστήματος Κεντρικών Τραπεζών και της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας, η ΕΚΤ υποχρεούται να προωθεί την εναρμόνιση, όπου είναι αναγκαίο, των κανόνων και πρακτικών που διέπουν τη συλλογή, επεξεργασία και διανομή των στατιστικών στοιχείων στους τομείς που εμπίπτουν στο πεδίο των δραστηριοτήτων της. Εν προκειμένω είναι σημαντικό να διασφαλίζεται η στενή συνεργασία και ο κατάλληλος συντονισμός μεταξύ του ευρωπαϊκού στατιστικού συστήματος<sup>(7)</sup> και του Ευρωπαϊκού Συστήματος Κεντρικών Τραπεζών (ΕΣΚΤ). Για τον σκοπό αυτόν και σύμφωνα με το άρθρο 6 παράγραφος 3 του κανονισμού (ΕΚ) αριθ. 223/2009, η συνεχής διαβούλευση και η συνεργασία μεταξύ της Επιτροπής (Eurostat) και της ΕΚΤ θεωρούνται αποφασιστικής σημασίας για την ανάπτυξη των απαιτούμενων στατιστικών προτύπων, μεθόδων και διαδικασιών.
- (5) Οι πρόσφατες στατιστικές αναλύσεις, τις οποίες πραγματοποίησε η επιτροπή στατιστικής του ΕΣΚΤ, επικουρούμενη από την οικεία ειδική ομάδα για τα ακίνητα, σε σχέση με τις πηγές στοιχείων για τους δείκτες χρηματοδότησης εμπορικών και οικιστικών ακινήτων, τονίζουν την ανάγκη τροποποίησης συγκεκριμένων ορισμών, προς διευκόλυνση των δραστηριοτήτων παρακολούθησης που ασκούν οι εθνικές μακροπροληπτικές αρχές. Ενώ αναγνωρίζεται ότι ο κανονισμός (ΕΕ) 2016/867 της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας<sup>(8)</sup>, ο οποίος θέσπισε τη βάση δεδομένων AnaCredit, δεν μπορεί από μόνος του να καλύψει τις ανάγκες των εθνικών μακροπροληπτικών αρχών όσον αφορά τα στοιχεία, θα πρέπει εντούτοις να τροποποιηθούν οι ορισμοί των εμπορικών και οικιστικών ακινήτων στη σύσταση ΕΣΣΚ/2016/14, ούτως ώστε να ικανοποιηθεί η ανάγκη μεγαλύτερης εναρμόνισής τους με τους εννοιολογικά ευρύτερους ορισμούς που προβλέπει ο κανονισμός (ΕΕ) 2016/867, κατά τρόπο ώστε να καθίσταται ευχερέστερη η διενέργεια των αναγκαίων αναλύσεων για σκοπούς χρηματοπιστωτικής σταθερότητας και να καθίσταται δυνατή η απόλυτη συγκρισιμότητα μεταξύ χωρών.
- (6) Πάντως, η τροποποίηση των ορισμών που περιέχονται στη σύσταση ΕΣΣΚ/2016/14 δεν θα πρέπει να εμποδίζει τις εθνικές μακροπροληπτικές αρχές να χρησιμοποιούν πρόσθετους δείκτες ακινήτων και αναλύσεις που, εκκινώντας από τους ορισμούς και τους δείκτες των εν λόγω αρχών, λαμβάνουν υπόψη τις ιδιαιτερότητες των αντίστοιχων εθνικών αγορών για τα εμπορικά και οικιστικά ακίνητα και είναι συναφείς από άποψη χρηματοπιστωτικής σταθερότητας. Επιπλέον, τούτο θα διασφαλίσει τη συμμόρφωση των εθνικών μακροπροληπτικών αρχών με την αρχή της αναλογικότητας κατά τα προβλεπόμενα στη σύσταση ΕΣΣΚ/2016/14.
- (7) Βάσει της σύστασης ΕΣΣΚ/2016/14 οι αποδέκτες καλούνται να υποβάλουν στο ΕΣΣΚ και στο Συμβούλιο εκθέσεις σχετικά με τις ενέργειες στις οποίες προβαίνουν προς συμμόρφωση με τη σύσταση ή να αιτιολογούν επαρκώς τυχόν αποχή τους από οποιαδήποτε ενέργεια, σύμφωνα με το προβλεπόμενο σε αυτή χρονοδιάγραμμα. Εν προκειμένω, οι αποδέκτες σημειώσαν πρόοδο στην εφαρμογή της σύστασης ΕΣΣΚ/2016/14 εντός του προβλεπόμενου χρονοδιαγράμματος. Ωστόσο, οι εργασίες ορισμένων εθνικών μακροπροληπτικών αρχών παρουσίασαν καθυστέρηση λόγω πρακτικών ζητημάτων, όπως η ανάγκη θέσπισης δομών αναφοράς, εντοπισμού πηγών δεδομένων και αντιμετώπισης ζητημάτων εμπιστευτικότητας των δεδομένων.
- (8) Συνεπώς, για να διασφαλισθεί η εφαρμογή της σύστασης ΕΣΣΚ/2016/14 είναι αναγκαίο να παραταθούν ορισμένες προθεσμίες που προβλέπονται σε αυτή. Η παράταση των προθεσμιών αυτών θα εξασφαλίσει στις εθνικές μακροπροληπτικές αρχές περισσότερο χρόνο για την επίλυση των ως άνω πρακτικών ζητημάτων. Ιδιαίτερο προβληματισμό προκαλεί η έλλειψη κοινώς αποδεκτών ορισμών εργασίας για τους δείκτες που αφορούν την πραγματική αγορά εμπορικών ακινήτων, η οποία, σε συνδυασμό με τους λειτουργικούς περιορισμούς της διαθεσιμότητας των στοιχείων, δυσχεραίνει την ακριβή αξιολόγηση και σύγκριση των κινδύνων σε επίπεδο εθνικών αγορών. Ως εκ τούτου, θα πρέπει να παραταθούν περαιτέρω οι προθεσμίες εφαρμογής της σύστασης ΕΣΣΚ/2016/14 όσον αφορά τους δείκτες για τους οποίους οι εθνικές μακροπροληπτικές αρχές δεν διαθέτουν τις σχετικές πληροφορίες, έτσι ώστε να τους δοθεί επαρκής χρόνος για την ανάπτυξη των απαραίτητων ορισμών και τη συλλογή στοιχείων.

<sup>(6)</sup> Κανονισμός (ΕΕ) αριθ. 1096/2010, της 17ης Νοεμβρίου 2010, για την ανάθεση ειδικών καθηκόντων στην Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα όσον αφορά τη λειτουργία του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου Συστημικού Κινδύνου (ΕΕ L 331 της 15.12.2010, σ. 162).

<sup>(7)</sup> Το ευρωπαϊκό στατιστικό σύστημα (ΕΣΣ) είναι η σύμπραξη μεταξύ της ευρωπαϊκής στατιστικής αρχής, που είναι η Επιτροπή (Eurostat), και των εθνικών στατιστικών υπηρεσιών (ΕΣΥ) και άλλων εθνικών αρχών που είναι υπεύθυνες για την ανάπτυξη, την παραγωγή και τη διάδοση ευρωπαϊκών στατιστικών.

<sup>(8)</sup> 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).

- (9) Το γενικό συμβούλιο δεν θεωρεί ότι η παράταση ορισμένων προθεσμιών της σύστασης ΕΣΣΚ/2016/14 θα θέσει σε κίνδυνο την εύρυθμη λειτουργία των χρηματοπιστωτικών αγορών. Πέραν τούτου, το γενικό συμβούλιο δεν θεωρεί ότι λόγω της παράτασης αυτής οι αποδέκτες ενδέχεται να μην εφαρμόσουν τη σύσταση ΕΣΣΚ/2016/14.
- (10) Επιπλέον, το ΕΣΣΚ αναγνωρίζει ότι προκειμένου να ληφθούν υπόψη οι ιδιαιτερότητες ορισμένων αγορών ή τμημάτων τους και να διασφαλιστεί η ποιότητα των στατιστικών στοιχείων ενδέχεται να απαιτηθεί περαιτέρω τεχνική καθοδήγηση και δράση όσον αφορά τους συγκεκριμένους ορισμούς και δείκτες. Συνεπώς, η περαιτέρω τροποποίηση της σύστασης ΕΣΣΚ/2016/14 μπορεί επίσης να είναι αναγκαία για την αντιμετώπιση μελλοντικών εξελίξεων όσον αφορά τους συγκεκριμένους ορισμούς και δείκτες.
- (11) Για τους λόγους αυτούς η σύσταση ΕΚΤ/2016/14 θα πρέπει να τροποποιηθεί,

ΕΞΕΔΩΣΕ ΤΗΝ ΠΑΡΟΥΣΑ ΣΥΣΤΑΣΗ:

#### ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΕΙΣ

Η σύσταση ΕΣΣΚ/2016/14 τροποποιείται ως εξής:

1. στην ενότητα 1, η παράγραφος 1 της σύστασης Γ αντικαθίσταται από το ακόλουθο κείμενο:

- «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 μίσθωσης·
- 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 εμπορικών ακινήτων υπό ανάπτυξη ή κατασκευή)·
- ζ) ροές μη εξυπηρετούμενων δανείων που αφορούν εμπορικά ακίνητα (περιλαμβανομένων εμπορικών ακινήτων υπό ανάπτυξη ή κατασκευή)·
- η) ροές προβλέψεων για ζημίες από δάνεια που αφορούν χορηγήσεις για εμπορικά ακίνητα (περιλαμβανομένων εμπορικών ακινήτων υπό ανάπτυξη ή κατασκευή)·
- θ) ροές προβλέψεων για ζημίες από δάνεια που αφορούν χορηγήσεις για ακίνητα υπό ανάπτυξη ή κατασκευή (μέρος των χορηγήσεων για εμπορικά ακίνητα)·
- ι) υπόλοιπα χορηγήσεων που αφορούν εμπορικά ακίνητα (περιλαμβανομένων εμπορικών ακινήτων υπό ανάπτυξη ή κατασκευή)·
- ια) υπόλοιπα μη εξυπηρετούμενων δανείων που αφορούν εμπορικά ακίνητα (περιλαμβανομένων εμπορικών ακινήτων υπό ανάπτυξη ή κατασκευή)·
- ιβ) υπόλοιπα προβλέψεων για ζημίες από δάνεια που αφορούν χορηγήσεις για εμπορικά ακίνητα (περιλαμβανομένων εμπορικών ακινήτων υπό ανάπτυξη ή κατασκευή)·
- ιγ) υπόλοιπα χορηγήσεων που αφορούν εμπορικά ακίνητα υπό ανάπτυξη ή κατασκευή (μέρος των χορηγήσεων για εμπορικά ακίνητα)·
- ιδ) υπόλοιπα μη εξυπηρετούμενων δανείων που αφορούν ακίνητα υπό ανάπτυξη ή κατασκευή (μέρος των χορηγήσεων για εμπορικά ακίνητα)·
- ιε) υπόλοιπα προβλέψεων για ζημίες από δάνεια που αφορούν χορηγήσεις για εμπορικά ακίνητα υπό ανάπτυξη ή κατασκευή (μέρος των χορηγήσεων για εμπορικά ακίνητα)·

