



ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

29 Ιουλίου 2024

ΤΕΥΧΟΣ ΔΕΥΤΕΡΟ

Αρ. Φύλλου 4417

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Αριθμ. αποφ. 231/15.07.2024

Υιοθέτηση της Σύστασης του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου Συστημικού Κινδύνου της 31ης 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 21ης Μαρτίου 2019 (ΕΣΣΚ/2019/3) - Κατάργηση της Πράξης Εκτελεστικής Επιτροπής 175/1/29.07.2020 (Β' 3561).

Η ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ
ΤΗΣ ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

Έχοντας υπόψη:

α) Τα άρθρα 28, 55Α και 55Γ του Καταστατικού της Τράπεζας της Ελλάδος,

β) τον ν. 4261/2014 «Πρόσβαση στη δραστηριότητα των πιστωτικών ιδρυμάτων και προληπτική εποπτεία πιστωτικών ιδρυμάτων (ενσωμάτωση της Οδηγίας 2013/36/ΕΕ), κατάργηση του ν. 3601/2007 και άλλες διατάξεις» (Α' 107), ιδίως τα άρθρα 4 και 133Α αυτού,

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 την τροποποίηση του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 648/2012» (ΕΕ L 176, 27.06.2013),

δ) 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» (ΕΕ L 331, 15.12.2010),

ε) τον Κανονισμό (ΕΕ) αριθ. 1071/2013 της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας της 24ης Σεπτεμβρίου 2013 «σχετικά με τη λογιστική κατάσταση του τομέα των νομισματικών χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων (ΕΚΤ/2013/33)» (ΕΕ L 297, 07.11.2013),

στ) τον Κανονισμό (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 των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων σχετικών με ειδικούς στατιστικούς τομείς» (ΕΕ L 393, 30.12.2006, σελ. 1),

ζ) τον Εκτελεστικό Κανονισμό (ΕΕ) 2021/451 της Επιτροπής της 17ης Δεκεμβρίου 2020 «για τη θέσπιση εκτελεστικών τεχνικών προτύπων για την εφαρμογή του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 575/2013 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου όσον αφορά την υποβολή εποπτικών αναφορών από τα ιδρύματα και για την κατάργηση του εκτελεστικού κανονισμού (ΕΕ) 680/2014» (ΕΕ L 97, 19.03.2021),

η) τον Κανονισμό (ΕΕ) αριθ. 1072/2013 της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας της 24ης Σεπτεμβρίου 2013 «σχετικά με τα στατιστικά στοιχεία επιτοκίων των νομισματικών χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων (αναδιτύπωση) (ΕΚΤ/2013/34)» (ΕΕ L 297, 07.11.2013),

θ) τη Σύσταση ΕΣΣΚ/2011/3 του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου Συστημικού Κινδύνου, της 22ας Δεκεμβρίου 2011, «σχετικά με την μακροπροληπτική αρμοδιότητα των εθνικών αρχών» (ΕΕ C 41, 14.02.2012),

ι) τη Σύσταση ΕΣΣΚ/2013/1 του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου Συστημικού Κινδύνου, της 4ης Απριλίου 2013, «σχετικά με τους ενδιάμεσους στόχους και τα εργαλεία μακροπροληπτικής πολιτικής» (ΕΕ C 170, 15.06.2013),

ια) τη 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, 31.01.2017), όπως έχει τροποποιηθεί με την Σύσταση ΕΣΣΚ/2019/3 του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου Συστημικού Κινδύνου της 21ης Μαρτίου 2019 (ΕΕ C 271, 13.08.2019),

ιβ) τη Σύσταση ΕΣΣΚ/2022/9 του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου Συστημικού Κινδύνου της 1ης Δεκεμβρίου 2022, «σχετικά με τις ευπάθειες του τομέα των εμπορικών ακινήτων του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου» (ΕΕ C 39, 01.02.2023),

ιγ) την υπ' αρ. 53/14.12.2015 Πράξη Εκτελεστικής Επιτροπής της Τράπεζας της Ελλάδος με θέμα «Ορισμός στρατηγικής της πολιτικής για την άσκηση της μακροπροληπτικής αρμοδιότητας της Τράπεζας της Ελλάδος» (Β' 2704),

ιδ) την υπ' αρ. 227/1/08.03.2024 Πράξη Εκτελεστικής Επιτροπής της Τράπεζας της Ελλάδος με θέμα «Θέσι-

