



ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ

Η ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

Συνεδρίαση 175/29.7.2020

Θέμα 1: Υιοθέτηση της Σύστασης του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου Συστημικού Κινδύνου της 31^{ης} Οκτωβρίου 2016 σχετικά με την κάλυψη κενών στα στοιχεία που αφορούν ακίνητα (ΕΣΣΚ/2016/14), όπως έχει τροποποιηθεί με τη Σύσταση του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου Συστημικού Κινδύνου της 21^{ης} Μαρτίου 2019 (ΕΣΣΚ/2019/3)

Η ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΤΗΣ ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ, αφού έλαβε υπόψη:

- α) τα άρθρα 2, 28, 55Α και 55Γ του Καταστατικού της Τράπεζας της Ελλάδος, όπως ισχύει,
- β) το ν. 4261/2014 «Πρόσβαση στη δραστηριότητα των πιστωτικών ιδρυμάτων και προληπτική εποπτεία πιστωτικών ιδρυμάτων και επιχειρήσεων επενδύσεων (ενσωμάτωση της Οδηγίας 2013/36/ΕΕ), κατάργηση του ν. 3601/2007 και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ Α' 107),
- γ) τον Κανονισμό (ΕΕ) αριθ. 575/2013 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 26ης Ιουνίου 2013 «σχετικά με τις απαιτήσεις προληπτικής εποπτείας για πιστωτικά ιδρύματα και επιχειρήσεις επενδύσεων και την τροποποίηση του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 648/2012» (ΕΕ L 176, 27.6.2013, σελ. 1),
- δ) τον Κανονισμό (ΕΕ) αριθ. 1092/2010 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 24^{ης} Νοεμβρίου 2010, «σχετικά με τη μακροπροληπτική επίβλεψη του χρηματοοικονομικού συστήματος της Ευρωπαϊκής Ένωσης και τη σύσταση Ευρωπαϊκού Συμβουλίου Συστημικού Κινδύνου» (ΕΕ L 331(15.12.2010)1),
- ε) τη Σύσταση ΕΣΣΚ/2011/3 του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου Συστημικού Κινδύνου, της 22^{ας} Δεκεμβρίου 2011, σχετικά με την μακροπροληπτική αρμοδιότητα των εθνικών αρχών (ΕΕ C 41 (14.2.2012)1),
- στ) τη Σύσταση ΕΣΣΚ/2013/1 του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου Συστημικού Κινδύνου, της 4^{ης} Απριλίου 2013, σχετικά με τους ενδιάμεσους στόχους και τα εργαλεία μακροπροληπτικής πολιτικής (ΕΕ C 170 (15.6.2013)1),
- ζ) τη Σύσταση ΕΣΣΚ/2016/14 του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου Συστημικού Κινδύνου, της 31^{ης} Οκτωβρίου 2016, σχετικά με την κάλυψη κενών στα στοιχεία που αφορούν ακίνητα (ΕΕ C 31 (31.1.2017)1), όπως έχει τροποποιηθεί με την Σύσταση



ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ

Η ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

ΕΣΣΚ/2019/3 του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου Συστημικού Κινδύνου, της 21^{ης} Μαρτίου 2019 (ΕΕ C 271 (13.8.2019)1),

- η) την Πράξη Εκτελεστικής Επιτροπής 53/14.12.2015 της Τράπεζας της Ελλάδος «Ορισμός στρατηγικής της πολιτικής για την άσκηση της μακροπροληπτικής αρμοδιότητας της Τράπεζας της Ελλάδος» (ΦΕΚ Β΄ 2704/15.12.2015),
- θ) την ανάγκη να διαθέτει η Τράπεζα της Ελλάδος εξειδικευμένη πληροφόρηση σχετικά με τις εξελίξεις στις αγορές των οικιστικών και επαγγελματικών ακινήτων, μεταξύ άλλων και μια αξιόπιστη δέσμη βασικών δεικτών με σκοπό τον εντοπισμό της συσσώρευσης συστημικών κινδύνων και την αξιολόγηση της ανάγκης για ενδεχόμενη παρέμβαση σε μακροπροληπτικό επίπεδο,
- ι) το γεγονός ότι από τις διατάξεις της παρούσας Πράξης Εκτελεστικής Επιτροπής δεν προκαλείται δαπάνη εις βάρος του Κρατικού Προϋπολογισμού,

ΑΠΟΦΑΣΙΣΕ τα ακόλουθα:

να υιοθετήσει ως ακολούθως τη Σύσταση του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου Συστημικού Κινδύνου σχετικά με την κάλυψη στατιστικών κενών στα στοιχεία που αφορούν ακίνητα.

Κεφάλαιο I: Πεδίο εφαρμογής

Οι διατάξεις της παρούσας Πράξης Εκτελεστικής Επιτροπής εφαρμόζονται :

1. στα πιστωτικά ιδρύματα που ιδρύονται και λειτουργούν στην Ελλάδα,
2. στα υποκαταστήματα στην Ελλάδα των πιστωτικών ιδρυμάτων με έδρα σε χώρα εντός της Ευρωπαϊκής Ένωσης ή σε χώρα εκτός Ευρωπαϊκής Ένωσης,
3. στις εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης που ιδρύονται και λειτουργούν στην Ελλάδα.

Οι δείκτες και στοιχεία που προβλέπονται στην παρούσα Πράξη Εκτελεστικής Επιτροπής λαμβάνονται σε ατομική βάση (solo).

Κεφάλαιο II: Ορισμοί

Για τους σκοπούς της παρούσας Πράξης Εκτελεστικής Επιτροπής, ισχύουν οι ακόλουθοι ορισμοί:



ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ

Η ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

1. «Αγοραστής για πρώτη φορά»: δανειολήπτης στον οποίο δεν έχει χορηγηθεί στο παρελθόν δάνειο που αφορά οικιστικό ακίνητο. Στην περίπτωση που υπάρχουν περισσότεροι δανειολήπτες (π.χ. συνυπογράφωντες δανειακής σύμβασης που αφορά οικιστικό ακίνητο), εκ των οποίων ένας ή περισσότεροι έχουν λάβει στο παρελθόν δάνειο που αφορά οικιστικό ακίνητο, κανένας εξ αυτών δεν μπορεί να θεωρηθεί «αγοραστής για πρώτη φορά».
2. «Ακίνητα ή κατοικίες που αγοράζονται προς ιδιοκατοίκηση»: κάθε οικιστικό ακίνητο που ανήκει σε φυσικό πρόσωπο με σκοπό να χρησιμοποιηθεί ως κατοικία.
3. «Ακίνητο που αγοράζεται προς εκμίσθωση»: οποιοδήποτε οικιστικό ακίνητο ανήκει απευθείας σε φυσικό πρόσωπο και προορίζεται πρωτίστως για εκμίσθωση.
4. «Ακίνητο που παράγει εισόδημα»: κάθε ακίνητο το οποίο παράγει εισόδημα με τη μορφή μισθωμάτων προερχόμενων από εκμίσθωσή του ή κερδών προερχόμενων από πώλησή του.
5. «Ακίνητο υπό ανάπτυξη»: 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 κατεδαφίζονται ή ακίνητα που εκκενώνονται ενόψει πιθανής μελλοντικής αξιοποίησής τους.
6. «Αξία κατά την έγκριση»: η χαμηλότερη αξία μεταξύ της αξίας συναλλαγής επί ακινήτου (για παράδειγμα, όπως καταγράφεται σε συμβολαιογραφική πράξη) και της αξίας όπως αυτή εκτιμάται από ανεξάρτητο εξωτερικό ή εσωτερικό εκτιμητή κατά την έγκριση του δανείου. Εφόσον μόνο μία αξία εκ των δύο είναι διαθέσιμη, αυτή θα πρέπει να χρησιμοποιείται.
7. «Απόδοση μισθίου»: ο λόγος των ετήσιων μισθωμάτων ακινήτου προς την αγοραία αξία του.
8. «Δάνειο για την αγορά ακινήτου προς εκμίσθωση»: το σύνολο των δανείων ή τμημάτων δανείων που εξασφαλίζονται από τον δανειολήπτη με ακίνητο που αγοράζεται προς εκμίσθωση κατά τον χρόνο έγκρισης του δανείου.
9. «Δάνειο για την αγορά ακινήτου προς ιδιοκατοίκηση»: το σύνολο των δανείων ή τμημάτων δανείων που αφορούν οικιστικά ακίνητα και εξασφαλίζονται από τον δανειολήπτη με οικιστικά ακίνητα που αγοράζονται προς ιδιοκατοίκηση κατά τον χρόνο έγκρισης του δανείου.



ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ

Η ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

10. «Δάνειο που αφορά επαγγελματικό 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 επαγγελματικό ακίνητο (ή ομάδα επαγγελματικών ακινήτων).
11. «Δάνειο που αφορά οικιστικό ακίνητο»: δάνειο που χορηγείται σε φυσικό πρόσωπο και εξασφαλίζεται με οικιστικό ακίνητο, ανεξάρτητα από τον σκοπό του δανείου.
12. «Δανειολήπτης»: ο υπογράφων ή συνυπογράφων σύμβασης δανείου για την αγορά οικιστικού ή επαγγελματικού ακινήτου, ο οποίος λαμβάνει χρηματοδότηση από τον δανειστή.
13. «Δείκτης αξίας ακινήτου»: δείκτης που αποτυπώνει τη μεταβολή στην τιμή και στην ποιότητα του ακινήτου με την πάροδο του χρόνου, π.χ. δείκτης που διαμορφώνεται με βάση στοιχεία συναλλαγών.
14. «Δείκτης δανείου προς αξία κατά την έγκριση» (LTV-O): το σύνολο των δανείων ή τμημάτων δανείων που εξασφαλίζονται με ακίνητο από τον δανειολήπτη κατά τον χρόνο έγκρισης του δανείου, σε σχέση με την αξία του ακινήτου κατά τον χρόνο έγκρισης.
15. «Δείκτης δανείου προς εισόδημα κατά την έγκριση» (LTI-O): το σύνολο των δανείων ή τμημάτων δανείων που εξασφαλίζονται με ακίνητο από τον δανειολήπτη κατά τον χρόνο έγκρισης του δανείου, σε σχέση με το συνολικό ετήσιο διαθέσιμο εισόδημά του κατά τον χρόνο έγκρισης.
16. «Δείκτης δανείου προς έξοδα» (LTC): το αρχικό ποσό του συνόλου των χορηγηθέντων δανείων σε σχέση με το ποσό των εξόδων που συνδέονται με την κατασκευή ακινήτου έως την αποπεράτωσή του.
17. «Δείκτης εξυπηρέτησης δανείου προς εισόδημα κατά την έγκριση» (LSTI-O): το ετήσιο κόστος εξυπηρέτησης δανείου που αφορά οικιστικό ακίνητο σε σχέση με το ετήσιο διαθέσιμο εισόδημα του δανειολήπτη κατά τον χρόνο έγκρισης του δανείου.
18. «Δείκτης εξυπηρέτησης χρέους προς εισόδημα κατά την έγκριση» (DSTI-O): το ετήσιο κόστος εξυπηρέτησης του συνολικού χρέους σε σχέση με το συνολικό ετήσιο διαθέσιμο εισόδημα δανειολήπτη κατά τον χρόνο έγκρισης του δανείου.



ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ

Η ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

19. «Δείκτης κάλυψης εξυπηρέτησης χρέους» (DSCR): το ετήσιο εισόδημα από μισθώματα που παράγει επαγγελματικό ακίνητο, το οποίο χρηματοδοτείται τουλάχιστον εν μέρει από χρέος, μείον τόκους και τυχόν λειτουργικές δαπάνες για τη διατήρηση της αξίας του ακινήτου, σε σχέση με το ετήσιο κόστος εξυπηρέτησης του χρέους όσον αφορά το σχετικό ενυπόθηκο δάνειο. Ο δείκτης μπορεί να αναφέρεται στην αξία του κατά την έγκριση του δανείου (DSCR-O) ή στην τρέχουσα αξία του (DSCR-C).
20. «Δείκτης κάλυψης τόκων» (ICR): το ακαθάριστο ετήσιο εισόδημα (δηλαδή προ λειτουργικών δαπανών και φόρων) από μισθώματα επαγγελματικού ακινήτου ή ομάδας ακινήτων, σε σχέση με τα ετήσια έξοδα τόκων όσον αφορά το δάνειο που εξασφαλίζεται με το οικείο ακίνητο ή την ομάδα ακινήτων. Ο δείκτης μπορεί να αναφέρεται στην αξία του κατά την έγκριση του δανείου (ICR-O) ή στην τρέχουσα αξία του (ICR-C).
21. «Δείκτης χρέους προς εισόδημα κατά την έγκριση» (DTI-O): το συνολικό χρέος δανειολήπτη κατά τον χρόνο έγκρισης του δανείου σε σχέση με το συνολικό ετήσιο διαθέσιμο εισόδημά του κατά τον χρόνο έγκρισης.
22. «Διαθέσιμο εισόδημα»: το συνολικό ετήσιο διαθέσιμο εισόδημα δανειολήπτη, όπως καταγράφεται από τον πάροχο της πίστωσης κατά τον χρόνο έγκρισης του δανείου που αφορά οικιστικό ακίνητο, το οποίο καταλαμβάνει όλες τις πηγές εισοδήματος μείον τους φόρους (αφαιρουμένης της επιστροφής φόρων) και τις κοινωνικοασφαλιστικές ή άλλες κρατήσεις (π.χ. για συνταξιοδοτικές παροχές, για υγειονομική περίθαλψη, κ.λπ.).
23. «Διάρκεια κατά την έγκριση»: η διάρκεια του δανείου που αφορά οικιστικό ακίνητο σε έτη κατά τον χρόνο έγκρισής του.
24. «Εγχώριοι πάροχοι πίστωσης»: τα πιστωτικά ιδρύματα που ιδρύονται και λειτουργούν στην Ελλάδα και τα υποκαταστήματα στην Ελλάδα πιστωτικών ιδρυμάτων, με έδρα σε χώρα εντός της Ευρωπαϊκής Ένωσης ή σε χώρα εκτός Ευρωπαϊκής Ένωσης, καθώς και οι εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης που ιδρύονται και λειτουργούν στην Ελλάδα.
25. «Εκταμιευθέντα δάνεια»: το σύνολο των δανείων που αφορούν οικιστικά ακίνητα (αριθμός ή ύψος δανείων) τα οποία χορηγήθηκαν κατά τη διάρκεια της περιόδου αναφοράς.
26. «Επαγγελματικό ακίνητο»: υφιστάμενο ή υπό κατασκευή ακίνητο που παράγει εισόδημα, περιλαμβανομένων των μισθωμένων ακινήτων, ή ιδιοχρησιμοποιούμενο



ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ

Η ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

ακίνητο, υφιστάμενο ή υπό κατασκευή, το οποίο χρησιμοποιείται από τους ιδιοκτήτες του 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 των κοινωνικών κατοικιών. Εάν ακίνητο προορίζεται για μεικτή χρήση, ήτοι επαγγελματική 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.

27. «Εξυπηρέτηση δανείου»: η συνδυασμένη αποπληρωμή τόκων και κεφαλαίου δανείου που αφορά οικιστικό ακίνητο εντός συγκεκριμένου χρονικού διαστήματος (εν γένει ενός έτους).
28. «Εξυπηρέτηση χρέους»: η συνδυασμένη αποπληρωμή τόκων και κεφαλαίου του συνολικού χρέους δανειολήπτη εντός συγκεκριμένου χρονικού διαστήματος (εν γένει ενός έτους).
29. «Επαρκώς αντιπροσωπευτικά στοιχεία»: στοιχεία που αντλούνται με βάση τεχνικές δειγματοληψίας κατάλληλες για τα χαρακτηριστικά που εμπεριέχει ο στατιστικός πληθυσμός. Δεν προβλέπονται συγκεκριμένες τεχνικές δειγματοληψίας, οι δε εθνικές πρακτικές θεωρούνται επαρκείς εφόσον κατά την κρίση των εμπειρογνομόνων μπορούν να θεωρηθούν ότι παράγουν αντικειμενικά αποτελέσματα.
30. «Ποσοστό μη μισθωμένων ακινήτων»: η μη εκμισθωμένη επιφάνεια σε σχέση με τη συνολική επιφάνεια ακινήτου.
31. «Μερικώς χρεολυτικά δάνεια»: συνδυασμός πολλαπλών δανείων, με διαφορετικά είδη χρεολυσίας, που αφορούν οικιστικά ακίνητα.
32. «Μη εξυπηρετούμενο δάνειο»: πιστωτικό άνοιγμα που ικανοποιεί το ένα ή αμφότερα τα ακόλουθα κριτήρια:
 - α) πρόκειται για σημαντικό άνοιγμα που παρουσιάζει καθυστέρηση άνω των ενενήντα ημερών,
 - β) εκτιμάται ότι ο οφειλέτης είναι πιθανόν να μην εκπληρώσει στο ακέραιο τις πιστωτικές του υποχρεώσεις χωρίς εκποίηση εξασφαλίσεων, ανεξάρτητα από την ύπαρξη ποσού σε καθυστέρηση ή από τον αριθμό των ημερών καθυστέρησης (δάνειο αβέβαιης είσπραξης).



ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ

Η ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

33. «Μη χρεολυτικό δάνειο»: δάνειο που αφορά οικιστικό ακίνητο και χαρακτηρίζεται από περιοδικές καταβολές μόνο τόκων, κατά το μέγιστο.
34. «Μίσθωμα»: το χρηματικό ποσό που καταβάλλει ο μισθωτής στον εκμισθωτή-κύριο ακινήτου, μείον τυχόν κίνητρα (π.χ. περίοδοι κατά τις οποίες δεν καταβάλλεται μίσθωμα, συνεισφορά στην ανακαίνιση) και επιβαρύνσεις.
35. «Νέες κατασκευές»: η επιφάνεια, σε τετραγωνικά μέτρα, νέων κατασκευαστικών έργων εμπορικού χαρακτήρα τα οποία αρχίζουν στη διάρκεια της περιόδου αναφοράς. Εάν δεν είναι διαθέσιμα τα εν λόγω στοιχεία, ο όρος μπορεί να αναφέρεται στον αριθμό των νέων κατασκευαστικών έργων εμπορικού χαρακτήρα τα οποία αρχίζουν στη διάρκεια της ίδιας περιόδου.
36. «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 ακίνητο προορίζεται για μεικτή χρήση, δηλαδή επαγγελματική 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.
37. «Πλαίσιο παρακολούθησης κινδύνων»: τακτική διαδικασία παρακολούθησης και αξιολόγησης των συστημικών κινδύνων που απορρέουν από την εγχώρια αγορά ακινήτων, βασιζόμενη σε αξιόπιστες μεθόδους ανάλυσης και επαρκώς αντιπροσωπευτικά στοιχεία.
38. «Πλήρως χρεολυτικό δάνειο»: δάνειο που αφορά οικιστικό ακίνητο και χαρακτηρίζεται από περιοδικές καταβολές κεφαλαίου κατά τη διάρκεια ζωής του δανείου, βάσει χρεολυτικού προγράμματος, κατά τρόπο ώστε το κεφάλαιο να εξοφλείται πλήρως κατά τη λήξη του δανείου.
39. «Προβλέψεις για ζημίες από δάνεια»: οι συσσωρευμένες προβλέψεις που έχουν σχηματιστεί στα χαρτοφυλάκια δανείων για πιθανές μελλοντικές ζημίες σε σχέση με τη χορηγούμενη πίστωση.
40. «Προσαρμογή αποτίμησης επενδύσεων»: έξοδα με τα οποία επιβαρύνεται ο επενδυτής για την κάλυψη μελλοντικών ενδεχόμενων απωλειών από επενδύσεις εξαιτίας των συνθηκών που επικρατούν στην αγορά.



ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ

Η ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

41. «Ροές δανείων»: κάθε νέα χορήγηση δανείων κατά την περίοδο αναφοράς. Επαναδιαπραγματευθέντα δάνεια θα πρέπει να περιλαμβάνονται στη νέα παραγωγή, εφόσον ο δανειστής τα θεωρεί νέες δανειακές συμβάσεις.
42. «Τρέχουσα αξία του ακινήτου»: η αξία του ακινήτου, όπως εκτιμάται από ανεξάρτητο εξωτερικό ή εσωτερικό εκτιμητή. Εάν δεν είναι διαθέσιμη τέτοια εκτίμηση, η τρέχουσα αξία του ακινήτου μπορεί να υπολογίζεται βάσει δείκτη αξίας ακινήτων, επαρκώς αναλυτικού όσον αφορά τη γεωγραφική θέση και την κατηγορία ακινήτου. Εάν ούτε και τέτοιος δείκτης είναι διαθέσιμος, μπορεί να χρησιμοποιείται δείκτης τιμής ακινήτων, επαρκώς αναλυτικός όσον αφορά τη γεωγραφική θέση και την κατηγορία του ακινήτου, κατόπιν εφαρμογής κατάλληλα επιλεγμένης έκπτωσης που αποτυπώνει την απομείωση της αξίας του ακινήτου.
43. «Τρέχων δείκτης δανείου προς αξία» (LTV-C): το σύνολο των δανείων ή τμημάτων δανείων που εξασφαλίζονται με ακίνητο ή ομάδα ακινήτων από τον δανειολήπτη κατά την ημερομηνία αναφοράς στοιχείων, σε σχέση με την τρέχουσα αξία του ακινήτου ή της ομάδας ακινήτων.

Κεφάλαιο III: Στατιστικά στοιχεία για τον τομέα των οικιστικών ακινήτων

1. Η εφαρμογή πλαισίου παρακολούθησης κινδύνων για τον εγχώριο τομέα των οικιστικών ακινήτων, περιλαμβάνει την παρακολούθηση των παρακάτω δεικτών αναφορικά με τα κριτήρια χορήγησης των δανείων ακινήτων από τους εγχώριους παρόχους πίστωσης, σε ατομική βάση (solo):
 - 1.1. δείκτης δανείου προς αξία κατά την έγκριση (loan-to-value ratio at origination - LTV-O),
 - 1.2. τρέχων δείκτης δανείου προς αξία (current loan-to-value ratio - LTV-C),
 - 1.3. δείκτης δανείου προς εισόδημα κατά την έγκριση (loan-to-income ratio at origination - LTI-O),
 - 1.4. δείκτης χρέους προς εισόδημα κατά την έγκριση (debt-to-income ratio at origination - DTI-O),
 - 1.5. δείκτης εξυπηρέτησης δανείου προς εισόδημα κατά την έγκριση (loan-service-to-income ratio at origination - LSTI-O),
 - 1.6. δείκτης εξυπηρέτησης χρέους προς εισόδημα κατά την έγκριση (debt-service-to-income ratio at origination - DSTI-O),



ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ

Η ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

- 1.7. αριθμός και ύψος εκταμιευθέντων δανείων που αφορούν οικιστικά ακίνητα,
- 1.8. διάρκεια δανείων που αφορούν οικιστικά ακίνητα κατά την έκδοση.
2. Όσον αφορά τις ροές δανείων που αφορούν οικιστικά ακίνητα και χορηγήθηκαν κατά την περίοδο αναφοράς στοιχείων θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη:
 - 2.1.1. ο συνολικός αριθμός συμβάσεων και το σχετικό ποσό σε ευρώ,
 - 2.1.2. ο αριθμός συμβάσεων και το σχετικό ποσό σε ευρώ με ανάλυση βάσει των κατηγοριών που καθορίζονται στο Παράρτημα Ι, Υπόδειγμα Α.
 - 2.2. Όσον αφορά τους δείκτες LTV-O και LSTI-O που αφορούν τις ροές δανείων που αφορούν οικιστικά ακίνητα, πρέπει να λαμβάνονται υπόψη:
 - 2.2.1. ο σταθμισμένος μέσος όρος του σχετικού δείκτη εκφρασμένος ως ποσοστό,
 - 2.2.2. ο σταθμισμένος μέσος όρος του σχετικού δείκτη εκφρασμένος ως ποσοστό με ανάλυση βάσει των κατηγοριών που καθορίζονται στο Παράρτημα Ι, Υπόδειγμα Α,
 - 2.2.3. ο αριθμός συμβάσεων και το σχετικό ποσό σε ευρώ με ανάλυση βάσει των κατηγοριών που καθορίζονται στο Παράρτημα Ι, Υπόδειγμα Α.
 - 2.3. Όσον αφορά τον δείκτη DSTI-O που αφορά τις ροές δανείων που αφορούν οικιστικά ακίνητα, θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη:
 - 2.3.1. ο σταθμισμένος μέσος όρος του σχετικού δείκτη εκφρασμένος ως ποσοστό,
 - 2.3.2. ο αριθμός συμβάσεων και το σχετικό ποσό σε ευρώ με ανάλυση βάσει των κατηγοριών που καθορίζονται στο Παράρτημα Ι, Υπόδειγμα Α.
 - 2.4. Όσον αφορά τον δείκτη LTV-C που αφορά το υπόλοιπο δανείων που αφορούν οικιστικά ακίνητα, θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη:
 - 2.4.1. ο σταθμισμένος μέσος όρος του σχετικού δείκτη εκφρασμένος ως ποσοστό,
 - 2.4.2. ο αριθμός συμβάσεων και το σχετικό ποσό σε ευρώ με ανάλυση βάσει των κατηγοριών που καθορίζονται στο Παράρτημα Ι, Υπόδειγμα Α .
 - 2.5. Όσον αφορά τη διάρκεια κατά την έγκριση που αφορά τις ροές δανείων που αφορούν οικιστικά ακίνητα, θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη:
 - 2.5.1. ο σταθμισμένος μέσος όρος διάρκειας σε έτη,



ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ

Η ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

- 2.5.2. ο αριθμός συμβάσεων και το σχετικό ποσό σε ευρώ με ανάλυση βάσει των κατηγοριών που καθορίζονται στο Παράρτημα Ι, Υπόδειγμα Α.
- 2.6. Όσον αφορά τους δείκτες LTI-O και DTI-O που αφορούν τις ροές δανείων που αφορούν οικιστικά ακίνητα, θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη:
- 2.6.1. ο σταθμισμένος μέσος όρος του σχετικού δείκτη,
- 2.6.2. ο αριθμός συμβάσεων και το σχετικό ποσό σε ευρώ με ανάλυση βάσει των κατηγοριών που καθορίζονται στο Παράρτημα Ι, Υπόδειγμα Α.
- 2.7. Όσον αφορά την από κοινού κατανομή των δεικτών LSTI-O, LTV-O και τη διάρκεια δανείου που αφορά οικιστικό ακίνητο κατά την έγκριση για τις ροές δανείων που αφορούν οικιστικά ακίνητα, θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη ο αριθμός των συμβάσεων και το σχετικό ποσό σε ευρώ με ανάλυση βάσει των κατηγοριών που καθορίζονται στο Παράρτημα Ι, Υπόδειγμα Β.
- 2.8. Όσον αφορά την από κοινού κατανομή του δείκτη LSTI-O και την αρχική περίοδο καθορισμού του επιτοκίου σε σχέση με τις ροές δανείων που αφορούν οικιστικά ακίνητα, θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη ο αριθμός συμβάσεων και το σχετικό ποσό σε ευρώ με ανάλυση βάσει των κατηγοριών που καθορίζονται στο Παράρτημα Ι, Υπόδειγμα Β.
- 2.9. Όσον αφορά την από κοινού κατανομή των δεικτών DTI-O και LTV-O των ροών δανείων που αφορούν οικιστικά ακίνητα, θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη ο αριθμός των συμβάσεων και το σχετικό ποσό σε ευρώ με ανάλυση βάσει των κατηγοριών που καθορίζονται στο Παράρτημα Ι, Υπόδειγμα Β.
3. Συχνότητα υποβολής στοιχείων
- Τα στοιχεία των υποδειγμάτων Α και Β του παραρτήματος Ι θα υποβάλλονται ανά τρίμηνο με προθεσμία υποβολής έως 45 ημερολογιακές ημέρες από τη λήξη του τριμήνου, με βάση τις οδηγίες του παραρτήματος ΙΙΙ της παρούσας Πράξης Εκτελεστικής Επιτροπής.

Κεφάλαιο IV: Στατιστικά στοιχεία για τον τομέα των επαγγελματικών ακινήτων

1. Στατιστικά στοιχεία για τα πιστωτικά ανοίγματα και τα κριτήρια χορηγήσεων

Οι εγχώριοι πάροχοι πίστωσης θα πρέπει να υποβάλλουν τα παρακάτω στοιχεία, σε ατομική βάση (solo):



ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ

Η ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

- 1.1. Στοιχεία δεικτών που αφορούν πιστωτικά ανοίγματα σε επαγγελματικά ακίνητα, με ανάλυση βάσει των κατηγοριών που καθορίζονται στο Παράρτημα II, Υπόδειγμα Α:
 - 1.1.1. ροές χορηγήσεων για επαγγελματικά ακίνητα (περιλαμβανομένων επαγγελματικών ακινήτων υπό ανάπτυξη ή κατασκευή),
 - 1.1.2. ροές μη εξυπηρετούμενων δανείων που αφορούν επαγγελματικά ακίνητα (περιλαμβανομένων επαγγελματικών ακινήτων υπό ανάπτυξη ή κατασκευή),
 - 1.1.3. ροές προβλέψεων για ζημίες από δάνεια που αφορούν χορηγήσεις για επαγγελματικά ακίνητα (περιλαμβανομένων επαγγελματικών ακινήτων υπό ανάπτυξη ή κατασκευή),
 - 1.1.4. ροές προβλέψεων για ζημίες από δάνεια που αφορούν χορηγήσεις για ακίνητα υπό ανάπτυξη ή κατασκευή (ως μέρος των χορηγήσεων για επαγγελματικά ακίνητα),
 - 1.1.5. υπόλοιπα χορηγήσεων που αφορούν επαγγελματικά ακίνητα (περιλαμβανομένων επαγγελματικών ακινήτων υπό ανάπτυξη ή κατασκευή),
 - 1.1.6. υπόλοιπα μη εξυπηρετούμενων δανείων που αφορούν επαγγελματικά ακίνητα (περιλαμβανομένων επαγγελματικών ακινήτων υπό ανάπτυξη ή κατασκευή),
 - 1.1.7. υπόλοιπα συσσωρευμένων προβλέψεων για ζημίες από δάνεια που αφορούν χορηγήσεις για επαγγελματικά ακίνητα (περιλαμβανομένων επαγγελματικών ακινήτων υπό ανάπτυξη ή κατασκευή),
 - 1.1.8. υπόλοιπα χορηγήσεων που αφορούν επαγγελματικά ακίνητα υπό ανάπτυξη ή κατασκευή (μέρος των χορηγήσεων για επαγγελματικά ακίνητα),
 - 1.1.9. υπόλοιπα μη εξυπηρετούμενων δανείων που αφορούν ακίνητα υπό ανάπτυξη ή κατασκευή (μέρος των χορηγήσεων για επαγγελματικά ακίνητα),
 - 1.1.10. υπόλοιπα συσσωρευμένων προβλέψεων για ζημίες από δάνεια που αφορούν χορηγήσεις για επαγγελματικά ακίνητα υπό ανάπτυξη ή κατασκευή (μέρος των χορηγήσεων για επαγγελματικά ακίνητα).



ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ

Η ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

1.2. Στοιχεία δεικτών που αφορούν τα κριτήρια χορηγήσεων για επαγγελματικά ακίνητα, με ανάλυση βάσει των κατηγοριών που καθορίζονται στο Παράρτημα II, Υπόδειγμα Β:

1.2.1. σταθμισμένος μέσος όρος του δείκτη δανείου προς αξία κατά την έγκριση (LTV-O) για τις ροές των δανείων που αφορούν επαγγελματικά ακίνητα,

1.2.2. σταθμισμένος μέσος όρος του τρέχοντος δείκτη δανείου προς αξία (LTV-C) για τα υπόλοιπα δανείων που αφορούν επαγγελματικά ακίνητα,

1.2.3. σταθμισμένος μέσος όρος του δείκτη κάλυψης τόκων κατά την έγκριση (interest coverage ratio at origination – ICR-O) για τις ροές δανείων που αφορούν επαγγελματικά ακίνητα και σταθμισμένος μέσος όρος του τρέχοντος δείκτη κάλυψης τόκων (current interest coverage ratio – ICR-C) για τα υπόλοιπα δανείων που αφορούν επαγγελματικά ακίνητα,

1.2.4. σταθμισμένος μέσος όρος του δείκτη κάλυψης εξυπηρέτησης χρέους κατά την έγκριση (debt service coverage ratio at origination – DSCR-O) για τις ροές δανείων που αφορούν επαγγελματικά ακίνητα και σταθμισμένος μέσος όρος του τρέχοντος δείκτη κάλυψης εξυπηρέτησης χρέους (current debt service coverage ratio – DSCR-C) για τα υπόλοιπα δανείων που αφορούν επαγγελματικά ακίνητα.

2. Στατιστικά στοιχεία για τα επενδυτικά ανοίγματα

Οι εγχώριοι πάροχοι πίστωσης, θα πρέπει να υποβάλλουν, σε ατομική βάση (solo), τα παρακάτω στοιχεία δεικτών όσον αφορά τα επενδυτικά ανοίγματα επαγγελματικών ακινήτων, με ανάλυση βάσει των κατηγοριών που καθορίζονται στο Παράρτημα II, Υπόδειγμα Α:

2.1. ροές άμεσων και έμμεσων επενδύσεων επαγγελματικών ακινήτων,

2.2. ροές διορθώσεων αποτίμησης επενδύσεων επαγγελματικών ακινήτων,

2.3. υπόλοιπα άμεσων και έμμεσων επενδύσεων επαγγελματικών ακινήτων,

2.4. υπόλοιπα διορθώσεων αποτίμησης επενδύσεων επαγγελματικών ακινήτων.

3. Συχνότητα υποβολής στοιχείων

Τα στοιχεία των υποδειγμάτων Α και Β του παραρτήματος II που αφορούν τις ροές χορηγήσεων και επενδύσεων (περιλαμβανομένων των μη εξυπηρετούμενων δανείων, προβλέψεων για ζημιές από δάνεια και διορθώσεων αποτίμησης επενδύσεων) και τα αντίστοιχα κριτήρια χορηγήσεων θα υποβάλλονται ανά τρίμηνο



ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ

Η ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

με προθεσμία υποβολής έως 45 ημερολογιακές ημέρες από τη λήξη του τριμήνου, με βάση τις οδηγίες του παραρτήματος IV της παρούσας Πράξης Εκτελεστικής Επιτροπής.

Τα στοιχεία των υποδειγμάτων Α και Β του παραρτήματος II που αφορούν τα υπόλοιπα χορηγήσεων και επενδύσεων (περιλαμβανομένων των μη εξυπηρετούμενων δανείων, προβλέψεων για ζημίες από δάνεια και διορθώσεων αποτίμησης επενδύσεων) και τα αντίστοιχα κριτήρια χορηγήσεων θα υποβάλλονται ανά έτος με προθεσμία υποβολής έως 45 ημερολογιακές ημέρες από τη λήξη του έτους, με βάση τις οδηγίες του παραρτήματος IV της παρούσας Πράξης Εκτελεστικής Επιτροπής.