Δείκτες που αφορούν τα κριτήρια χορηγήσεων για εμπορικά ακίνητα:

- ιστ) σταθμισμένος μέσος όρος του δείκτη LTV-O για τις ροές των δανείων που αφορούν εμπορικά ακίνητα·

- ιζ) σταθμισμένος μέσος όρος του τρέχοντος δείκτη δανείου προς αξία (LTV-C) για τα υπόλοιπα δανείων που αφορούν εμπορικά ακίνητα·
- ιη) 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·
- ιδ) 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. στην ενότητα 1, η παράγραφος 2 της σύστασης Δ αντικαθίσταται από το ακόλουθο κείμενο:

«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 δανειστή·
  - εθνικότητα δανειστή.
- γ) Όσον αφορά υπόλοιπα και ροές χορηγήσεων για εμπορικά ακίνητα και την επιμέρους ανάλυση χορηγήσεων για εμπορικά ακίνητα (περιλαμβανομένων εμπορικών ακινήτων υπό ανάπτυξη ή κατασκευή), δηλαδή χορηγήσεων για υφιστάμενα ή υπό κατασκευή ακίνητα που κατέχονται από τους ιδιοκτήτες τους για τη διενέργεια των επιχειρήσεων, την επίτευξη των σκοπών ή την άσκηση των δραστηριοτήτων τους, χορηγήσεων για μισθωμένα ακίνητα, χορηγήσεων για ακίνητα που παράγουν εισόδημα (εκτός από μισθωμένα ακίνητα), χορηγήσεων για εμπορικά ακίνητα υπό ανάπτυξη και χορηγήσεων για κοινωνικές κατοικίες, οι εθνικές μακροπροληπτικές αρχές θα πρέπει να λαμβάνουν υπόψη τη δυνατότητα περαιτέρω 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 επιμέρους ανάλυση των μη εξυπηρετούμενων δανείων που αφορούν εμπορικά ακίνητα (περιλαμβανομένων εμπορικών ακινήτων υπό ανάπτυξη ή κατασκευή), δηλαδή χορηγήσεων για υφιστάμενα ή υπό κατασκευή ακίνητα που κατέχονται από τους ιδιοκτήτες τους για τη διενέργεια των επιχειρήσεων, την επίτευξη των σκοπών ή την άσκηση των δραστηριοτήτων τους, χορηγήσεων για μισθωμένα ακίνητα, χορηγήσεων για ακίνητα που παράγουν εισόδημα (εκτός από μισθωμένα ακίνητα), χορηγήσεων για εμπορικά ακίνητα υπό ανάπτυξη και χορηγήσεων για κοινωνικές κατοικίες, οι εθνικές μακροπροληπτικές αρχές θα πρέπει να λαμβάνουν υπόψη τη δυνατότητα περαιτέρω ανάλυσης κατά:
  - τύπο ακινήτου·
  - τοποθεσία ακινήτου·
  - κατηγορία δανειστή·
  - εθνικότητα δανειστή.

ε) Όσον αφορά τα υπόλοιπα και τις ροές προβλέψεων για ζημίες από δάνεια που αφορούν χορηγήσεις για εμπορικά ακίνητα και την επιμέρους ανάλυση των προβλέψεων για ζημίες από δάνεια που αφορούν εμπορικά ακίνητα (περιλαμβανομένων εμπορικών ακινήτων υπό ανάπτυξη ή κατασκευή), δηλαδή χορηγήσεων για υφιστάμενα ή υπό κατασκευή ακίνητα που κατέχονται από τους ιδιοκτήτες τους για τη διενέργεια των επιχειρήσεων, την επίτευξη των σκοπών ή την άσκηση των δραστηριοτήτων τους, χορηγήσεων για μισθωμένα ακίνητα, χορηγήσεων για ακίνητα που παράγουν εισόδημα (εκτός από μισθωμένα ακίνητα), χορηγήσεων για εμπορικά ακίνητα υπό ανάπτυξη και χορηγήσεων για κοινωνικές κατοικίες, οι εθνικές μακροπροληπτικές αρχές θα πρέπει να λαμβάνουν υπόψη τη δυνατότητα περαιτέρω ανάλυσης κατά:

- τύπο ακινήτου·
- τοποθεσία ακινήτου·
- κατηγορία δανειστή·
- εθνικότητα δανειστή.

Οι αναλύσεις που αναφέρονται στα ως άνω στοιχεία α) έως ε) θεωρούνται ως οι συνηθισμένες ελάχιστες. Οι εθνικές μακροπροληπτικές αρχές μπορούν να χρησιμοποιούν επιπλέον αναλύσεις εφόσον το κρίνουν απαραίτητο για σκοπούς χρηματοπιστωτικής σταθερότητας.»

3. στην ενότητα 1 προστίθεται η ακόλουθη σύσταση:

**«Σύσταση ΣΤ – Θέσπιση κοινού ελάχιστου πλαισίου για την πραγματική αγορά εμπορικών ακινήτων**

1. Συνιστάται στην Επιτροπή (Eurostat) να προτείνει τη θέσπιση στην ενωσιακή νομοθεσία ενός κοινού ελάχιστου πλαισίου για την ανάπτυξη, παραγωγή και διάδοση μιας βάσης δεδομένων σε σχέση με τους δείκτες που αφορούν την πραγματική αγορά εμπορικών ακινήτων, σύμφωνα με τις αναφορές των παραγράφων α) έως ε) της επιμέρους σύστασης Γ σημείο 1.
2. Επίσης, συνιστάται στην Επιτροπή (Eurostat) να αναπτύξει και να προαγάγει στατιστικά πρότυπα, πηγές, μεθόδους και διαδικασίες για τη δημιουργία της βάσης δεδομένων σε σχέση με τους δείκτες που αφορούν την πραγματική αγορά εμπορικών ακινήτων, οι οποίοι προβλέπονται στις παραγράφους α) έως ε) της επιμέρους σύστασης Γ σημείο 1 και, ιδίως, να διασφαλίσει την ποιότητα της εν λόγω δέσμης δεικτών και να ελαχιστοποιήσει την επιβάρυνση της διαδικασίας παροχής στοιχείων.»

4. η ενότητα 2 παράγραφος 1 σημείο 1 τροποποιείται ως εξής:

α) το σημείο 3 αντικαθίσταται από το ακόλουθο κείμενο:

«ακίνητο που αγοράζεται προς εκμίσθωση»: οποιοδήποτε οικιστικό ακίνητο ανήκει απευθείας σε φυσικό πρόσωπο και προορίζεται πρωτίτως για εκμίσθωση.»

β) το σημείο 4 αντικαθίσταται από το ακόλουθο κείμενο:

«εμπορικό ακίνητο»: υφιστάμενο ή υπό ανάπτυξη ακίνητο που παράγει εισόδημα, περιλαμβανομένων των μισθωμένων ακινήτων· ή υφιστάμενο ή υπό κατασκευή ακίνητο που χρησιμοποιείται από τους ιδιοκτήτες του για τη διενέργεια των επιχειρήσεων, την επίτευξη των σκοπών ή την άσκηση των δραστηριοτήτων τους, εξαιρουμένων σε κάθε περίπτωση των ακινήτων που ταξινομούνται ως οικιστικά ακίνητα και περιλαμβανομένων των κοινωνικών κατοικιών.

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.»

γ) το σημείο 5 αντικαθίσταται από το ακόλουθο κείμενο:

«δάνειο που αφορά εμπορικό ακίνητο»: δάνειο χορηγούμενο σε νομικό πρόσωπο για την απόκτηση υφιστάμενου ή υπό ανάπτυξη ακινήτου που παράγει εισόδημα (ή ομάδας ακινήτων χρησιμοποιούμενων για την παραγωγή εισοδήματος) ή υφιστάμενου ή υπό κατασκευή ακινήτου που χρησιμοποιείται από τους ιδιοκτήτες του για τη διενέργεια των επιχειρήσεων, την επίτευξη των σκοπών ή την άσκηση των δραστηριοτήτων τους (ή ομάδας συναφών ακινήτων), ή εξασφαλιζόμενο με εμπορικό ακίνητο (ή ομάδα εμπορικών ακινήτων).»

δ) παρεμβάλλεται το ακόλουθο σημείο 16α):

«ακίνητο υπό ανάπτυξη που παράγει εισόδημα»: κάθε ακίνητο το οποίο τελεί υπό κατασκευή και το οποίο με την αποπεράτωσή του πρόκειται να προσπορίζει στον ιδιοκτήτη του εισόδημα υπό μορφή μισθωμάτων από εκμίσθωσή του ή κερδών από πώλησή του· ο όρος δεν περιλαμβάνει κτίρια που καταδαφίζονται ή ακίνητα που εκκενώνονται ενόψει πιθανής μελλοντικής αξιοποίησής τους.»

- ε) το σημείο 32 αντικαθίσταται από το ακόλουθο κείμενο:  
«ακίνητα ή κατοικίες που αγοράζονται προς ιδιοκατοίκηση»: κάθε οικιστικό ακίνητο που ανήκει σε φυσικό πρόσωπο με σκοπό να χρησιμοποιηθεί ως κατοικία»·
- στ) το σημείο 34 διαγράφεται·
- ζ) παρεμβάλλεται το ακόλουθο σημείο 36α):  
«μισθωμένα ακίνητα»: κάθε ακίνητο που ανήκει σε νομικές οντότητες και προορίζεται πρωτίστως για εκμίσθωση»·
- η) το σημείο 38 αντικαθίσταται από το ακόλουθο κείμενο:  
«οικιστικό ακίνητο»: οποιοδήποτε υφιστάμενο ή υπό κατασκευή ακίνητο είναι διαθέσιμο για την εξυπηρέτηση στεγαστικών αναγκών, αποκτάται, κατασκευάζεται ή ανακαινίζεται από φυσικό πρόσωπο, περιλαμβανομένων των 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»·
- θ) το σημείο 39 αντικαθίσταται από το ακόλουθο κείμενο:  
«δάνειο που αφορά οικιστικό ακίνητο»: δάνειο που χορηγείται σε φυσικό πρόσωπο και εξασφαλίζεται με οικιστικό ακίνητο, ανεξάρτητα από τον σκοπό του δανείου»·

5. η ενότητα 2 παράγραφος 3 αντικαθίσταται από το ακόλουθο κείμενο:

### «3. Χρονοδιάγραμμα ενεργειών προς εφαρμογή των συστάσεων

Οι αποδέκτες καλούνται να υποβάλουν στο ΕΣΣΚ και στο Συμβούλιο εκθέσεις σχετικά με τις ενέργειες στις οποίες προβαίνουν προς συμμόρφωση με την παρούσα σύσταση ή να αιτιολογούν επαρκώς τυχόν αποχή τους από οποιαδήποτε ενέργεια, σύμφωνα με το ακόλουθο χρονοδιάγραμμα:

#### 1. Σύσταση Α

- α) Έως τις 31 Δεκεμβρίου 2019 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 2019 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 2019 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 2021 οι εθνικές μακροπροληπτικές αρχές οφείλουν να διαβιβάσουν στο ΕΣΣΚ και στο Συμβούλιο τελική έκθεση για την εφαρμογή της σύστασης Γ.
- γ) Οι εθνικές μακροπροληπτικές αρχές που δεν διαθέτουν τις συναφείς πληροφορίες σε σχέση με τους δείκτες που αναφέρονται στα στοιχεία α) έως ε) της σύστασης Γ σημείο 1 οφείλουν να διαβιβάσουν στο ΕΣΣΚ και στο Συμβούλιο τελική έκθεση για την εφαρμογή της σύστασης Γ σε σχέση με τους δείκτες αυτούς έως τις 31 Δεκεμβρίου 2025.

#### 4. Σύσταση Δ

- α) Έως τις 31 Δεκεμβρίου 2019 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 2021 οι εθνικές μακροπροληπτικές αρχές οφείλουν να διαβιβάσουν στο ΕΣΣΚ και στο Συμβούλιο τελική έκθεση για την εφαρμογή της σύστασης Δ.

γ) Οι εθνικές μακροπροληπτικές αρχές που δεν διαθέτουν τις συναφείς πληροφορίες σε σχέση με τους δείκτες που αναφέρονται στο στοιχείο α) της σύστασης Δ σημείο 2, όπως ορίζονται στο υπόδειγμα Α του παραρτήματος ΙΙΙ της παρούσας σύστασης, οφείλουν να διαβιβάσουν στο ΕΣΣΚ και στο Συμβούλιο τελική έκθεση για την εφαρμογή της σύστασης Δ σε σχέση με τους δείκτες αυτούς έως τις 31 Δεκεμβρίου 2025.

#### 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.

#### 6. Σύσταση ΣΤ

α) Έως τις 31 Δεκεμβρίου 2021 η Επιτροπή (Eurostat) οφείλει να διαβιβάσει στο ΕΣΣΚ και στο Συμβούλιο ενδιάμεση έκθεση σχετικά με την πρώτη αξιολόγηση της εφαρμογής της σύστασης ΣΤ.

β) Έως τις 31 Δεκεμβρίου 2023 η Επιτροπή (Eurostat) οφείλει να διαβιβάσει στο ΕΣΣΚ και στο Συμβούλιο τελική έκθεση σχετικά με την εφαρμογή της σύστασης ΣΤ.»

6. το παράρτημα Ι αντικαθίσταται από το παράρτημα Ι της παρούσας κατευθυντήριας γραμμής·
7. το παράρτημα ΙΙ αντικαθίσταται από το παράρτημα ΙΙ της παρούσας κατευθυντήριας γραμμής·
8. το παράρτημα ΙΙΙ αντικαθίσταται από το παράρτημα ΙΙΙ της παρούσας κατευθυντήριας γραμμής·
9. το παράρτημα ΙV αντικαθίσταται από το παράρτημα ΙV της παρούσας κατευθυντήριας γραμμής·
10. το παράρτημα V αντικαθίσταται από το παράρτημα V της παρούσας κατευθυντήριας γραμμής.

Φρανκφούρτη, 21 Μαρτίου 2019.

Ο προϊστάμενος της Γραμματείας του ΕΣΣΚ,  
εξ ονόματος του γενικού συμβουλίου του ΕΣΣΚ

Francesco MAZZAFERRO

## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι

Το παράρτημα Ι της σύστασης ΕΣΣΚ/2016/14 αντικαθίσταται από το ακόλουθο κείμενο:

## «ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι

**ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΣΥΜΜΟΡΦΩΣΗΣ ΜΕ ΤΙΣ ΣΥΣΤΑΣΕΙΣ****1. Σύσταση Α**

Οι εθνικές μακροπροληπτικές αρχές θα θεωρείται ότι συμμορφώνονται με τη σύσταση 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 στη 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 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 ΙV 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 ΙV, 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 τη σύσταση 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 ΙΙ·
- β) αξιολογούν την πρόοδο στη χρήση των πληροφοριών που ειδικότερα ορίζονται στη σύσταση Β σημείο 2 και στο υπόδειγμα Α του παραρτήματος ΙΙ 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 ΙΙ.



### 3. Σύσταση Γ

Οι εθνικές μακροπροληπτικές αρχές θα θεωρείται ότι συμμορφώνονται με τη σύσταση 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·
- 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 που 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 τη σύσταση 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 εκείνες των παραρτημάτων IV και V, 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 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·

## 6. Σύσταση ΣΤ

Η Επιτροπή (Eurostat) θα θεωρείται ότι συμμορφώνεται με τη σύσταση ΣΤ εφόσον:

- α) προτείνει τη θέσπιση στην ενωσιακή νομοθεσία ενός κοινού ελάχιστου πλαισίου για την ανάπτυξη, παραγωγή και διάδοση μιας βάσης δεδομένων για τους δείκτες που αφορούν την πραγματική αγορά εμπορικών ακινήτων με σκοπό την εναρμόνισή τους, λαμβάνοντας υπόψη την καταλληλότητα των ορισμών και των αναλύσεων αυτών των δεικτών, οι οποίοι χρησιμοποιούνται επί του παρόντος στα κράτη μέλη·
- β) διασφαλίζει την ευθυγράμμιση της προτεινόμενης νομοθεσίας με τους δείκτες και τους ορισμούς τους, όπως χρησιμοποιούνται για σκοπούς εποπτείας ή χρηματοπιστωτικής σταθερότητας, για την αποφυγή αδικαιολόγητης επιβάρυνσης των παρόχων στοιχείων·
- γ) διασφαλίζει την ποιότητα των σχετικών δεικτών που αφορούν την πραγματική αγορά εμπορικών ακινήτων, αναπτύσσοντας στατιστικά πρότυπα, πηγές, μεθόδους και διαδικασίες για τη δημιουργία της βάσης δεδομένων των εν λόγω δεικτών·
- δ) διασφαλίζει ότι η εφαρμογή των στατιστικών προτύπων, πηγών, μεθόδων και διαδικασιών που αναπτύσσονται σε σχέση με τη βάση δεδομένων των σχετικών δεικτών που αφορούν την πραγματική αγορά εμπορικών ακινήτων δεν συνεπάγεται αδικαιολόγητη επιβάρυνση των παρόχων στοιχείων·
- ε) προωθεί την εφαρμογή των στατιστικών προτύπων, πηγών, μεθόδων και διαδικασιών που αναπτύσσονται για την παραγωγή της βάσης δεδομένων των σχετικών δεικτών που αφορούν την πραγματική αγορά εμπορικών ακινήτων.».

Το παράρτημα ΙΙ της σύστασης ΕΣΣΚ/2016/14 αντικαθίσταται από το ακόλουθο κείμενο:

## «ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ

**ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΑ ΥΠΟΔΕΙΓΜΑΤΑ ΓΙΑ ΔΕΙΚΤΕΣ ΠΟΥ ΑΦΟΡΟΥΝ ΤΟΝ ΤΟΜΕΑ ΤΩΝ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ  
ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

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

Υποδείγματα για 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, #	<b>ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΟΣ ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ</b>	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
ε/ο ακίνητα σε επιμέρους επικράτειες (**)
ε/ο αρχική περίοδος καθορισμού επιτοκίου ≤ 1y
ε/ο αρχική περίοδος καθορισμού επιτοκίου ]1y· 5y]
ε/ο αρχική περίοδος καθορισμού επιτοκίου ]5y· 10y]
ε/ο αρχική περίοδος καθορισμού επιτοκίου > 10 y
ε/ο επαναδιαπραγματευθέντα (προαιρετικό)

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

Δείκτης δανείου προς αξία κατά την έκδοση (LTV-O)
<b>ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΟΣ ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ</b>
ε/ο για αγορά προς εκμίσθωση
ε/ο για αγορά προς ιδιοκατοίκηση
ε/ο αγοραστές για πρώτη φορά
ε/ο δάνεια σε ξένο νόμισμα
ε/ο πλήρως χρεολυτικά
ε/ο μερικώς χρεολυτικά

ΡΟΕΣ
Μέσ. (%)
Μέσ. (%)
Μέσ. (%)
Μέσ. (%)
Μέσ. (%)
Μέσ. (%)
Μέσ. (%)

Δείκτης εξυπηρέτησης δανείου προς εισόδημα κατά την έκδοση (LSTI-O)
ε/ο ακίνητα σε επιμέρους επικράτειες (**)
ε/ο αρχική περίοδος καθορισμού επιτοκίου ≤ 1y
ε/ο αρχική περίοδος καθορισμού επιτοκίου ]1y· 5y]
ε/ο αρχική περίοδος καθορισμού επιτοκίου ]5y· 10y]
ε/ο αρχική περίοδος καθορισμού επιτοκίου > 10 y
<b>ΚΑΤΑΝΟΜΗ</b>
≤10%
]10%· 20%]
]20%· 30%]
]30%· 40%]
]40%· 50%]
]50%· 60%]
> 60%
Μη διαθέσιμα