4. Χρήση υποδειγμάτων υποβολής και επιμέρους ανάλυση στοιχείων

4.1. Η υποβολή των ανωτέρω στατιστικών στοιχείων θα πρέπει να λαμβάνει χώρα με συμπλήρωση των υποδειγμάτων Α και Β του Παραρτήματος II της παρούσας Πράξης Εκτελεστικής Επιτροπής. Τα εν λόγω υποδείγματα παρέχουν οδηγίες σχετικά με το βαθμό ανάλυσης των πληροφοριών για τον εγχώριο τομέα επαγγελματικών ακινήτων.

4.2. Κατά την καταγραφή και υποβολή των στατιστικών στοιχείων, οι υποβάλλοντες οφείλουν να μεριμνούν ώστε να υποστηρίζεται η περαιτέρω δυνατότητα ανάλυσης των στοιχείων δεικτών σε επιμέρους συνιστώσες. Συγκεκριμένα:

4.2.1. Όσον αφορά τον δείκτη τιμών, τον δείκτη μισθωμάτων, τον δείκτη απόδοσης μισθίου, την επιφάνεια μίσθωσης και τις νέες κατασκευές θα πρέπει να υποστηρίζεται η δυνατότητα ανάλυσης κατά:

4.2.1.1. κατηγορία ακινήτου,

4.2.1.2. τοποθεσία ακινήτου.

4.2.2. Όσον αφορά ροές και υπόλοιπα διορθώσεων αποτίμησης επενδύσεων σε επαγγελματικά ακίνητα, θα πρέπει να υποστηρίζεται η δυνατότητα ανάλυσης βάσει των κατηγοριών που καθορίζονται στο Παράρτημα II, Υπόδειγμα Α:

4.2.2.1. κατηγορία ακινήτου,

4.2.2.2. τοποθεσία ακινήτου,

4.2.2.3. κατηγορία δανειστή,

4.2.2.4. εθνικότητα δανειστή.



ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ

Η ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

4.2.3. Όσον αφορά υπόλοιπα και ροές χορηγήσεων για επαγγελματικά ακίνητα και την επιμέρους ανάλυση χορηγήσεων για επαγγελματικά ακίνητα (περιλαμβανομένων επαγγελματικών 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 επαγγελματικά ακίνητα υπό ανάπτυξη και χορηγήσεων για κοινωνικές κατοικίες, θα πρέπει να υποστηρίζεται η δυνατότητα περαιτέρω ανάλυσης βάσει των κατηγοριών που καθορίζονται στο Παράρτημα II, Υπόδειγμα Α:

- 4.2.3.1. κατηγορία ακινήτου,
- 4.2.3.2. τοποθεσία ακινήτου,
- 4.2.3.3. κατηγορία δανειστή,
- 4.2.3.4. εθνικότητα δανειστή.

4.2.4. Όσον αφορά τα υπόλοιπα και τις ροές μη εξυπηρετούμενων δανείων που αφορούν επαγγελματικά ακίνητα και την επιμέρους ανάλυση των μη εξυπηρετούμενων δανείων που αφορούν επαγγελματικά ακίνητα (περιλαμβανομένων επαγγελματικών 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 επαγγελματικά ακίνητα υπό ανάπτυξη και χορηγήσεων για κοινωνικές κατοικίες, θα πρέπει να υποστηρίζεται η δυνατότητα περαιτέρω ανάλυσης βάσει των κατηγοριών που καθορίζονται στο Παράρτημα II, Υπόδειγμα Α:

- 4.2.4.1. κατηγορία ακινήτου,
- 4.2.4.2. τοποθεσία ακινήτου,
- 4.2.4.3. κατηγορία δανειστή,
- 4.2.4.4. εθνικότητα δανειστή.

4.2.5. Όσον αφορά τα υπόλοιπα και τις ροές προβλέψεων για ζημίες από δάνεια που αφορούν χορηγήσεις για επαγγελματικά ακίνητα και την επιμέρους



ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ

Η ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

ανάλυση των προβλέψεων για ζημίες από δάνεια που αφορούν επαγγελματικά ακίνητα (περιλαμβανομένων επαγγελματικών 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 επαγγελματικά ακίνητα υπό ανάπτυξη και χορηγήσεων για κοινωνικές κατοικίες, θα πρέπει να υποστηρίζεται η δυνατότητα περαιτέρω ανάλυσης βάσει των κατηγοριών που καθορίζονται στο Παράρτημα II, Υπόδειγμα Α:

- 4.2.5.1. κατηγορία ακινήτου,
- 4.2.5.2. τοποθεσία ακινήτου,
- 4.2.5.3. κατηγορία δανειστή,
- 4.2.5.4. εθνικότητα δανειστή.

4.2.6. Ειδικά για τα επενδυτικά ανοίγματα επαγγελματικών ακινήτων κατά τα οριζόμενα στο υπόδειγμα Α του Παραρτήματος II της παρούσας Πράξης Εκτελεστικής Επιτροπής, κατά την καταγραφή και υποβολή των στατιστικών στοιχείων, οι υποβάλλοντες οφείλουν να μεριμνούν ώστε να υποστηρίζεται η περαιτέρω δυνατότητα ανάλυσης των στοιχείων δεικτών στις ακόλουθες επιμέρους συνιστώσες:

4.2.6.1. Όσον αφορά ροές και υπόλοιπα επενδύσεων σε επαγγελματικά ακίνητα θα πρέπει να υποστηρίζεται η δυνατότητα ανάλυσης κατά:

- 4.2.6.1.1. άμεσες διακρατήσεις επαγγελματικών ακινήτων,
- 4.2.6.1.2. έμμεσες διακρατήσεις επαγγελματικών ακινήτων.

4.2.6.2. Όσον αφορά ροές και υπόλοιπα άμεσων επενδύσεων σε επαγγελματικά ακίνητα θα πρέπει να υποστηρίζεται η δυνατότητα ανάλυσης κατά:

- 4.2.6.2.1. κατηγορία ακινήτου,
- 4.2.6.2.2. τοποθεσία ακινήτου,
- 4.2.6.2.3. κατηγορία επενδυτή,
- 4.2.6.2.4. εθνικότητα επενδυτή.



ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ

Η ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

4.2.6.3. Όσον αφορά ροές και υπόλοιπα έμμεσων επενδύσεων σε επαγγελματικά ακίνητα θα πρέπει να υποστηρίζεται η δυνατότητα ανάλυσης κατά:

- 4.2.6.3.1. κατηγορία επενδυτή,
- 4.2.6.3.2. εθνικότητα επενδυτή.

Κεφάλαιο V: Μεταβατικές διατάξεις

Τα υποδείγματα Α και Β του Παραρτήματος Ι υποβάλλονται για πρώτη φορά με στοιχεία δ' τριμήνου 2020.

Τα υποδείγματα Α και Β του Παραρτήματος ΙΙ υποβάλλονται για πρώτη φορά με στοιχεία α' τριμήνου 2021.

Κεφάλαιο VI: Λοιπές διατάξεις

Εξουσιοδοτείται η Διεύθυνση Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας της Τράπεζας της Ελλάδος να παρέχει οδηγίες και διευκρινίσεις για την εφαρμογή της παρούσας Πράξης Εκτελεστικής Επιτροπής.

Τα Παραρτήματα Ι, ΙΙ, ΙΙΙ και ΙV αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας Πράξης Εκτελεστικής Επιτροπής .

Η παρούσα Πράξη Εκτελεστικής Επιτροπής να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως και να αναρτηθεί στον ιστοχώρο της Τράπεζας της Ελλάδος.

Ο Υποδιοικητής

Θεόδωρος Μητράκος

Ο Υποδιοικητής

Ιωάννης Μουρμούρας

Ο Διοικητής

Ιωάννης Στουρνάρας

Ακριβές Αντίγραφο

Αθήνα, 31.08.2020

Η Γραμματέας

[υπογεγραμμένο]

Ιωάννα Πάντου



ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ

Η ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι

Πίνακες οικιστικών ακινήτων

Παράρτημα Ι: Υποδείγμα Α για οικιστικά ακίνητα (μονομεταβλητή κατανομή)

ΡΟΕΣ = νέα παραγωγή δανείων που αφορούν οικιστικά ακίνητα εντός της περιόδου παροχής στοιχείων, όπως εκτιμάται από τον δανειστή.
ΥΠΟΛΟΙΠΑ = Στοιχεία υπολοίπων δανείων που αφορούν οικιστικά ακίνητα κατά την ημερομηνία παροχής στοιχείων (π.χ. τέλους του έτους)

α = αξία σε ευρώ

= αριθμός συμβάσεων

ε = έτος (έτη)

Μεσ. = μέσος όρος του σχετικού δείκτη

ε/ο = εκ των οποίων

Επισκόπηση χαρτοφυλακίου δανείων που αφορούν οικιστικά ακίνητα	ΡΟΕΣ	
Εκταμιευθέντα δάνεια	α	#
ε/ο για αγορά προς εκμίσθωση	α	#
ε/ο για αγορά προς ιδιοκατοίκηση	α	#
ε/ο αγοραστές για πρώτη φορά	α	#
ε/ο δάνεια σε ξένο νόμισμα	α	#
ε/ο πλήρως χρεολυτικά	α	#
ε/ο μερικώς χρεολυτικά	α	#
ε/ο μη χρεολυτικά	α	#
ε/ο ακίνητα στην αλλοδαπή*	α	#
ε/ο ≤ 1ε αρχική περίοδος καθορισμού επιτοκίου	α	#
ε/ο (1ε; 5ε] αρχική περίοδος καθορισμού επιτοκίου	α	#
ε/ο (5ε; 10ε] αρχική περίοδος καθορισμού επιτοκίου	α	#
ε/ο > 10ε αρχική περίοδος καθορισμού επιτοκίου	α	#

Δείκτης δανείου προς αξία κατά την έκδοση (LTV-O)	ΡΟΕΣ	
ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΟΣ ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ	Μεσ. (σε %)	
ε/ο για αγορά προς εκμίσθωση	Μεσ. (σε %)	
ε/ο για αγορά προς ιδιοκατοίκηση	Μεσ. (σε %)	
ε/ο αγοραστές για πρώτη φορά	Μεσ. (σε %)	
ε/ο δάνεια σε ξένο νόμισμα	Μεσ. (σε %)	
ε/ο πλήρως χρεολυτικά	Μεσ. (σε %)	
ε/ο μερικώς χρεολυτικά	Μεσ. (σε %)	
ε/ο μη χρεολυτικά	Μεσ. (σε %)	
ε/ο ακίνητα σε επιμέρους επικράτειες*	Μεσ. (σε %)	
ΚΑΤΑΝΟΜΗ		
≤ 50%	α	#
(50% ; 60%]	α	#
(60% ; 70%]	α	#
(70% ; 80%]	α	#
(80% ; 90%]	α	#
(90% ; 100%]	α	#
(100% ; 110%]	α	#
> 110%	α	#
Μη διαθέσιμα	α	#

Επισκόπηση χαρτοφυλακίου δανείων που αφορούν οικιστικά ακίνητα	ΥΠΟΛΟΙΠΑ	
Εκταμιευθέντα δάνεια	α	#

Τρέχων δείκτης δανείου προς αξία (LTV-C)	ΥΠΟΛΟΙΠΑ	
ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΟΣ ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ	Μεσ. (σε %)	
ΚΑΤΑΝΟΜΗ		
≤ 50%	α	#
(50% ; 60%]	α	#
(60% ; 70%]	α	#
(70% ; 80%]	α	#
(80% ; 90%]	α	#
(90% ; 100%]	α	#
(100% ; 110%]	α	#
> 110%	α	#
Μη διαθέσιμα	α	#

* Δάνεια που αφορούν οικιστικά ακίνητα τα οποία χορηγούνται εντός ελληνικού χρηματοπιστωτικού συστήματος μπορεί να εξασφαλίζονται με οικιστικά ακίνητα που βρίσκονται στην αλλοδαπή.



ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ

Η ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

Παράρτημα Ι: Υποδείγμα Α για οικιστικά ακίνητα (μονομεταβλητή κατανομή)

ΡΟΕΣ = νέα παραγωγή δανείων που αφορούν οικιστικά ακίνητα εντός της περιόδου παροχής στοιχείων, όπως εκτιμάται από τον δανειστή.

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

α = αξία σε ευρώ

= αριθμός συμβάσεων

ε = έτος (έτη)

Μεσ. = μέσος όρος του σχετικού δείκτη

ε/ο = εκ των οποίων

Δείκτης εξυπηρέτησης δανείου προς εισόδημα κατά την έκδοση (LSTI-O)	ΡΟΕΣ	
ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΟΣ ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ	Μεσ. (σε %)	
ε/ο για αγορά προς εκμίσθωση	Μεσ. (σε %)	
ε/ο για αγορά προς ιδιοκατοίκηση	Μεσ. (σε %)	
ε/ο αγοραστές για πρώτη φορά	Μεσ. (σε %)	
ε/ο δάνεια σε ξένο νόμισμα	Μεσ. (σε %)	
ε/ο πλήρως χρεολυτικά	Μεσ. (σε %)	
ε/ο μερικώς χρεολυτικά	Μεσ. (σε %)	
ε/ο μη χρεολυτικά	Μεσ. (σε %)	
ε/ο ακίνητα στην αλλοδαπή*	Μεσ. (σε %)	
ε/ο ≤ 1ε αρχική περίοδος καθορισμού επιτοκίου	Μεσ. (σε %)	
ε/ο (1ε; 5ε] αρχική περίοδος καθορισμού επιτοκίου	Μεσ. (σε %)	
ε/ο (5ε; 10ε] αρχική περίοδος καθορισμού επιτοκίου	Μεσ. (σε %)	
ε/ο > 10ε αρχική περίοδος καθορισμού επιτοκίου	Μεσ. (σε %)	
ΚΑΤΑΝΟΜΗ		
≤10%	α	#
(10% ; 20%]	α	#
(20% ; 30%]	α	#
(30% ; 40%]	α	#
(40% ; 50%]	α	#
(50% ; 60%]	α	#
> 60%	α	#
Μη διαθέσιμα	α	#

Δείκτης εξυπηρέτησης χρέους προς εισόδημα κατά την έκδοση (DSTI-O)	ΡΟΕΣ	
ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΟΣ ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ	Μεσ. (σε %)	
ΚΑΤΑΝΟΜΗ		
≤10%	α	#
(10% ; 20%]	α	#
(20% ; 30%]	α	#
(30% ; 40%]	α	#
(40% ; 50%]	α	#
(50% ; 60%]	α	#
> 60%	α	#
Μη διαθέσιμα	α	#

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

Δείκτης χρέους προς εισόδημα κατά την έκδοση (DTI-O)	ΡΟΕΣ	
ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΟΣ ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ	Μεσ.	
ΚΑΤΑΝΟΜΗ		
≤3	α	#
(3 ; 3,5]	α	#
(3,5 ; 4]	α	#
(4 ; 4,5]	α	#
(4,5 ; 5]	α	#
(5 ; 5,5]	α	#
(5,5 ; 6]	α	#
(6,5 ; 7]	α	#
> 7	α	#
Μη διαθέσιμα	α	#

Διάρκειες κατά την έκδοση	ΡΟΕΣ	
ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΟΣ ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ	Μεσ. (έτη)	
ΚΑΤΑΝΟΜΗ		
≤ 5ε	α	#
(5ε ; 10ε]	α	#
(10ε ; 15ε]	α	#
(15ε ; 20ε]	α	#
(20ε ; 25ε]	α	#
(25ε ; 30ε]	α	#
(30ε ; 35ε]	α	#
> 35ε	α	#
Μη διαθέσιμα	α	#

* Δάνεια που αφορούν οικιστικά ακίνητα τα οποία χορηγούνται εντός ελληνικού χρηματοπιστωτικού συστήματος μπορεί να εξασφαλίζονται με οικιστικά ακίνητα που βρίσκονται στην αλλοδαπή.



ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ

Η ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

Παράρτημα Ι: Υποδείγμα Β για οικιστικά ακίνητα (κοινή κατανομή)

ΡΟΕΣ = νέα παραγωγή δανείων που αφορούν οικιστικά ακίνητα εντός της περιόδου παροχής στοιχείων, όπως εκτιμάται από τον δανειστή.

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

α = αξία σε ευρώ

= αριθμός συμβάσεων

ε = έτος (έτη)

Μεσ. = μέσος όρος του σχετικού δείκτη

ΡΟΕΣ	Δείκτης εξυπηρέτησης δανείου προς εισόδημα κατά την έκδοση (LSTI-O)					
	≤30%		(30% ; 50%)		>50%	
LTV-O ≤ 80%						
Διάρκεια κατά την έκδοση						
≤ 20ε	α	#	α	#	α	#
(20ε ; 25ε]	α	#	α	#	α	#
> 25ε	α	#	α	#	α	#
LTV-O (80%-90%)						
Διάρκεια κατά την έκδοση						
≤ 20ε	α	#	α	#	α	#
(20ε ; 25ε]	α	#	α	#	α	#
> 25ε	α	#	α	#	α	#
LTV-O (90%-110%)						
Διάρκεια κατά την έκδοση						
≤ 20ε	α	#	α	#	α	#
(20ε ; 25ε]	α	#	α	#	α	#
> 25ε	α	#	α	#	α	#
LTV-O >110%						
Διάρκεια κατά την έκδοση						
≤ 20ε	α	#	α	#	α	#
(20ε ; 25ε]	α	#	α	#	α	#
> 25ε	α	#	α	#	α	#

ΡΟΕΣ	Δείκτης εξυπηρέτησης δανείου προς εισόδημα κατά την έκδοση (LSTI-O)					
	≤30%		(30% ; 50%)		>50%	
Αρχική περίοδος καθορισμού επιτοκίου						
o/w ≤ 1ε	α	#	α	#	α	#
o/w (1ε; 5ε]	α	#	α	#	α	#
o/w (5ε; 10ε]	α	#	α	#	α	#
o/w > 10ε	α	#	α	#	α	#

ΡΟΕΣ	Δείκτης χρέους προς εισόδημα κατά την έκδοση (DTI-O)					
	≤ 4		(4 ; 6]		> 6	
Δείκτης δανείου προς αξία κατά την έκδοση (LTV-O)						
LTV-O ≤ 80%	α	#	α	#	α	#
LTV-O (80% ; 90%)	α	#	α	#	α	#
LTV-O (90% ; 110%)	α	#	α	#	α	#
LTV-O >110%	α	#	α	#	α	#



ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ

Η ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ II

Πίνακες επαγγελματικών ακινήτων

Παράρτημα II: Υπόδειγμα Α - Δείκτες που αφορούν τα ανοίγματα σε επαγγελματικά ακίνητα

	Δείκτης	Τοποθεσία ακινήτου				Σύνολο
		Συχνότητα	Εγγύρια Προνομιακή	Εγγύρια μη προνομιακή	Αλλοδαπή	
Ροές ⁽¹⁾	Επενδύσεις σε επαγγελματικά ακίνητα	Τριμηνιαία	α	α	α	α
	Γραφεία	Τριμηνιαία	α	α	α	α
	Εμπορικά	Τριμηνιαία	α	α	α	α
	Βιομηχανικά	Τριμηνιαία	α	α	α	α
	Οικιστικά	Τριμηνιαία	α	α	α	α
	Λοιπα	Τριμηνιαία	α	α	α	α
	- εκ των οποίων άμεσες διακρατήσεις επαγγελματικών ακινήτων	Τριμηνιαία	α	α	α	α
	- εκ των οποίων έμμεσες διακρατήσεις επαγγελματικών ακινήτων	Τριμηνιαία				α
	Διαρθρώσεις αποτίμησης επενδύσεων σε επαγγελματικά ακίνητα	Τριμηνιαία	α	α	α	α
	Γραφεία	Τριμηνιαία	α	α	α	α
	Εμπορικά	Τριμηνιαία	α	α	α	α
	Βιομηχανικά	Τριμηνιαία	α	α	α	α
	Οικιστικά	Τριμηνιαία	α	α	α	α
	Λοιπα	Τριμηνιαία	α	α	α	α
	Χορηγήσεις για επαγγελματικά ακίνητα (περιλαμβανομένων επαγγελματικών ακινήτων υπό ανάπτυξη ή κατασκευή)	Τριμηνιαία	α	α	α	α
	Γραφεία	Τριμηνιαία	α	α	α	α
	Εμπορικά	Τριμηνιαία	α	α	α	α
	Βιομηχανικά	Τριμηνιαία	α	α	α	α
	Οικιστικά	Τριμηνιαία	α	α	α	α
	Λοιπα	Τριμηνιαία	α	α	α	α
	- 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	α	α	α	α
	- εκ των οποίων δάνεια για την απόκτηση μισθωμένων ακινήτων	Τριμηνιαία	α	α	α	α
	- εκ των οποίων δάνεια για την απόκτηση ακινήτων που παράγουν εισόδημα (εκτός από μισθωμένα ακίνητα)	Τριμηνιαία	α	α	α	α
	- εκ των οποίων δάνεια για την απόκτηση επαγγελματικών ακινήτων υπό ανάπτυξη	Τριμηνιαία	α	α	α	α
	- εκ των οποίων δάνεια για την απόκτηση ακινήτων που κατέχονται ως κοινοτικές κατοικίες	Τριμηνιαία	α	α	α	α
	Μη εξυπηρετούμενα δάνεια που αφορούν επαγγελματικά ακίνητα (περιλαμβανομένων επαγγελματικών ακινήτων υπό ανάπτυξη ή κατασκευή)	Τριμηνιαία	α	α	α	α
	Γραφεία	Τριμηνιαία	α	α	α	α
	Εμπορικά	Τριμηνιαία	α	α	α	α
	Βιομηχανικά	Τριμηνιαία	α	α	α	α
	Οικιστικά	Τριμηνιαία	α	α	α	α
	Λοιπα	Τριμηνιαία	α	α	α	α
	- 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	α	α	α	α
	- εκ των οποίων δάνεια για την απόκτηση μισθωμένων ακινήτων	Τριμηνιαία	α	α	α	α
	- εκ των οποίων δάνεια για την απόκτηση ακινήτων που παράγουν εισόδημα (εκτός από μισθωμένα ακίνητα)	Τριμηνιαία	α	α	α	α
	- εκ των οποίων δάνεια για την απόκτηση επαγγελματικών ακινήτων υπό ανάπτυξη	Τριμηνιαία	α	α	α	α
	- εκ των οποίων δάνεια για την απόκτηση ακινήτων που κατέχονται ως κοινοτικές κατοικίες	Τριμηνιαία	α	α	α	α
	Προβλέψεις για ζημιές από δάνεια που αφορούν επαγγελματικά ακίνητα (περιλαμβανομένων επαγγελματικών ακινήτων υπό ανάπτυξη ή κατασκευή)	Τριμηνιαία	α	α	α	α
	Γραφεία	Τριμηνιαία	α	α	α	α
	Εμπορικά	Τριμηνιαία	α	α	α	α
	Βιομηχανικά	Τριμηνιαία	α	α	α	α
	Οικιστικά	Τριμηνιαία	α	α	α	α
	Λοιπα	Τριμηνιαία	α	α	α	α
	- 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	α	α	α	α
	- εκ των οποίων δάνεια για την απόκτηση μισθωμένων ακινήτων	Τριμηνιαία	α	α	α	α
	- εκ των οποίων δάνεια για την απόκτηση ακινήτων που παράγουν εισόδημα (εκτός από μισθωμένα ακίνητα)	Τριμηνιαία	α	α	α	α
	- εκ των οποίων δάνεια για την απόκτηση επαγγελματικών ακινήτων υπό ανάπτυξη	Τριμηνιαία	α	α	α	α
	- εκ των οποίων δάνεια για την απόκτηση ακινήτων που κατέχονται ως κοινοτικές κατοικίες	Τριμηνιαία	α	α	α	α

α = Αξία σε ευρώ

⁽¹⁾ Οι ροές αναφέρονται σε ακαθάριστη βάση για τις επενδύσεις, τις χορηγήσεις και τα μη εξυπηρετούμενα δάνεια (μόνο τα νέα δάνεια/ήτες επενδύσεις καλύπτονται, χωρίς να λαμβάνονται υπόψη οι αποσπληρωμές ή οι μειώσεις επί των υφιστάμενων ποσών. Οι ροές αναφέρονται σε καθαρή βάση για τις διαρθρώσεις αποτίμησης επενδύσεων και τις προβλέψεις για ζημιές από δάνεια.



ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ

Η ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

Παράρτημα II: Υπόδειγμα Α - Δείκτες που αφορούν τα ανοίγματα σε επαγγελματικά ακίνητα

	Δείκτης	Τοποθεσία ακινήτου			Σύνολο
		Συχνότητα	Εγγυάρια Προνομιακή	Εγγυάρια μη προνομιακή	Αλλοδαπή
Υπόλοιπα ⁽²⁾	Επενδύσεις σε επαγγελματικά ακίνητα	Ετήσια (31/12)	α	α	α
	Γραφεία	Ετήσια (31/12)	α	α	α
	Εμπορικά	Ετήσια (31/12)	α	α	α
	Βιομηχανικά	Ετήσια (31/12)	α	α	α
	Οικιστικά	Ετήσια (31/12)	α	α	α
	Λοιπα	Ετήσια (31/12)	α	α	α
	- εκ των οποίων άμεσες διακρατήσεις επαγγελματικών ακινήτων	Ετήσια (31/12)	α	α	α
	- εκ των οποίων έμμεσες διακρατήσεις επαγγελματικών ακινήτων	Ετήσια (31/12)			
	Διορθώσεις αποτίμησης επενδύσεων σε επαγγελματικά ακίνητα	Ετήσια (31/12)	α	α	α
	Γραφεία	Ετήσια (31/12)	α	α	α
	Εμπορικά	Ετήσια (31/12)	α	α	α
	Βιομηχανικά	Ετήσια (31/12)	α	α	α
	Οικιστικά	Ετήσια (31/12)	α	α	α
	Λοιπα	Ετήσια (31/12)	α	α	α
	Χορηγήσεις για επαγγελματικά ακίνητα (περιλαμβανομένων επαγγελματικών ακινήτων υπό ανάπτυξη ή κατασκευή)	Ετήσια (31/12)	α	α	α
	Γραφεία	Ετήσια (31/12)	α	α	α
	Εμπορικά	Ετήσια (31/12)	α	α	α
	Βιομηχανικά	Ετήσια (31/12)	α	α	α
	Οικιστικά	Ετήσια (31/12)	α	α	α
	Λοιπα	Ετήσια (31/12)	α	α	α
	- εκ των οποίων μη εξυπηρετούμενα δάνεια που αφορούν επαγγελματικά ακίνητα	Ετήσια (31/12)	α	α	α
	- εκ των οποίων δάνεια για την απόκτηση υφιστάμενων ή υπό κατασκευή ακινήτων που κατέχονται από τους ιδιοκτήτες τους για τη διενέργεια των επιχειρήσεών, την επίτευξη των σκοπών ή την άσκηση των δραστηριοτήτων τους	Ετήσια (31/12)	α	α	α
	- εκ των οποίων δάνεια για την απόκτηση μισθωμένων ακινήτων	Ετήσια (31/12)	α	α	α
	- εκ των οποίων δάνεια για την απόκτηση ακινήτων που παράγουν εισόδημα (εκτός από μισθωμένα ακίνητα)	Ετήσια (31/12)	α	α	α
	- εκ των οποίων δάνεια για την απόκτηση ακινήτων που κατέχονται ως κοινωμικές κατοικίες	Ετήσια (31/12)	α	α	α
	Προβλέψεις για ζημιές από δάνεια που αφορούν χορηγήσεις για επαγγελματικά ακίνητα	Ετήσια (31/12)	α	α	α
	Γραφεία	Ετήσια (31/12)	α	α	α
	Εμπορικά	Ετήσια (31/12)	α	α	α
	Βιομηχανικά	Ετήσια (31/12)	α	α	α
	Οικιστικά	Ετήσια (31/12)	α	α	α
	Λοιπα	Ετήσια (31/12)	α	α	α
	- εκ των οποίων μη εξυπηρετούμενα δάνεια που αφορούν επαγγελματικά ακίνητα	Ετήσια (31/12)	α	α	α
	- εκ των οποίων δάνεια για την απόκτηση υφιστάμενων ή υπό κατασκευή ακινήτων που κατέχονται από τους ιδιοκτήτες τους για τη διενέργεια των επιχειρήσεών, την επίτευξη των σκοπών ή την άσκηση των δραστηριοτήτων τους	Ετήσια (31/12)	α	α	α
	- εκ των οποίων δάνεια για την απόκτηση μισθωμένων ακινήτων	Ετήσια (31/12)	α	α	α
	- εκ των οποίων δάνεια για την απόκτηση ακινήτων που παράγουν εισόδημα (εκτός από μισθωμένα ακίνητα)	Ετήσια (31/12)	α	α	α
	- εκ των οποίων δάνεια για την απόκτηση ακινήτων που κατέχονται ως κοινωμικές κατοικίες	Ετήσια (31/12)	α	α	α
	Χορηγήσεις που αφορούν επαγγελματικά ακίνητα υπό ανάπτυξη (μέρος των χορηγήσεων που αφορούν επαγγελματικά ακίνητα)	Ετήσια (31/12)	α	α	α
	Γραφεία	Ετήσια (31/12)	α	α	α
	Εμπορικά	Ετήσια (31/12)	α	α	α
	Βιομηχανικά	Ετήσια (31/12)	α	α	α
	Οικιστικά	Ετήσια (31/12)	α	α	α
	Λοιπα	Ετήσια (31/12)	α	α	α
	- εκ των οποίων μη εξυπηρετούμενα δάνεια	Ετήσια (31/12)	α	α	α
	Προβλέψεις για ζημιές από δάνεια που αφορούν χορηγήσεις για επαγγελματικά ακίνητα υπό ανάπτυξη	Ετήσια (31/12)	α	α	α
	Γραφεία	Ετήσια (31/12)	α	α	α
	Εμπορικά	Ετήσια (31/12)	α	α	α
	Βιομηχανικά	Ετήσια (31/12)	α	α	α
	Οικιστικά	Ετήσια (31/12)	α	α	α
	Λοιπα	Ετήσια (31/12)	α	α	α

α = Αξία σε ευρώ

⁽²⁾ Στοιχεία υπολοίπων για επενδύσεις σε επαγγελματικά ακίνητα, διορθώσεις αποτίμησης επενδύσεων επαγγελματικών ακινήτων, μη εξυπηρετούμενα δάνεια (που αφορούν επαγγελματικά ακίνητα) και προβλέψεις για ζημιές από δάνεια που αφορούν επαγγελματικά ακίνητα κατά την ημερομηνία παροχής στοιχείων.



ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ

Η ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

Παράρτημα II: Υπόδειγμα Β - Δείκτες που αφορούν τα κριτήρια χορηγήσεων σε επαγγελματικά ακίνητα ⁽¹⁾

	Δείκτης	Συχνότητα	Σταθμισμένος μέσος δεικτών
Ροές ⁽²⁾	Δείκτης δανείου προς αξία κατά την έκδοση (LTV-O)	Τριμηνιαία	Λ
	- 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	Λ
	- δάνεια για την απόκτηση μισθωμένων ακινήτων	Τριμηνιαία	Λ
	- δάνεια για την απόκτηση ακινήτων που παράγουν εισόδημα (εκτός από μισθωμένα ακίνητα)	Τριμηνιαία	Λ
	- δάνεια για την απόκτηση επαγγελματικών ακινήτων υπό ανάπτυξη	Τριμηνιαία	Λ
	- δάνεια για την απόκτηση ακινήτων που κατέχονται ως κοινοτικές κατοικίες	Τριμηνιαία	Λ
	Δείκτης κάλυψης τόκων κατά την έκδοση (ICR-O)	Τριμηνιαία	Λ
	- 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	Λ
	- δάνεια για την απόκτηση μισθωμένων ακινήτων	Τριμηνιαία	Λ
	- δάνεια για την απόκτηση ακινήτων που παράγουν εισόδημα (εκτός από μισθωμένα ακίνητα)	Τριμηνιαία	Λ
	- δάνεια για την απόκτηση επαγγελματικών ακινήτων υπό ανάπτυξη	Τριμηνιαία	Λ
	- δάνεια για την απόκτηση ακινήτων που κατέχονται ως κοινοτικές κατοικίες	Τριμηνιαία	Λ
	Δείκτης εξυπηρέτησης χρέους προς εισόδημα κατά την έκδοση (DSCR-O)	Τριμηνιαία	Λ
	- 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	Λ
	- δάνεια για την απόκτηση μισθωμένων ακινήτων	Τριμηνιαία	Λ
	- δάνεια για την απόκτηση ακινήτων που παράγουν εισόδημα (εκτός από μισθωμένα ακίνητα)	Τριμηνιαία	Λ
	- δάνεια για την απόκτηση επαγγελματικών ακινήτων υπό ανάπτυξη	Τριμηνιαία	Λ
	- δάνεια για την απόκτηση ακινήτων που κατέχονται ως κοινοτικές κατοικίες	Τριμηνιαία	Λ
Υπόλοιπα ⁽³⁾	Δείκτης	Συχνότητα	Σταθμισμένος μέσος δεικτών
	Τρέχων δείκτης δανείου προς αξία (LTV-C)	Ετήσια (31/12)	Λ
	- 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 (31/12)	Λ
	- δάνεια για την απόκτηση μισθωμένων ακινήτων	Ετήσια (31/12)	Λ
	- δάνεια για την απόκτηση ακινήτων που παράγουν εισόδημα (εκτός από μισθωμένα ακίνητα)	Ετήσια (31/12)	Λ
	- δάνεια για την απόκτηση επαγγελματικών ακινήτων υπό ανάπτυξη	Ετήσια (31/12)	Λ
	- δάνεια για την απόκτηση ακινήτων που κατέχονται ως κοινοτικές κατοικίες	Ετήσια (31/12)	Λ
	Τρέχων δείκτης κάλυψης τόκων (ICR-C)	Ετήσια (31/12)	Λ
	- 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 (31/12)	Λ
	- δάνεια για την απόκτηση μισθωμένων ακινήτων	Ετήσια (31/12)	Λ
	- δάνεια για την απόκτηση ακινήτων που παράγουν εισόδημα (εκτός από μισθωμένα ακίνητα)	Ετήσια (31/12)	Λ
	- δάνεια για την απόκτηση επαγγελματικών ακινήτων υπό ανάπτυξη	Ετήσια (31/12)	Λ
	- δάνεια για την απόκτηση ακινήτων που κατέχονται ως κοινοτικές κατοικίες	Ετήσια (31/12)	Λ
	Τρέχων δείκτης κάλυψης εξυπηρέτησης χρέους (DSCR-C)	Ετήσια (31/12)	Λ
	- 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 (31/12)	Λ
	- δάνεια για την απόκτηση μισθωμένων ακινήτων	Ετήσια (31/12)	Λ
	- δάνεια για την απόκτηση ακινήτων που παράγουν εισόδημα (εκτός από μισθωμένα ακίνητα)	Ετήσια (31/12)	Λ
	- δάνεια για την απόκτηση επαγγελματικών ακινήτων υπό ανάπτυξη	Ετήσια (31/12)	Λ
	- δάνεια για την απόκτηση ακινήτων που κατέχονται ως κοινοτικές κατοικίες	Ετήσια (31/12)	Λ

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

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

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

Λ=Λόγος



ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ

Η ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙΙ

ΚΑΤΕΥΘΥΝΤΗΡΙΕΣ ΟΔΗΓΙΕΣ ΟΣΟΝ ΑΦΟΡΑ ΤΙΣ ΜΕΘΟΔΟΥΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΤΩΝ ΔΕΙΚΤΩΝ ΓΙΑ ΤΑ ΟΙΚΙΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Για τον υπολογισμό των δεικτών συνιστάται να ακολουθούνται οι οδηγίες της παρούσας Πράξης Εκτελεστικής Επιτροπής.