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

Δείκτης δανείου προς αξία κατά την έκδοση (LTV-O)
ε/ο μη χρεολυτικά (*)
ε/ο ακίνητα σε επιμέρους επικράτειες (**)
<b>ΚΑΤΑΝΟΜΗ</b>
≤ 50%
]50%· 60%]
]60%· 70%]
]70%· 80%]
]80%· 90%]
]90%· 100%]
]100%· 110%]
> 110%
Μη διαθέσιμα

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

Τρέχων δείκτης δανείου προς αξία (LTV-C)
<b>ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΟΣ ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ</b>
<b>ΚΑΤΑΝΟΜΗ</b>
≤ 50%
]50%· 60%]

ΥΠΟΛΟΙΠΑ
Μέσ. (%)
ncu, #
ncu, #

Δείκτης εξυπηρέτησης χρέους προς εισόδημα κατά την έκδοση (DSTI-O) (ΠΡΟΑΙΡΕΤΙΚΟ)
<b>ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΟΣ ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ</b>
<b>ΚΑΤΑΝΟΜΗ</b>
≤10%
]10%· 20%]
]20%· 30%]
]30%· 40%]
]40%· 50%]
]50%· 60%]
> 60%
Μη διαθέσιμα

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

Δείκτης δανείου προς εισόδημα κατά την έκδοση (LTI-O)
<b>ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΟΣ ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ</b>
<b>ΚΑΤΑΝΟΜΗ</b>
≤ 3
]3· 3,5 ]

ΡΟΕΣ
Μέσ.
ncu, #
ncu, #

Τρέχων δείκτης δανείου προς αξία (LTV-C)
]60%· 70%]
]70%· 80%]
]80%· 90%]
]90%· 100%]
]100%· 110%]
> 110%
Μη διαθέσιμα

ΥΠΟΛΟΙΠΑ
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Δείκτης δανείου προς εισόδημα κατά την έκδοση (LTI-O)
]3,5· 4 ]
]4· 4,5 ]
]4,5· 5 ]
]5· 5,5 ]
]5,5· 6 ]
> 6
Μη διαθέσιμα

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

Διάρκειες κατά την έκδοση
<b>ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΟΣ ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ</b>
<b>ΚΑΤΑΝΟΜΗ</b>
≤ 5y
]5y·10 y]
]10y· 15 y]
]15y· 20 y]
]20y· 25 y]
]25y· 30 y]
]30y· 35y]
> 35y
Μη διαθέσιμα

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

Δείκτης χρέους προς εισόδημα κατά την έκδοση (DTI-O)
<b>ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΟΣ ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ</b>
<b>ΚΑΤΑΝΟΜΗ</b>
≤3
]3· 3,5 ]
]3,5· 4 ]
]4· 4,5 ]
]4,5· 5 ]
]5· 5,5 ]
]5,5· 6 ]
]6,5· 7 ]
> 7
Μη διαθέσιμα

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

ΚΟΙΝΗ ΚΑΤΑΝΟΜΗ

ΡΟΕΣ	Δείκτης εξυπηρέτησης δανείου προς εισόδημα κατά την έκδοση (LSTI-O)		
	≤ 30%	]30%- 50%]	>50%
<b>LTV-O ≤ 80%</b>			
Διάρκεια κατά την έκδοση			
≤ 20y	ncu, #	ncu, #	ncu, #
]20y· 25y]	ncu, #	ncu, #	ncu, #
> 25y	ncu, #	ncu, #	ncu, #
<b>LTV-O ]80%-90%]</b>			
Διάρκεια κατά την έκδοση			
≤ 20y	ncu, #	ncu, #	ncu, #
]20y· 25y]	ncu, #	ncu, #	ncu, #
> 25y	ncu, #	ncu, #	ncu, #
<b>LTV-O ]90%-110%]</b>			
Διάρκεια κατά την έκδοση			
≤ 20y	ncu, #	ncu, #	ncu, #
]20y· 25y]	ncu, #	ncu, #	ncu, #
> 25y	ncu, #	ncu, #	ncu, #

ΡΟΕΣ	Δείκτης εξυπηρέτησης δανείου προς εισόδημα κατά την έκδοση (LSTI-O)		
	≤ 30%	]30%- 50%]	>50%
<b>Αρχική περίοδος καθορισμού επιτοκίου</b>			
ε/ο ≤ 1y	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 εξυπηρέτησης δανείου προς εισόδημα κατά την έκδοση (LSTI-O)		
	≤ 30%	]30%- 50%]	>50%
<b>Δείκτης δανείου προς αξία κατά την έκδοση (LTV-O)</b>			
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 χρέους προς εισόδημα κατά την έκδοση (DTI-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 χρέους προς εισόδημα κατά την έκδοση (DTI-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 χρέους προς εισόδημα κατά την έκδοση (DTI-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 εισόδημα κατά την έκδοση (LSTI-O)		
LTV-O >110%			
Διάρκεια κατά την έκδοση			
≤ 20y	ncu, #	ncu, #	ncu, #
]20y· 25y]	ncu, #	ncu, #	ncu, #
> 25y	ncu, #	ncu, #	ncu, #

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

(\*\*) Δάνεια που αφορούν οικιστικά ακίνητα τα οποία χορηγούνται εντός εγχώριου χρηματοπιστωτικού συστήματος κράτους μέλους μπορεί να εξασφαλίζονται με οικιστικά ακίνητα που βρίσκονται σε ξένες επικράτειες. Θα πρέπει να προστίθεται νέα σειρά για κάθε ξένη επικράτεια η οποία θεωρείται σημαντική για σκοπούς χρηματοπιστωτικής σταθερότητας.

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

Επιπλέον υποδείγματα για χώρες που παρουσιάζουν σημαντικό κίνδυνο ή σημαντική επέκταση της αγοράς όσον αφορά τα ακίνητα που αγοράζονται προς εκμίσθωση

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
Εκταμειωθέντα δάνεια
ε/ο αγοραστές για πρώτη φορά
ε/ο δάνεια σε ξένο νόμισμα
ε/ο πλήρως χρεολυτικά

ΡΟΕΣ
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Δείκτης κάλυψης τόκων κατά την έκδοση (ICR-O)
ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΟΣ ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ
ΚΑΤΑΝΟΜΗ
≤ 100%
]100%· 125%]

ΡΟΕΣ
Μέσ.
ncu, #
ncu, #



Επισκόπηση δανείων για αγορά ακινήτων προς εκμίσθωση
ε/ο μερικώς χρεολυτικά
ε/ο μη χρεολυτικά (*)
ε/ο ακίνητα σε επιμέρους επικράτειες (**)
ε/ο αρχική περίοδος καθορισμού επιτοκίου ≤ 1y
ε/ο αρχική περίοδος καθορισμού επιτοκίου ]1y· 5y]
ε/ο αρχική περίοδος καθορισμού επιτοκίου ]5y· 10y]
ε/ο αρχική περίοδος καθορισμού επιτοκίου > 10 y

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

Δείκτης δανείου προς αξία κατά την έκδοση (LTV-O)
<b>ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΟΣ ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ</b>
<b>ΚΑΤΑΝΟΜΗ</b>
≤ 50%
]50%· 60%]
]60%· 70%]
]70%· 80%]
]80%· 90%]
]90%· 100%]
]100%· 110%]
> 110%
Μη διαθέσιμα

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

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

ΡΟΕΣ
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Δείκτης δανείου προς μίσθωμα κατά την έκδοση (LTR-O)
<b>ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΟΣ ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ</b>
<b>ΚΑΤΑΝΟΜΗ</b>
≤ 5
]5· 10 ]
]10· 15 ]
]15· 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 ακίνητα σε επιμέρους επικράτειες (**)
ε/ο αρχική περίοδος καθορισμού επιτοκίου ≤ 1y
ε/ο αρχική περίοδος καθορισμού επιτοκίου ]1y· 5y]
ε/ο αρχική περίοδος καθορισμού επιτοκίου ]5y· 10y]
ε/ο αρχική περίοδος καθορισμού επιτοκίου > 10 y

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

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

ΡΟΕΣ
Μέσ. (%)
Μέσ. (%)

Δείκτης εξυπηρέτησης δανείου προς εισόδημα κατά την έκδοση (LSTI-O)
<b>ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΟΣ ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ</b>
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 ακίνητα σε επιμέρους επικράτειες (**)
ε/ο αρχική περίοδος καθορισμού επιτοκίου ≤ 1y
ε/ο αρχική περίοδος καθορισμού επιτοκίου ]1y· 5y]
ε/ο αρχική περίοδος καθορισμού επιτοκίου ]5y· 10y]
ε/ο αρχική περίοδος καθορισμού επιτοκίου > 10 y
<b>ΚΑΤΑΝΟΜΗ</b>
≤10%
]10%· 20%]
]20%· 30%]

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

Τρέχων δείκτης δανείου προς αξία (LTV-C)
ε/ο δάνεια σε ξένο νόμισμα
ε/ο πλήρως χρεολυτικά
ε/ο μερικώς χρεολυτικά
ε/ο μη χρεολυτικά (*)
ε/ο ακίνητα σε επιμέρους επικράτειες (**)
<b>ΚΑΤΑΝΟΜΗ</b>
≤ 50%
]50%· 60%]
]60%· 70%]
]70%· 80%]
]80%· 90%]
]90%· 100%]
]100%· 110%]
> 110%
Μη διαθέσιμα

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

Δείκτης εξυπηρέτησης δανείου προς εισόδημα κατά την έκδοση (LSTI-O)
]30%· 40%]
]40%· 50%]
]50%· 60%]
> 60%
Μη διαθέσιμα

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

Δείκτης δανείου προς εισόδημα κατά την έκδοση (LTI-O)
<b>ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΟΣ ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ</b>
<b>ΚΑΤΑΝΟΜΗ</b>
≤ 3
]3· 3,5 ]
]3,5· 4 ]
]4· 4,5 ]
]4,5· 5 ]
]5· 5,5 ]
]5,5· 6 ]
> 6
Μη διαθέσιμα

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

Τρέχων δείκτης δανείου προς αξία (LTV-C)
<b>ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΟΣ ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ</b>
<b>ΚΑΤΑΝΟΜΗ</b>
≤ 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
<b>ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΟΣ ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ</b>
<b>ΚΑΤΑΝΟΜΗ</b>
≤ 5y
]5y· 10y]
]10y· 15y]
]15y· 20y]
]20y· 25y]
]25y· 30y]
]30y· 35y]
> 35y
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.

(\*\*) Δάνεια που αφορούν οικιστικά ακίνητα τα οποία χορηγούνται εντός του εγχώριου χρηματοπιστωτικού συστήματος οποιουδήποτε κράτους μέλους μπορεί να εξασφαλίζονται με οικιστικά ακίνητα που βρίσκονται σε ξένες επικράτειες. Θα πρέπει να προστίθεται νέα σειρά για κάθε ξένη επικράτεια η οποία θεωρείται σημαντική για σκοπούς χρηματοπιστωτικής σταθερότητας.».

Το παράρτημα ΙΙΙ της σύστασης ΕΣΣΚ/2016/14 αντικαθίσταται από το ακόλουθο κείμενο:

## «ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙΙ

**ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΑ ΥΠΟΔΕΙΓΜΑΤΑ ΓΙΑ ΔΕΙΚΤΕΣ ΠΟΥ ΑΦΟΡΟΥΝ ΤΟΝ ΤΟΜΕΑ ΤΩΝ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ  
ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

**1. Υπόδειγμα Α: δείκτες όσον αφορά την πραγματική αγορά**

**Δείκτες που αφορούν την πραγματική αγορά**

	Δείκτης	Συχνότητα	Ανάλυση	
			Τύπος ακινήτου <sup>(1)</sup>	Τοποθεσία ακινήτου <sup>(2)</sup>
<b>Πραγματική αγορά</b>	Δείκτης τιμής εμπορικού ακινήτου	Τριμηνιαία	I	I
	Δείκτης μισθωμάτων	Τριμηνιαία	I	I
	Δείκτης απόδοσης μισθίου	Τριμηνιαία	I	I
	Επιφάνεια μίσθωσης	Τριμηνιαία	R	R
	Νέες κατασκευές	Τριμηνιαία	#	#

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

<sup>(2)</sup> Η τοποθεσία του ακινήτου αναλύεται σε εγχώρια προνομακία και εγχώρια μη προνομακία.

I = Δείκτης

R = Δείκτης

# = Τετραγωνικά μέτρα

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

**Δείκτες που αφορούν τα ανοίγματα**

	Δείκτης	Συχνότητα	Ανάλυση				Σύνολο	
			Τύπος ακινήτου <sup>(1)</sup>	Τοποθεσία ακινήτου <sup>(2)</sup>	Κατηγορία επενδυτή <sup>(3)</sup> , <sup>(8)</sup>	Κατηγορία δανειστή <sup>(4)</sup>		Εθνικότητα επενδυτή <sup>(5)</sup> / δανειστή <sup>(7)</sup>
<b>Ροές <sup>(6)</sup></b>	Επενδύσεις σε εμπορικά ακίνητα <sup>(8)</sup>	Τριμηνιαία	nc	nc	nc		nc	<b>nc</b>
	— εκ των οποίων άμεσες διακρατήσεις εμπορικών ακινήτων	Τριμηνιαία	nc	nc	nc		nc	<b>nc</b>

	Δείκτης	Συχνότητα	Ανάλυση				Σύνολο	
			Τύπος ακινήτου (1)	Τοποθεσία ακινήτου (2)	Κατηγορία επενδυτή (3), (6)	Κατηγορία δανειστή (4)		Εθνικότητα επενδυτή (5) / δανειστή (3)
	— εκ των οποίων έμμεσες διακρατήσεις εμπορικών ακινήτων	Τριμηνιαία			nc		nc	<b>nc</b>
	Διορθώσεις αποτίμησης επενδύσεων σε εμπορικά ακίνητα	Τριμηνιαία	nc	nc	nc		nc	<b>nc</b>
	Χορηγήσεις για εμπορικά ακίνητα (περιλαμβανομένων εμπορικών ακινήτων υπό ανάπτυξη ή κατασκευή)	Τριμηνιαία	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
	— εκ των οποίων δάνεια για την απόκτηση υφιστάμενων ή υπό κατασκευή ακινήτων που κατέχονται από τους ιδιοκτήτες τους για τη διενέργεια των επιχειρήσεων, την επίτευξη των σκοπών ή την άσκηση των δραστηριοτήτων τους	Τριμηνιαία	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
	— εκ των οποίων δάνεια για την απόκτηση μισθωμένων ακινήτων	Τριμηνιαία	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
	— εκ των οποίων δάνεια για την απόκτηση ακινήτων που παράγουν εισόδημα (εκτός από μισθωμένα ακίνητα)	Τριμηνιαία	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
	— εκ των οποίων δάνεια για την απόκτηση εμπορικών ακινήτων υπό ανάπτυξη	Τριμηνιαία	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
	— εκ των οποίων δάνεια για την απόκτηση ακινήτων που κατέχονται ως κοινωνικές κατοικίες	Τριμηνιαία	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
	Μη εξυπηρετούμενα δάνεια που αφορούν εμπορικά ακίνητα (περιλαμβανομένων εμπορικών ακινήτων υπό ανάπτυξη ή κατασκευή)	Τριμηνιαία	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
	— εκ των οποίων δάνεια για την απόκτηση υφιστάμενων ή υπό κατασκευή ακινήτων που κατέχονται από τους ιδιοκτήτες τους για τη διενέργεια των επιχειρήσεων, την επίτευξη των σκοπών ή την άσκηση των δραστηριοτήτων τους	Τριμηνιαία	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>

Δείκτης	Συχνότητα	Ανάλυση					Σύνολο
		Τύπος ακινήτου (1)	Τοποθεσία ακινήτου (2)	Κατηγορία επενδυτή (3), (6)	Κατηγορία δανειστή (4)	Εθνικότητα επενδυτή (5) / δανειστή (3)	
— εκ των οποίων δάνεια για την απόκτηση μισθωμένων ακινήτων	Τριμηνιαία	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
— εκ των οποίων δάνεια για την απόκτηση ακινήτων που παράγουν εισόδημα (εκτός από μισθωμένα ακίνητα)	Τριμηνιαία	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
— εκ των οποίων δάνεια για την απόκτηση εμπορικών ακινήτων υπό ανάπτυξη	Τριμηνιαία	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
— εκ των οποίων δάνεια για την απόκτηση ακινήτων που κατέχονται ως κοινωνικές κατοικίες	Τριμηνιαία	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
Προβλέψεις για ζημιές από δάνεια που αφορούν εμπορικά ακίνητα (περιλαμβανομένων εμπορικών ακινήτων υπό ανάπτυξη ή κατασκευή)	Τριμηνιαία	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
— εκ των οποίων δάνεια για την απόκτηση υφιστάμενων ή υπό κατασκευή ακινήτων που κατέχονται από τους ιδιοκτήτες τους για τη διενέργεια των επιχειρήσεων, την επίτευξη των σκοπών ή την άσκηση των δραστηριοτήτων τους	Τριμηνιαία	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
— εκ των οποίων δάνεια για την απόκτηση μισθωμένων ακινήτων	Τριμηνιαία	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
— εκ των οποίων δάνεια για την απόκτηση ακινήτων που παράγουν εισόδημα (εκτός από μισθωμένα ακίνητα)	Τριμηνιαία	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
— εκ των οποίων δάνεια για την απόκτηση εμπορικών ακινήτων υπό ανάπτυξη	Τριμηνιαία	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
— εκ των οποίων δάνεια για την απόκτηση ακινήτων που κατέχονται ως κοινωνικές κατοικίες	Τριμηνιαία	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>

	Δείκτης	Συχνότητα	Ανάλυση					Σύνολο
			Τύπος ακινήτου (1)	Τοποθεσία ακινήτου (2)	Κατηγορία επενδυτή (3), (6)	Κατηγορία δανειστή (4)	Εθνικότητα επενδυτή (5) / δανειστή (3)	
<b>Υπόλοιπα (7)</b>	Επενδύσεις σε εμπορικά ακίνητα (8)	Ετήσια	nc	nc	nc		nc	<b>nc</b>
	— εκ των οποίων άμεσες διακρατήσεις εμπορικών ακινήτων	Ετήσια	nc	nc	nc		nc	<b>nc</b>
	— εκ των οποίων έμμεσες διακρατήσεις εμπορικών ακινήτων	Ετήσια			nc		nc	<b>nc</b>
	Διορθώσεις αποτίμησης επενδύσεων σε εμπορικά ακίνητα	Ετήσια	nc	nc	nc		nc	<b>nc</b>
	Χορηγήσεις για εμπορικά ακίνητα (περιλαμβανομένων εμπορικών ακινήτων υπό ανάπτυξη ή κατασκευή)	Ετήσια	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
	— εκ των οποίων μη εξυπηρετούμενα δάνεια που αφορούν εμπορικά ακίνητα	Ετήσια	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
	— εκ των οποίων δάνεια για την απόκτηση υφιστάμενων ή υπό κατασκευή ακινήτων που κατέχονται από τους ιδιοκτήτες τους για τη διενέργεια των επιχειρήσεων, την επίτευξη των σκοπών ή την άσκηση των δραστηριοτήτων τους	Ετήσια	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
	— εκ των οποίων δάνεια για την απόκτηση μισθωμένων ακινήτων	Ετήσια	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
	— εκ των οποίων δάνεια για την απόκτηση ακινήτων που παράγουν εισόδημα (εκτός από μισθωμένα ακίνητα)	Ετήσια	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
	— εκ των οποίων δάνεια για την απόκτηση ακινήτων που κατέχονται ως κοινωνικές κατοικίες	Ετήσια	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>



	Δείκτης	Συχνότητα	Ανάλυση					Σύνολο
			Τύπος ακινήτου (1)	Τοποθεσία ακινήτου (2)	Κατηγορία επενδυτή (3), (8)	Κατηγορία δανειστή (4)	Εθνικότητα επενδυτή (8) / δανειστή (3)	
Προβλέψεις για ζημιές από δάνεια που αφορούν χορηγήσεις για εμπορικά ακίνητα	Ετήσια	nc	nc			nc	nc	<b>nc</b>
— εκ των οποίων μη εξυπηρετούμενα δάνεια που αφορούν εμπορικά ακίνητα	Ετήσια	nc	nc			nc	nc	<b>nc</b>
— εκ των οποίων δάνεια για την απόκτηση υφιστάμενων ή υπό κατασκευή ακινήτων που κατέχονται από τους ιδιοκτήτες τους για τη διενέργεια των επιχειρήσεων, την επίτευξη των σκοπών ή την άσκηση των δραστηριοτήτων τους	Ετήσια	nc	nc			nc	nc	<b>nc</b>
— εκ των οποίων δάνεια για την απόκτηση μισθωμένων ακινήτων	Ετήσια	nc	nc			nc	nc	<b>nc</b>
— εκ των οποίων δάνεια για την απόκτηση ακινήτων που παράγουν εισόδημα (εκτός από μισθωμένα ακίνητα)	Ετήσια	nc	nc			nc	nc	<b>nc</b>
— εκ των οποίων δάνεια για την απόκτηση ακινήτων που κατέχονται ως κοινωνικές κατοικίες	Ετήσια	nc	nc			nc	nc	<b>nc</b>
Χορηγήσεις που αφορούν εμπορικά ακίνητα υπό ανάπτυξη (μέρος των χορηγήσεων που αφορούν εμπορικά ακίνητα)	Ετήσια	nc	nc			nc	nc	<b>nc</b>
— εκ των οποίων μη εξυπηρετούμενα δάνεια	Ετήσια	nc	nc			nc	nc	<b>nc</b>