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

1.1. Ο δείκτης LTV ορίζεται ως ακολούθως: $LTV = \frac{L}{V}$

1.2. Για τους σκοπούς του υπολογισμού το στοιχείο “L”:

1.2.1. Περιλαμβάνει το σύνολο των δανείων ή τμημάτων δανείων που εξασφαλίζονται από ορισμένο δανειολήπτη με το ακίνητο ή την ομάδα ακινήτων κατά τον χρόνο έγκρισης του δανείου (ανεξαρτήτως του σκοπού του δανείου), κατόπιν συγκέντρωσης των δανείων “κατά δανειολήπτη” και “κατά εμπράγματα εξασφάλιση”.

1.2.2. 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 αναφοράς στοιχείων, ο δε δείκτης LTV-O υπολογίζεται κατά την ημερομηνία εκταμίευσης οποιουδήποτε νέου τμήματος δανείου.¹ Διαφορετικά, εάν η ανωτέρω μέθοδος υπολογισμού δεν είναι διαθέσιμη, 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.

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

$$LTV O_n = \frac{\sum_{l=1}^n L_l}{V_0 + \sum_{l=1}^n dV_{l,l-1}}$$

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 $dV_{i,i-1}$ αντιπροσωπεύει τη μεταβολή στην αξία του ακινήτου που σημειώνεται κατά το χρονικό διάστημα που προηγείται της εκταμίευσης του τμήματος του δανείου n-th.



ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ

Η ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

- 1.2.3. Δεν περιλαμβάνει δάνεια που δεν εξασφαλίζονται με το ακίνητο, εκτός και αν ο εγγχώριος 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”.
- 1.2.4. Δεν προσαρμόζεται σε περίπτωση συνδρομής άλλων παραγόντων μείωσης του πιστωτικού κινδύνου.
- 1.2.5. Δεν περιλαμβάνει έξοδα και προμήθειες που σχετίζονται με το δάνειο που αφορά οικιστικό ακίνητο.
- 1.2.6. Δεν περιλαμβάνει επιδοτήσεις δανείου.
- 1.3. Για τους σκοπούς του υπολογισμού το στοιχείο “V”:
 - 1.3.1. Υπολογίζεται με βάση την αξία του ακινήτου κατά την έγκριση του δανείου, μετρώμενη ως η χαμηλότερη αξία μεταξύ:
 - 1.3.1.1. της αξίας συναλλαγής, π.χ. όπως αυτή καταγράφεται σε συμβολαιογραφική πράξη, και
 - 1.3.1.2. της αξίας, όπως αυτή εκτιμάται από ανεξάρτητο εξωτερικό ή εσωτερικό εκτιμητή.
 - Εφόσον είναι διαθέσιμη μόνο μία αξία, θα πρέπει να χρησιμοποιείται αυτή.
 - 1.3.2. Δεν λαμβάνεται υπόψη η αξία προγραμματισμένων εργασιών ανακαίνισης ή κατασκευής.
 - 1.3.3. Στην περίπτωση των ακινήτων τα οποία τελούν ακόμη υπό κατασκευή, το στοιχείο “V” αντιστοιχεί στη συνολική αξία του ακινήτου έως την ημερομηνία αναφοράς 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.



ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ

Η ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

- 1.3.4. Προσαρμόζεται κατά το συνολικό πόσο του ανεξόφλητου υπολοίπου του έτερου δανείου που αφορά οικιστικό ακίνητο, είτε έχει εκταμιευθεί είτε όχι, το οποίο είναι ήδη εξασφαλισμένο με τη σύσταση βάρους «πρώτης τάξης» επί του ακινήτου. Στην περίπτωση συρροής πολλών βαρών ανώτερης τάξης επί του ακινήτου το συνολικό ποσό του χρέους που εξασφαλίζεται με αυτά πρέπει να αφαιρείται. Στην περίπτωση βαρών της ίδιας τάξης το ποσό του χρέους θα πρέπει να προσαρμόζεται δεόντως κατά αναλογία.
- 1.3.5. Δεν προσαρμόζεται σε περίπτωση συνδρομής άλλων παραγόντων μείωσης του πιστωτικού κινδύνου.
- 1.3.6. Δεν περιλαμβάνει έξοδα και προμήθειες που σχετίζονται με το δάνειο που αφορά οικιστικό ακίνητο.
- 1.3.7. 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 έγκριση του δανείου. Έτσι, εάν κατά τον χρόνο έγκρισης 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.
- 1.4. Για δάνεια για αγορά ακινήτων προς εκμίσθωση:
- 1.4.1. Το στοιχείο “L” περιλαμβάνει μόνο δάνεια ή τμήματα δανείων που εξασφαλίζονται από τον δανειολήπτη με το ακίνητο κατά τον χρόνο έγκρισης του δανείου και αφορούν το ακίνητο που αγοράζεται προς εκμίσθωση.
- 1.4.2. Το στοιχείο “V” περιλαμβάνει μόνο την αξία του ακινήτου που αγοράζεται προς εκμίσθωση κατά τον χρόνο έγκρισης του δανείου.
- 1.5. Για δάνεια για αγορά ακινήτων προς ιδιοκατοίκηση:



ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ

Η ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

1.5.1. Το στοιχείο “L” περιλαμβάνει μόνο δάνεια ή τμήματα δανείων που εξασφαλίζονται από τον δανειολήπτη με το ακίνητο κατά τον χρόνο έγκρισης του δανείου και αφορούν το ακίνητο που αγοράζεται προς ιδιοκατοίκηση.

1.5.2. Το στοιχείο “V” περιλαμβάνει μόνο την αξία του ακινήτου που αγοράζεται προς ιδιοκατοίκηση κατά τον χρόνο έγκρισης του δανείου.

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

2.1. Ο δείκτης LTV-C ορίζεται ως ακολούθως: $LTV-C = \frac{LC}{VC}$

2.2. Για τους σκοπούς του υπολογισμού το στοιχείο “LC”:

2.2.1. Μετράται ως το ανεξόφλητο υπόλοιπο των (ενός ή περισσότερων) δανείων —οριζόμενων ως “L” στην υποενότητα 1.2 — κατά την ημερομηνία αναφοράς στοιχείων, λαμβανομένων υπόψη επιστροφών κεφαλαίου, αναδιαρθρώσεων δανείων, νέων εκταμιεύσεων κεφαλαίου, τόκων και, στην περίπτωση των δανείων σε ξένο νόμισμα, μεταβολών της συναλλαγματικής ισοτιμίας.

2.2.2. 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:

2.2.2.1. έχουν δεσμευθεί ανεπιφύλακτα υπέρ του πιστωτή με ρητό σκοπό την αποπληρωμή του κεφαλαίου του δανείου κατά τις συμβατικά προβλεφθείσες ημερομηνίες και

2.2.2.2. εφαρμόζεται κατάλληλη περικοπή αποτίμησης (haircut), ώστε να αποτυπώνονται οι κίνδυνοι αγοράς ή/και κίνδυνοι τρίτων που συνδέονται με τις υποκείμενες επενδύσεις. Το ύψος της περικοπής αποτίμησης θα ανακοινωθεί με νεότερη απόφαση της ΤτΕ.

2.3. Για τους σκοπούς του υπολογισμού το στοιχείο “VC”:



ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ

Η ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

- 2.3.1. Αποτυπώνει τις μεταβολές της αξίας του στοιχείου “V”, όπως ορίζεται στην υποενότητα 1.3, 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 ακινήτου ή τιμών ακινήτων θα πρέπει να διαφοροποιείται επαρκώς ανάλογα με την τοποθεσία και την κατηγορία ακινήτου.
- 2.3.2. Διορθώνεται ως προς τις μεταβολές που αφορούν τα βάρη πρώτης τάξης επί του ακινήτου.
- 2.3.3. Υπολογίζεται σε ετήσια βάση.
- 2.4. Για δάνεια για αγορά ακινήτων προς εκμίσθωση:
- 2.4.1. Το στοιχείο “LC” περιλαμβάνει μόνο δάνεια ή τμήματα δανείων που εξασφαλίζονται από τον δανειολήπτη με το ακίνητο κατά τον χρόνο έγκρισης του δανείου και αφορούν το ακίνητο που αγοράζεται προς εκμίσθωση.
- 2.4.2. Το στοιχείο “VC” αναφέρεται στην τρέχουσα αξία του ακινήτου που αγοράζεται προς εκμίσθωση.
- 2.5. Για δάνεια για αγορά ακινήτων προς ιδιοκατοίκηση:
- 2.5.1. Το στοιχείο “LC” περιλαμβάνει μόνο δάνεια ή τμήματα δανείων που εξασφαλίζονται από τον δανειολήπτη με το ακίνητο κατά τον χρόνο έγκρισης του δανείου και αφορούν το ακίνητο που αγοράζεται προς ιδιοκατοίκηση.
- 2.5.2. Το στοιχείο “VC” περιλαμβάνει μόνο την τρέχουσα αξία του ακινήτου που αγοράζεται προς ιδιοκατοίκηση.



ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ

Η ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

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

- 3.1. Ο δείκτης LTI-O ορίζεται ως ακολούθως: $LTIO = \frac{L}{I}$
- 3.2. Για τους σκοπούς του υπολογισμού το στοιχείο “L” έχει την ίδια έννοια που έχει στην υποενότητα 1.2.
- 3.3. Για τον σκοπό του υπολογισμού το στοιχείο “I” αντιστοιχεί στο συνολικό ετήσιο διαθέσιμο εισόδημα του δανειολήπτη, όπως έχει καταγραφεί από τον πάροχο πίστωσης κατά τον χρόνο της έγκρισης του ενυπόθηκου δανείου.
- 3.4. Κατά τον προσδιορισμό του “διαθέσιμου εισοδήματος” ενός δανειολήπτη συνιστάται στους αποδέκτες να συμμορφώνονται με τον ορισμό (1) στον μεγαλύτερο δυνατό βαθμό και με τον ορισμό (2) κατ’ ελάχιστο:
- 3.4.1. 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:
- 3.4.1.1. 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



ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ

Η ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

δυνατή εκτίμηση του εισοδήματος από μισθώματα και να περιγράψει τη χρησιμοποιούμενη προς τούτο μεθοδολογία,

3.4.1.2. οι “φόροι” θα πρέπει να περιλαμβάνουν, κατά σειρά σπουδαιότητας, τους φόρους από μισθωτή εργασία, φορολογικές ελαφρύνσεις, συνταξιοδοτικές ή ασφαλιστικές εισφορές, φόρους ακίνητης περιουσίας, και λοιπούς φόρους πλην των φόρων κατανάλωσης,

3.4.1.3. τα “ασφάλιστρα για υγειονομική περίθαλψη/ιατρική ασφάλιση” θα πρέπει να περιλαμβάνουν τις πάγιες δαπάνες που πραγματοποιούνται μετά την αφαίρεση του φόρου,

3.4.1.4. 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, εφόσον απενεργοποιηθούν.