	Δείκτης	Συχνότητα	Ανάλυση				Σύνολο	
			Τύπος ακινήτου <sup>(1)</sup>	Τοποθεσία ακινήτου <sup>(2)</sup>	Κατηγορία επενδυτή <sup>(3)</sup> , <sup>(8)</sup>	Κατηγορία δανειστή <sup>(4)</sup>		Εθνικότητα επενδυτή <sup>(5)</sup> / δανειστή <sup>(6)</sup>
	Προβλέψεις για ζημιές από δάνεια που αφορούν χορηγήσεις για εμπορικά ακίνητα υπό ανάπτυξη	Ετήσια	nc	nc		nc	nc	nc

<sup>(1)</sup> Ο τύπος του ακινήτου αναλύεται σε γραφεία, εμπορικά, βιομηχανικά, οικιστικά και λοιπά, ανάλογα με το δείκτη.

<sup>(2)</sup> Η τοποθεσία του ακινήτου αναλύεται σε εγχώρια προνομακία, εγχώρια μη προνομακία και αλλοδαπή.

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

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

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

<sup>(6)</sup> 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.

<sup>(7)</sup> 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.

<sup>(8)</sup> 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

#### Δείκτες που αφορούν τα κριτήρια χορηγήσεων <sup>(1)</sup>

	Δείκτης	Συχνότητα	Σταθμισμένος μέσος δεικτών
Ροές <sup>(2)</sup>	Δείκτης δανείου προς αξία κατά την έκδοση (LTV-O)	Τριμηνιαία	R
	— δάνεια για την απόκτηση υφιστάμενων ή υπό κατασκευή ακινήτων που κατέχονται από τους ιδιοκτήτες τους για τη διενέργεια των επιχειρήσεων, την επίτευξη των σκοπών ή την άσκηση των δραστηριοτήτων τους	Τριμηνιαία	R
	— δάνεια για την απόκτηση μισθωμένων ακινήτων	Τριμηνιαία	R
	— δάνεια για την απόκτηση ακινήτων που παράγουν εισόδημα (εκτός από μισθωμένα ακίνητα)	Τριμηνιαία	R
	— δάνεια για την απόκτηση εμπορικών ακινήτων υπό ανάπτυξη	Τριμηνιαία	R
	— δάνεια για την απόκτηση ακινήτων που κατέχονται ως κοινωνικές κατοικίες	Τριμηνιαία	R

	Δείκτης	Συχνότητα	Σταθμισμένος μέσος δεικτών
	<p>Δείκτης κάλυψης τόκων κατά την έκδοση (ICR-O)</p> <p>— δάνεια για την απόκτηση υφιστάμενων ή υπό κατασκευή ακινήτων που κατέχονται από τους ιδιοκτήτες τους για τη διενέργεια των επιχειρήσεων, την επίτευξη των σκοπών ή την άσκηση των δραστηριοτήτων τους</p> <p>— δάνεια για την απόκτηση μισθωμένων ακινήτων</p> <p>— δάνεια για την απόκτηση ακινήτων που παράγουν εισόδημα (εκτός από μισθωμένα ακίνητα)</p> <p>— δάνεια για την απόκτηση εμπορικών ακινήτων υπό ανάπτυξη</p> <p>— δάνεια για την απόκτηση ακινήτων που κατέχονται ως κοινωνικές κατοικίες</p>	Τριμηνιαία	R
		Τριμηνιαία	R
		Τριμηνιαία	R
		Τριμηνιαία	R
		Τριμηνιαία	R
		Τριμηνιαία	R
	<p>Δείκτης εξυπηρέτησης χρέους προς εισόδημα κατά την έκδοση (DSCR-O)</p> <p>— δάνεια για την απόκτηση υφιστάμενων ή υπό κατασκευή ακινήτων που κατέχονται από τους ιδιοκτήτες τους για τη διενέργεια των επιχειρήσεων, την επίτευξη των σκοπών ή την άσκηση των δραστηριοτήτων τους</p> <p>— δάνεια για την απόκτηση μισθωμένων ακινήτων</p> <p>— δάνεια για την απόκτηση ακινήτων που παράγουν εισόδημα (εκτός από μισθωμένα ακίνητα)</p> <p>— δάνεια για την απόκτηση εμπορικών ακινήτων υπό ανάπτυξη</p> <p>— δάνεια για την απόκτηση ακινήτων που κατέχονται ως κοινωνικές κατοικίες</p>	Τριμηνιαία	R
		Τριμηνιαία	R
		Τριμηνιαία	R
		Τριμηνιαία	R
		Τριμηνιαία	R
		Τριμηνιαία	R

	Δείκτης	Συχνότητα	Σταθμισμένος μέσος δεικτών		
Υπόλοιπα <sup>(3)</sup>	Τρέχων δείκτης δανείου προς αξία (LTV-C)	Ετήσια	R		
	— δάνεια για την απόκτηση υφιστάμενων ή υπό κατασκευή ακινήτων που κατέχονται από τους ιδιοκτήτες τους για τη διενέργεια των επιχειρήσεων, την επίτευξη των σκοπών ή την άσκηση των δραστηριοτήτων τους	Ετήσια	R		
		— δάνεια για την απόκτηση μισθωμένων ακινήτων	Ετήσια	R	
		— δάνεια για την απόκτηση ακινήτων που παράγουν εισόδημα (εκτός από μισθωμένα ακίνητα)	Ετήσια	R	
		— δάνεια για την απόκτηση εμπορικών ακινήτων υπό ανάπτυξη	Ετήσια	R	
		— δάνεια για την απόκτηση ακινήτων που κατέχονται ως κοινωνικές κατοικίες	Ετήσια	R	
	Τρέχων δείκτης κάλυψης τόκων (ICR-C)	Ετήσια	R		
		— δάνεια για την απόκτηση υφιστάμενων ή υπό κατασκευή ακινήτων που κατέχονται από τους ιδιοκτήτες τους για τη διενέργεια των επιχειρήσεων, την επίτευξη των σκοπών ή την άσκηση των δραστηριοτήτων τους	Ετήσια	R	
			— δάνεια για την απόκτηση μισθωμένων ακινήτων	Ετήσια	R
			— δάνεια για την απόκτηση ακινήτων που παράγουν εισόδημα (εκτός από μισθωμένα ακίνητα)	Ετήσια	R
			— δάνεια για την απόκτηση εμπορικών ακινήτων υπό ανάπτυξη	Ετήσια	R
			— δάνεια για την απόκτηση ακινήτων που κατέχονται ως κοινωνικές κατοικίες	Ετήσια	R

	Δείκτης	Συχνότητα	Σταθμισμένος μέσος δεικτών
	Τρέχων δείκτης κάλυψης εξυπηρέτησης χρέους (DSCR-C)	Ετήσια	R
	— δάνεια για την απόκτηση υφιστάμενων ή υπό κατασκευή ακινήτων που κατέχονται από τους ιδιοκτήτες τους για τη διενέργεια των επιχειρήσεων, την επίτευξη των σκοπών ή την άσκηση των δραστηριοτήτων τους	Ετήσια	R
	— δάνεια για την απόκτηση μισθωμένων ακινήτων	Ετήσια	R
	— δάνεια για την απόκτηση ακινήτων που παράγουν εισόδημα (εκτός από μισθωμένα ακίνητα)	Ετήσια	R
	— δάνεια για την απόκτηση εμπορικών ακινήτων υπό ανάπτυξη	Ετήσια	R
	— δάνεια για την απόκτηση ακινήτων που κατέχονται ως κοινωνικές κατοικίες	Ετήσια	R

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

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

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

R = Δείκτης».

## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ IV

Το παράρτημα IV της σύστασης ΕΣΣΚ/2016/14 αντικαθίσταται από το ακόλουθο κείμενο:

## «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 και μεθόδους αναφοράς, τυχόν δε παρεκκλίσεις που προβλέπονται σε ορισμένες περιπτώσεις ενδέχεται να δικαιολογούνται λόγω της ανάγκης εξυπηρέτησης των ιδιαιτεροτήτων ορισμένων αγορών ή τμημάτων τους.

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

1. Ο δείκτης LTV ορίζεται ως ακολούθως:

$$LTVO = \frac{L}{V}$$

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. (!) 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.

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

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

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.

- β) Δεν λαμβάνεται υπόψη η αξία προγραμματισμένων εργασιών ανακαίνισης ή κατασκευής.
- 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) 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 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. Πέραν του υπολογισμού του δείκτη LTV-O σύμφωνα με τη μέθοδο των ως άνω παραγράφων 2 και 3, εφόσον οι εθνικές μακροπροληπτικές αρχές το κρίνουν απαραίτητο για την εξυπηρέτηση των ιδιαιτεροτήτων των αγορών τους, μπορούν επίσης να υπολογίζουν τον δείκτη LTV-O αφαιρώντας από τον ορισμό του στοιχείου “V που παρατίθεται στην παράγραφο 3 το συνολικό ποσό του ανεξόφλητου υπολοίπου όλων των δανείων, είτε έχουν εκταμιευθεί είτε όχι, τα οποία είναι ήδη εξασφαλισμένα με τη σύσταση “βάρους πρώτης τάξης” επί του ακινήτου, αντί να συμπεριλάβουν αυτά τα δάνεια στον υπολογισμό του στοιχείου “L” όπως περιγράφεται στην παράγραφο 2.
5. 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.
6. 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 τη μακροπρόθεσμη αξία του δανείου, όπου η αξία προσαρμόζεται ανάλογα με τη 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”:
- 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.
  - Διορθώνεται ως προς τις μεταβολές που αφορούν τα βάρη πρώτης τάξης επί του ακινήτου.
  - 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:
- 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.
  - 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 ακίνητο που αγοράζεται 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:

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

- Για τους σκοπούς του υπολογισμού το στοιχείο “L” έχει την ίδια έννοια που έχει στην ενότητα 1 σημείο 2.
- 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.
- 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 τεκμαρτή βάση. Ελλείψει ακριβών πληροφοριών το ίδρυμα που παρέχει στοιχεία θα πρέπει να παρέχει την καλύτερη δυνατή εκτίμηση του εισοδήματος από μισθώματα και να περιγράφει τη 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 περιθαλψη/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:

$$DSTI-O = \frac{DS}{I}$$

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 το 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 το στοιχείο “VC”:
- 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

Το παράρτημα V της σύστασης ΕΣΣΚ/2016/14 αντικαθίσταται από το ακόλουθο κείμενο:

## «ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ IV

**ΚΑΤΕΥΘΥΝΤΗΡΙΕΣ ΟΔΗΓΙΕΣ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΟΥΣ ΟΡΙΣΜΟΥΣ ΚΑΙ ΤΟΥΣ ΔΕΙΚΤΕΣ**

Το παρόν παράρτημα παρέχει κατευθυντήριες οδηγίες σχετικά με συγκεκριμένα ζητήματα που αφορούν τον ορισμό των δεικτών 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.

- a) 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 υποκειμένου έργου όσον αφορά τα εμπορικά ακίνητα.
- β) Η EAT παρέχει ένα χρήσιμο πρόσθετο κριτήριο: οι κύριοι σκοποί του ακινήτου θα πρέπει να συνδέονται με ορισμένη οικονομική δραστηριότητα <sup>(1)</sup>. 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) <sup>(2)</sup> αποτελεί μια άλλη πιθανή πηγή ορισμού των εμπορικών ακινήτων. Μολονότι η βάση επί της οποίας εκδόθηκε αρχικά η παρούσα σύσταση δικαιολογούσε την υιοθέτηση λεπτομερέστερων ορισμών για σκοπούς μακροπροληπτικής εποπτείας, οι πρόσφατες εξελίξεις στις στατιστικές τονίζουν την ανάγκη μεγαλύτερης εναρμόνισης του ορισμού των εμπορικών ακινήτων με τον προβλεπόμενο στον κανονισμό (ΕΕ) 2016/867, κατά τρόπο ώστε να καθίσταται ευχερέστερη για τις εθνικές μακροπροληπτικές αρχές η άσκηση των δραστηριοτήτων παρακολούθησης και η διενέργεια χρηματοπιστωτικών αναλύσεων και να καθίσταται δυνατή η απόλυτη συγκρισιμότητα μεταξύ χωρών.
- δ) Η πρωτοβουλία “Κενά στα στοιχεία της ομάδας G20” <sup>(3)</sup> αφορά μία δέσμη 20 συστάσεων για την ενίσχυση των οικονομικών και χρηματοπιστωτικών στατιστικών και ξεκίνησε με σκοπό τη βελτίωση της διαθεσιμότητας και συγκρισιμότητας των οικονομικών και χρηματοπιστωτικών δεδομένων, μετά από τη χρηματοπιστωτική κρίση του 2007-2008. Οι συστάσεις II.17 και II.18 της δεύτερης φάσης της πρωτοβουλίας “Κενά στα στοιχεία της ομάδας G20” (DGI-2) <sup>(4)</sup> τονίζουν την υποχρέωση βελτίωσης της διαθεσιμότητας των στατιστικών τόσο των οικιστικών όσο και των εμπορικών ακινήτων. Σε συνέχεια της πρωτοβουλίας αυτής, το 2017 η Επιτροπή (Eurostat) δημοσίευσε έκθεση με τίτλο “Commercial property price indicators: sources, methods and issues” (Δείκτες τιμών εμπορικών ακινήτων: πηγές, μέθοδοι και ζητήματα) <sup>(5)</sup>, η οποία παρέχει πληροφορίες για τις πηγές δεδομένων και τις μεθοδολογίες αναφορικά με τους δείκτες τιμών εμπορικών ακινήτων και αποσκοπεί στην καλύτερη ενημέρωση των φορέων κατάρτισης και των χρηστών δεδομένων για τις εναλλακτικές πηγές δεδομένων, τις μεθόδους μέτρησης και τα ζητήματα που ανακύπτουν.
- ε) Και το έγγραφο διαβούλευσης της επιτροπής τραπεζικής εποπτείας της Βασιλείας σχετικά με αναθεωρήσεις της τυποποιημένης προσέγγισης του πιστωτικού κινδύνου <sup>(6)</sup> 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.

<sup>(1)</sup> Βλέπε ερώτηση EAT ID 2014\_1214, της 21ης Νοεμβρίου 2014.

<sup>(2)</sup> 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.

<sup>(3)</sup> 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.

<sup>(4)</sup> Συμβούλιο Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας και Διεθνές Νομισματικό Ταμείο, Sixth Progress Report on the Implementation of the G-20 Data Gaps Initiative (έκτη έκθεση προόδου για την εφαρμογή της πρωτοβουλίας “Κενά στα στοιχεία της ομάδας G20”), Σεπτέμβριος 2015.

<sup>(5)</sup> Commercial property price indicators: sources, methods and issues (Δείκτες τιμών εμπορικών ακινήτων: πηγές, μέθοδοι και ζητήματα), Στατιστικές Εκθέσεις, έκδοση 2017, Eurostat, Υπηρεσία Εκδόσεων της Ευρωπαϊκής Ένωσης, 2017.

<sup>(6)</sup> Επιτροπή τραπεζικής εποπτείας της Βασιλείας, Revisions to the Standardised Approach to credit risk – second consultative document (Αναθεωρήσεις της τυποποιημένης προσέγγισης του πιστωτικού κινδύνου), Δεκέμβριος 2015

Λόγω των περιορισμών των ως άνω ορισμών η παρούσα σύσταση παρέχει έναν ορισμό εργασίας των εμπορικών ακινήτων ειδικά για σκοπούς μακροπροληπτικής εποπτείας. Ως εμπορικά ακίνητα ορίζονται τα υφιστάμενα ή υπό κατασκευή ακίνητα που παράγουν εισόδημα, περιλαμβανομένων των μισθωμένων ακινήτων· ή τα υφιστάμενα ή υπό κατασκευή ακίνητα που χρησιμοποιούνται από τους ιδιοκτήτες τους για τη διενέργεια των επιχειρήσεων, την επίτευξη των σκοπών ή την άσκηση των δραστηριοτήτων τους, εφόσον δεν ταξινομούνται ως οικιστικά ακίνητα, περιλαμβανομένων σε κάθε περίπτωση και των κοινωνικών κατοικιών.

Το κατά πόσο τα υπό ανάπτυξη ακίνητα 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.

Ως ακίνητο που παράγει εισόδημα ορίζεται κάθε ακίνητο το οποίο παράγει εισόδημα με τη μορφή μισθωμάτων προερχόμενων από εκμίσθωσή του ή κερδών προερχόμενων από πώλησή του. Ως εκ τούτου, τόσο τα ακίνητα που αγοράζονται προς εκμίσθωση όσο και τα μισθωμένα ακίνητα συνιστούν υποκατηγορίες ακινήτων που παράγουν εισόδημα.

Οι κατοικίες που αγοράζονται προς εκμίσθωση αναφέρονται σε οποιοδήποτε οικιστικό ακίνητο ανήκει απευθείας σε φυσικά πρόσωπα και προορίζεται πρωτίστως για εκμίσθωση. 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. Για τον λόγο αυτόν, οι κατοικίες που αγοράζονται προς εκμίσθωση ταξινομούνται ως οικιστικά ακίνητα και, επομένως, εξαιρούνται αυτομάτως από τον ορισμό των εμπορικών ακινήτων, μολονότι εξακολουθούν να θεωρούνται ως ακίνητα που παράγουν εισόδημα. Ωστόσο, λόγω του διακριτού προφίλ κινδύνου της εν λόγω επιμέρους αγοράς συνιστάται στις εθνικές μακροπροληπτικές αρχές να παρακολουθούν τις εξελίξεις σε αυτή, παρέχοντας χωριστή ανάλυση 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. Για τον λόγο αυτόν, περιλαμβάνεται επίσης ανάλυση των δανείων που αφορούν οικιστικά ακίνητα προκειμένου να διαχωρίζονται τα δάνεια για αγορά ακινήτων προς εκμίσθωση από τα δάνεια για αγορά ακινήτων προς ιδιοκατοίκηση. Κατοικίες υπό κατασκευή που αγοράζονται προς εκμίσθωση θεωρούνται επίσης οικιστικά ακίνητα. Ομοίως, κατοικίες που ανεγείρονται για την εξυπηρέτηση στεγαστικών σκοπών από τους ιδιοκτήτες τους θεωρούνται επίσης οικιστικά ακίνητα.

Τα μισθωμένα ακίνητα αναφέρονται σε ακίνητα που ανήκουν σε νομικές οντότητες (όπως επαγγελματίες επενδυτές) και προορίζονται για εκμίσθωση. Τα ακίνητα αυτά θεωρούνται επίσης ακίνητα που παράγουν εισόδημα και, ως εκ τούτου, ταξινομούνται ως εμπορικά ακίνητα. Επιπλέον, τα υπό κατασκευή μισθωμένα ακίνητα θεωρούνται επίσης εμπορικά ακίνητα και, συγκεκριμένα, υπό ανάπτυξη ακίνητα που παράγουν εισόδημα. Η χωριστή παρακολούθηση της χρηματοδότησης των μισθωμένων ακινήτων μπορεί επίσης να είναι χρήσιμη για σκοπούς χρηματοπιστωτικής σταθερότητας. Για τον λόγο αυτόν, χωριστές αναλύσεις περιλαμβάνονται επίσης για αυτές τις μορφές δανείων.

Πέραν των ακινήτων που αγοράζονται προς εκμίσθωση και των μισθωμένων ακινήτων στον ορισμό των εμπορικών ακινήτων εμπίπτουν επίσης τα υφιστάμενα ή υπό κατασκευή ακίνητα που παράγουν εισόδημα. Τα μισθωμένα κτίρια γραφείων και οι μισθωμένοι επαγγελματικοί χώροι αποτελούν παραδείγματα αυτού του είδους ακινήτων που παράγουν εισόδημα. Όταν τελούν υπό κατασκευή, αυτό το είδος ακινήτων που παράγουν εισόδημα θεωρούνται ως υπό ανάπτυξη ακίνητα που παράγουν εισόδημα και ταξινομούνται ως εμπορικά ακίνητα.