3.4.1.5. “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).

3.4.2. Ορισμός (2): “διαθέσιμο εισόδημα” = εισόδημα από μισθωτή εργασία + εισόδημα από αυτοαπασχόληση (π.χ. κέρδη) – φόροι.

3.5. 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 έγκρισης του δανείου και αφορούν το ακίνητο που αγοράζεται προς εκμίσθωση.

3.6. για δάνεια για αγορά ακινήτων προς ιδιοκατοίκηση:

3.6.1. Το στοιχείο “L” περιλαμβάνει μόνο δάνεια ή τμήματα δανείων που εξασφαλίζονται από τον δανειολήπτη με το ακίνητο κατά τον χρόνο έγκρισης του δανείου και αφορούν το ακίνητο που αγοράζεται προς ιδιοκατοίκηση.

3.6.2. Εφόσον σε ορισμένο δανειολήπτη έχουν χορηγηθεί τόσο δάνεια για την αγορά ακινήτων προς εκμίσθωση όσο και δάνεια για την αγορά ακινήτων



ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ

Η ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

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 έγκριση (DTI-O)

4.1. Ο δείκτης DTI-O ορίζεται ως ακολούθως: $DTIO = \frac{D}{I}$

4.2. 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 εγχώριους παρόχους δανείων που αφορούν οικιστικά ακίνητα και από άλλους δανειστές, κατά τον χρόνο της έγκρισης του δανείου που αφορά οικιστικό ακίνητο.

4.3. Για τους σκοπούς του υπολογισμού το στοιχείο “I” έχει την ίδια έννοια που έχει στην υποενότητα 3.4.



ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ

Η ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

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

5.1. Ο δείκτης LSTI-O ορίζεται ως ακολούθως: $LSTIO = \frac{LS}{I}$

5.2. 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 υποενότητα 1.2 κατά τον χρόνο έγκρισης του δανείου.

5.3. Ο ορισμός του “διαθέσιμου εισοδήματος” εν προκειμένω είναι:

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

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

6.1. Ο δείκτης DSTI-O ορίζεται ως ακολούθως: $DSTIO = \frac{DS}{I}$

6.2. Για τους σκοπούς του υπολογισμού το στοιχείο “DS” αντιστοιχεί στο ετήσιο κόστος εξυπηρέτησης του συνολικού χρέους του δανειολήπτη, το οποίο ορίζεται ως “D” στην υποενότητα 4.2, κατά τον χρόνο έγκρισης του δανείου.

6.3. Για τους σκοπούς του υπολογισμού το στοιχείο “I” έχει την ίδια έννοια που έχει στην υποενότητα 3.4.



ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ

Η ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ IV

ΚΑΤΕΥΘΥΝΤΗΡΙΕΣ ΟΔΗΓΙΕΣ ΟΣΟΝ ΑΦΟΡΑ ΤΙΣ ΜΕΘΟΔΟΥΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΤΩΝ ΔΕΙΚΤΩΝ ΓΙΑ ΤΑ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

1. Ορισμοί των επαγγελματικών ακινήτων

Ως επαγγελματικά 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. 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.

Τα ακίνητα που ανήκουν σε νομικές οντότητες (όπως επαγγελματίες επενδυτές) θεωρούνται επίσης ακίνητα που παράγουν εισόδημα και, ως εκ τούτου, ταξινομούνται ως επαγγελματικά ακίνητα. Τα μισθωμένα κτίρια γραφείων και οι μισθωμένοι επαγγελματικοί χώροι αποτελούν ακίνητα που παράγουν εισόδημα. Όταν τελούν υπό κατασκευή θεωρούνται ως υπό ανάπτυξη ακίνητα που παράγουν εισόδημα και ταξινομούνται ως επαγγελματικά 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. Τα ακίνητα που χρησιμοποιούνται από τους ιδιοκτήτες τους για τη διενέργεια των επιχειρήσεων, την επίτευξη των σκοπών ή την



ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ

Η ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

άσκηση των δραστηριοτήτων τους θα πρέπει να θεωρούνται ως επαγγελματικά ακίνητα τόσο κατά το στάδιο της κατασκευής τους όσο και μετά την αποπεράτωσή τους.

Οι κατοικίες που αγοράζονται προς εκμίσθωση ταξινομούνται ως οικιστικά ακίνητα και, επομένως, εξαιρούνται αυτομάτως από τον ορισμό των επαγγελματικών ακινήτων, μολονότι εξακολουθούν να θεωρούνται ως ακίνητα που παράγουν εισόδημα. 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.

Αντίθετα, οι κοινωνικές κατοικίες αποτελούν ένα σύνθετο τμήμα της αγοράς ακινήτων, εφόσον δεν κατασκευάζονται, αποκτώνται ή ανακαινίζονται από φυσικά πρόσωπα, επομένως δεν ταξινομούνται ως οικιστικές κατοικίες αλλά ως επαγγελματικές κατοικίες. Επιπλέον, κοινωνικές κατοικίες που ανήκουν απευθείας στο κράτος θεωρούνται ότι εξυπηρετούν τους κρατικούς σκοπούς και, επομένως, ταξινομούνται ως επαγγελματικά ακίνητα. Κοινωνικές κατοικίες που τελούν ακόμη υπό κατασκευή ταξινομούνται επίσης ως επαγγελματικά ακίνητα επειδή θεωρούνται υπό ανάπτυξη ακίνητα που παράγουν εισόδημα.

2. Συναφείς αναλύσεις δεικτών

2.1. Ο “τύπος ακινήτου” αναφέρεται στην κύρια χρήση ενός επαγγελματικού ακινήτου. Για τους δείκτες των επαγγελματικών ακινήτων η ανάλυση αυτή θα πρέπει να περιλαμβάνει τις ακόλουθες κατηγορίες:

- 2.1.1. κατοικίες, π.χ. εγκαταστάσεις στέγασης περισσότερων νοικοκυριών,
- 2.1.2. εμπορικοί χώροι, π.χ. ξενοδοχεία, εστιατόρια, εμπορικά κέντρα,
- 2.1.3. γραφεία, π.χ. ακίνητα χρησιμοποιούμενα πρωτίστως ως γραφεία επαγγελματιών ή επιχειρήσεων,
- 2.1.4. βιομηχανικά, π.χ. ακίνητα χρησιμοποιούμενα για την παραγωγή, διανομή, αποθήκευση και διαχείριση εμπορευμάτων (logistics),



ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ

Η ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

2.1.5. Λοιποί τύποι επαγγελματικών κατοικιών.

Εάν ορισμένο ακίνητο προορίζεται για μεικτή χρήση, ήτοι επαγγελματική 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.

2.2. 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.

2.3. 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:

2.3.1. εθνική επικράτεια,

2.3.2. ξένη επικράτεια.

2.4. Η “κατηγορία επενδυτή” αναφέρεται σε γενικές κατηγορίες επενδυτών, όπως:

2.4.1. τράπεζες,

2.4.2. ασφαλιστικές εταιρείες,

2.4.3. συνταξιοδοτικά ταμεία,



ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ

Η ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

- 2.4.4. επενδυτικοί οργανισμοί,
- 2.4.5. εταιρείες ακινήτων,
- 2.4.6. λοιπά.

Ενδέχεται να είναι διαθέσιμα δεδομένα μόνο για τον δανειολήπτη ή τον επενδυτή που έχει καταχωρηθεί και ενδέχεται να μην ταυτίζεται με τον τελικό δανειολήπτη ή επενδυτή. Συνιστάται στους εγχώριους παρόχους πίστωσης 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.

2.5. Η “κατηγορία δανειστή” αναφέρεται σε γενικές κατηγορίες δανειστών, όπως:

- 2.5.1. τράπεζες,
- 2.5.2. ασφαλιστικές εταιρείες,
- 2.5.3. συνταξιοδοτικά ταμεία.

2.6. 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:

- 2.6.1. εσωτερικό,
- 2.6.2. υπόλοιπο Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου,
- 2.6.3. υπόλοιπος κόσμος.

Η εθνικότητα του επενδυτή ή δανειστή που έχει καταχωρηθεί ενδέχεται να διαφέρει από την εθνικότητα του τελικού επενδυτή ή δανειστή. Ως εκ τούτου, συνιστάται στους εγχώριους παρόχους πίστωσης να παρακολουθούν τις πληροφορίες σχετικά με τον τελικό δανειστή ή επενδυτή, π.χ. μέσω πληροφοριών προερχόμενων από τους συμμετέχοντες στην αγορά.



ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ

Η ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

3. Μέθοδοι υπολογισμού των δεικτών που αφορούν την πραγματική αγορά

Η τιμή επαγγελματικών 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.

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

4. Αξιολόγηση ανοιγμάτων του χρηματοπιστωτικού συστήματος σε επαγγελματικά ακίνητα

Η έκθεση του χρηματοπιστωτικού συστήματος σε επαγγελματικά ακίνητα συνιστάται τόσο σε χορηγήσεις, συχνά των τραπεζών και ενίοτε και των εταιριών χρηματοδοτικής μίσθωσης, όσο και σε επενδύσεις τις οποίες συχνά πραγματοποιούν ασφαλιστικές εταιρείες, συνταξιοδοτικά ταμεία και επενδυτικοί οργανισμοί. Οι επενδύσεις μπορούν να αναφέρονται τόσο στην άμεση διακράτηση επαγγελματικών 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 επαγγελματικών ακινήτων, τα εν λόγω δάνεια ή οι επενδύσεις θα πρέπει να θεωρούνται άμεσες χορηγήσεις ή διακρατήσεις που αφορούν επαγγελματικά ακίνητα (μέθοδος της διαφάνειας – “look-through approach”).



ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ

Η ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

5. Μέθοδοι υπολογισμού του δείκτη LTV

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

Στην περίπτωση κοινοπρακτικού δανείου ο δείκτης LTV-O θα πρέπει να υπολογίζεται ως το αρχικό ποσό όλων των δανείων που χορηγήθηκαν στον δανειολήπτη σε σχέση με την αξία του ακινήτου κατά τον χρόνο έγκρισης 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 επαγγελματικού 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.

6. 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.



ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ

Η ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

6.1. Ο δείκτης ICR ορίζεται ως ακολούθως: $ICR = \frac{\text{Καθαρό ετήσιο εισόδημα}}{\text{Ετήσια έξοδα τόκων}}$

Για τους σκοπούς του υπολογισμού του ICR:

6.1.1. 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.

6.1.2. Τα “ετήσια έξοδα τόκων” είναι τα ετήσια έξοδα για τόκους που συνδέονται με το δάνειο που εξασφαλίζεται με το επαγγελματικό ακίνητο ή την ομάδα επαγγελματικών 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.

6.2. Ο δείκτης DSCR ορίζεται ως ακολούθως: $DSCR = \frac{\text{Καθαρό ετήσιο εισόδημα}}{\text{Ετήσια εξυπηρέτηση χρέους}}$

Για τους σκοπούς του υπολογισμού του DSCR:

6.2.1. 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



ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ

Η ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

ακινήτου και, στην περίπτωση ταμειακών ροών, κατόπιν προσαρμογής ως προς τα λοιπά έξοδα και παροχές που συνδέονται άμεσα με τη χρήση του ακινήτου.

6.2.2. Η “ετήσια εξυπηρέτηση χρέους” είναι η ετήσια εξυπηρέτηση χρέους που συνδέεται με το δάνειο το οποίο εξασφαλίζεται με το επαγγελματικό ακίνητο ή την ομάδα επαγγελματικών 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 επαγγελματικών 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.

Ο Υποδιοικητής

Ο Υποδιοικητής

Ο Διοικητής

Θεόδωρος Μητράκος

Ιωάννης Μουρμούρας

Ιωάννης Στουρνάρας

Ακριβές Αντίγραφο

Αθήνα, 31.08.2020

Η Γραμματέας

[υπογεγραμμένο]

Ιωάννα Πάντου