Τα ακίνητα που χρησιμοποιούνται από τους ιδιοκτήτες τους για τη διενέργεια των επιχειρήσεων, την επίτευξη των σκοπών ή την άσκηση των δραστηριοτήτων τους περιλαμβάνουν επαγγελματικούς χώρους και ακίνητα ειδικότερης φύσεως, όπως εκκλησίες, πανεπιστήμια, μουσεία κ.λπ. Το κατά πόσον τα ακίνητα που χρησιμοποιούνται από τους ιδιοκτήτες τους για τη διενέργεια των επιχειρήσεων, την επίτευξη των σκοπών ή την άσκηση των δραστηριοτήτων τους θα πρέπει να ταξινομούνται ως εμπορικά ακίνητα ή ως άλλο είδος ακινήτων αποτελεί αμφιλεγόμενο ζήτημα. Εν προκειμένω οι εθνικές πρακτικές διαφοροποιούνται μεταξύ τους δεδομένου του ότι οι κίνδυνοι που συνδέονται με αυτά τα ακίνητα ενδεχομένως, σε ορισμένα κράτη μέλη, να θεωρούνται ότι διαφέρουν από τους κινδύνους που συνδέονται με τα εμπορικά ακίνητα. Πάντως, παρόλο που αναγνωρίζεται ότι οι κίνδυνοι μπορεί να διαφοροποιούνται σε επίπεδο κρατών μελών, εξακολουθεί να είναι σημαντική η παρακολούθηση αυτών των κινδύνων για σκοπούς χρηματοπιστωτικής σταθερότητας. Για τον λόγο αυτόν, στον ορισμό των εμπορικών ακινήτων συμπεριλήφθηκαν και ακίνητα που χρησιμοποιούνται από τους ιδιοκτήτες τους για τη διενέργεια των επιχειρήσεων, την επίτευξη των σκοπών ή την άσκηση των δραστηριοτήτων τους. Πέραν τούτου, για την κάλυψη των ιδιαιτεροτήτων της χρηματοδότησης στις διαφορετικές αγορές ακινήτων σε επίπεδο κρατών μελών, περιλαμβάνονται επίσης χωριστές αναλύσεις με σκοπό τη χωριστή παρακολούθηση των κινδύνων που συνδέονται με αυτούς του τύπου χρηματοδότησης. Επιπλέον, τα ακίνητα που χρησιμοποιούνται από τους ιδιοκτήτες τους για τη διενέργεια των επιχειρήσεων, την επίτευξη των σκοπών ή την άσκηση των δραστηριοτήτων τους θα πρέπει να θεωρούνται ως εμπορικά ακίνητα τόσο κατά το στάδιο της κατασκευής τους όσο και μετά την αποπεράτωσή τους.

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. Δεδομένου του ότι οι κοινωνικές κατοικίες δεν κατασκευάζονται, αποκτώνται ή ανακαινίζονται από φυσικά πρόσωπα, δεν ταξινομούνται ως οικιστικές κατοικίες αλλά ως εμπορικές κατοικίες. Πάντως, σε ορισμένες χώρες, λόγω σκέψεων που άπτονται της χρηματοπιστωτικής σταθερότητας, είναι σημαντική η παρακολούθηση των κινδύνων που απορρέουν από αυτό το είδος ακινήτων, με την παροχή χωριστών αναλύσεων. Για τον λόγο αυτό,

χωριστές αναλύσεις περιλαμβάνονται επίσης για αυτές τις μορφές δανείων. Επιπλέον, κοινωνικές κατοικίες που ανήκουν απευθείας στο κράτος θεωρούνται ότι εξυπηρετούν τους κρατικούς σκοπούς και, επομένως, ταξινομούνται ως εμπορικά ακίνητα. Κοινωνικές κατοικίες που τελούν ακόμη υπό κατασκευή ταξινομούνται επίσης ως εμπορικά ακίνητα επειδή θεωρούνται υπό ανάπτυξη ακίνητα που παράγουν εισόδημα.

Κάθε άλλο ακίνητο υπό κατασκευή θα πρέπει να θεωρείται είτε ως οικιστικό είτε ως εμπορικό ακίνητο σύμφωνα με τους γενικούς ορισμούς στα σημεία 4 και 38 αντίστοιχα της ενότητας 2 παράγραφος 1 σημείο 1.

## 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) παρόχων 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 (7).

### 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 ΕΑΑΕΣ 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 (8) και για επενδυτικούς οργανισμούς βάσει της οδηγίας 2011/61/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου (9) 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.

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 ΙΒ, παρόλο 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.

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

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

(9) 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).

### 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 πρωτίτως 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, 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.

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 “επικράτεια ακινήτου” αναφέρεται στην επικράτεια στην οποία βρίσκεται το ακίνητο που εξασφαλίζει δάνειο χορηγούμενο εντός του εγχώριου χρηματοπιστωτικού συστήματος οποιουδήποτε κράτους μέλους. Η ανάλυση αυτή θα πρέπει να περιλαμβάνει τις ακόλουθες υποκατηγορίες:

- α) εθνική επικράτεια·
- β) ξένη επικράτεια με ανάλυση στις επιμέρους χώρες τις οποίες οι εθνικές μακροπροληπτικές αρχές του κράτους μέλους θεωρούν σημαντικές για σκοπούς χρηματοπιστωτικής σταθερότητας.

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.

Οι αναλύσεις που παρατίθενται στη σύσταση Δ στοιχείο 2 θεωρούνται ως οι συνιστώμενες ελάχιστες. Πάντως, οι εθνικές μακροπροληπτικές αρχές δεν εμποδίζονται να χρησιμοποιούν πρόσθετες αναλύσεις βασισμένες σε δικούς τους ορισμούς και δείκτες και λαμβάνοντας υπόψη τις ιδιαιτερότητες των οικείων αγορών εμπορικών ακινήτων, εφόσον το κρίνουν απαραίτητο για σκοπούς χρηματοπιστωτικής σταθερότητας. Όσον αφορά τις πρόσθετες αναλύσεις, οι εθνικές μακροπροληπτικές αρχές μπορούν να επιλέγουν να παρακολουθούν και ταξινομούν αυτά τα τμήματα αγορών κατά όποιο τρόπο κρίνουν ότι είναι κατάλληλος για τις οικείες αγορές εμπορικών ακινήτων. Επιπλέον, όταν ορισμένες υποκατηγορίες εμπορικών ή οικιστικών ακινήτων δεν θεωρούνται σημαντικές για σκοπούς χρηματοπιστωτικής σταθερότητας, οι εθνικές μακροπροληπτικές αρχές μπορούν να επιλέξουν να μην παρακολουθούν του κινδύνους που απορρέουν από αυτό το είδος ακινήτων και/ή τη χρηματοδότησή τους. Στις περιπτώσεις αυτές, η αποχή των εθνικών μακροπροληπτικών αρχών από οποιαδήποτε ενέργεια θα θεωρείται δικαιολογημένη υπό την προϋπόθεση ότι παρέχονται επαρκείς εξηγήσεις.

#### 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 αντανακλούν 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 συνιστάται 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<sup>(19)</sup>. 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.

#### 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.

<sup>(19)</sup> Report on commercial real estate and financial stability in the EU (Έκθεση του ΕΣΣΚ για τα εμπορικά ακίνητα και τη χρηματοπιστωτική σταθερότητα στην ΕΕ), Δεκέμβριος 2015, ιδίως ενότητα 2.3. και Πλαίσιο 1.



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 προέρχονται από ακίνητο, ή ομάδα ακινήτων, που παράγει εισόδημα, ή στις ταμειακές ροές που προέρχονται από τη διενέργεια επιχειρήσεων, την επίτευξη σκοπών ή την άσκηση δραστηριοτήτων από τους ιδιοκτήτες ακινήτου ή ομάδας ακινήτων, μετά την αφαίρεση των τόκων και των λειτουργικών δαπανών με τις οποίες πρέπει να επιβαρυνθεί ο δανειολήπτης προκειμένου να διατηρήσει την αξία του ακινήτου και, στην περίπτωση ταμειακών ροών, κατόπιν προσαρμογής ως προς τα λοιπά έξοδα και παροχές που συνδέονται άμεσα με τη χρήση του ακινήτου.

Ο δείκτης ICR ορίζεται ως ακολούθως:

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

Για τους σκοπούς του υπολογισμού του ICR:

- α) το “καθαρό ετήσιο εισόδημα” περιλαμβάνει το ετήσιο εισόδημα από την εκμίσθωση ακινήτων ή τις ετήσιες ταμειακές ροές που προέρχονται από τη διενέργεια επιχειρήσεων, την επίτευξη σκοπών ή την άσκηση δραστηριοτήτων από τους ιδιοκτήτες του ακινήτου, κατόπιν αφαίρεσης φόρων και τυχόν λειτουργικών δαπανών για τη διατήρηση της αξίας του ακινήτου και, στην περίπτωση ταμειακών ροών, κατόπιν προσαρμογής ως προς τα λοιπά έξοδα και παροχές που συνδέονται άμεσα με τη χρήση 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:

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

Για τους σκοπούς του υπολογισμού του DSCR:

- α) το “καθαρό ετήσιο εισόδημα” είναι το ετήσιο εισόδημα από την εκμίσθωση ακινήτων ή τις ετήσιες ταμειακές ροές που προέρχονται από τη διενέργεια επιχειρήσεων, την επίτευξη σκοπών ή την άσκηση δραστηριοτήτων από τους ιδιοκτήτες του ακινήτου, κατόπιν αφαίρεσης φόρων και τυχόν λειτουργικών δαπανών για τη διατήρηση της αξίας του ακινήτου και, στην περίπτωση ταμειακών ροών, κατόπιν προσαρμογής ως προς τα λοιπά έξοδα και παροχές που συνδέονται άμεσα με τη χρήση 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 υπό ανάπτυξη ακίνητα που παράγουν εισόδημα

Όσον αφορά τα υπό ανάπτυξη ακίνητα που παράγουν εισόδημα, 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, δηλαδή 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 αμφιβολιών ως προς το πεδίο κάλυψης και την ποιότητα των δημοσιευόμενων στοιχείων, 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 <sup>(1)</sup>, 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.

---

<sup>(1)</sup> 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).».