ση μακροπροληπτικών μέτρων σχετικά με τη δανειακή επιβάρυνση που εφαρμόζονται σε επίπεδο δανειολήπτη για δάνεια και λοιπές πιστώσεις προς φυσικά πρόσωπα με εξασφάλιση οικιστικό ακίνητο σύμφωνα με το άρθρο 133Α του ν. 4261/2014» (Β' 1716),

ιε) την ανάγκη συμπλήρωσης, προσαρμογής και περαιτέρω εξειδίκευσης της πληροφόρησης που απαιτείται να διαθέτει η Τράπεζα της Ελλάδος σχετικά με τις εξελίξεις στις αγορές των οικιστικών και επαγγελματικών ακινήτων, περιλαμβανομένης μιας αξιόπιστης δέσμης βασικών δεικτών με σκοπό τον εντοπισμό της συσσώρευσης συστημικών κινδύνων και την αξιολόγηση της ανάγκης για ενδεχόμενη παρέμβαση σε μακροπροληπτικό επίπεδο,

ιστ) το γεγονός ότι από τις διατάξεις της παρούσας Πράξης Εκτελεστικής Επιτροπής δεν προκαλείται δαπάνη εις βάρος του κρατικού προϋπολογισμού, αποφάσισε τα ακόλουθα:

Να υιοθετήσει τη Σύσταση του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου Συστημικού Κινδύνου της 31ης 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 21ης Μαρτίου 2019 (ΕΣΣΚ/2019/3), ως ακολούθως:

Κεφάλαιο Ι. 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 ΙΙ. Ορισμοί

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

1. «Αγοραστής για πρώτη φορά»: δανειολήπτης, ο οποίος κατά την έγκριση του δανείου δεν έχει υφιστάμενο δάνειο που αφορά οικιστικό ακίνητο. Στην περίπτωση που υπάρχουν περισσότεροι δανειολήπτες (δηλαδή συνοφειλέτες σύμβασης δανείου που αφορά οικιστικό ακίνητο), εκ των οποίων ένας ή περισσότεροι έχουν υφιστάμενο δάνειο που αφορά οικιστικό ακίνητο κατά την έγκριση του δανείου, 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. «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.

8. «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.

9. «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), (κριτήριο σκοπού), ή εξασφαλιζόμενο με επαγγελματικό ακίνητο (ή ομάδα επαγγελματικών ακινήτων), (κριτήριο εξασφάλισης).

10. «Δάνειο που αφορά οικιστικό ακίνητο»: δάνειο που χορηγείται σε φυσικό πρόσωπο και εξασφαλίζεται με οικιστικό ακίνητο, ανεξάρτητα από τον σκοπό του δανείου.

11. «Δανειολήπτης»: ο υπογράφων ή συνυπογράφων σύμβασης δανείου για την αγορά οικιστικού ή επαγγελματικού ακινήτου, ο οποίος λαμβάνει χρηματοδότηση από τον εγχώριο πάροχο πίστωσης.

12. «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.

13. «Δείκτης δανείου προς αξία κατά την έγκριση» (LTV-O): το σύνολο των δανείων ή τμημάτων δανείων που εξασφαλίζονται με ακίνητο κατά τον χρόνο έγκρισης του δανείου, σε σχέση με την αξία του ακινήτου κατά τον χρόνο έγκρισης.

14. «Δείκτης δανείου προς εισόδημα κατά την έγκριση» (LTI-O): το σύνολο των δανείων ή τμημάτων δανείων που εξασφαλίζονται με ακίνητο κατά τον χρόνο έγκρισης του δανείου, σε σχέση με το συνολικό ετήσιο διαθέσιμο εισόδημα κατά τον χρόνο έγκρισης.

15. «Δείκτης εξυπηρέτησης δανείου προς εισόδημα κατά την έγκριση» (LSTI-O): το ετήσιο κόστος εξυπηρέ-

τησης δανείου που αφορά οικιστικό ακίνητο σε σχέση με το ετήσιο διαθέσιμο εισόδημα κατά τον χρόνο έγκρισης του δανείου.

16. «Δείκτης εξυπηρέτησης χρέους προς εισόδημα κατά την έγκριση» (DSTI-O): το ετήσιο κόστος εξυπηρέτησης του συνολικού χρέους δανειολήπτη (και εγγυητή) σε σχέση με το συνολικό ετήσιο διαθέσιμο εισόδημα κατά τον χρόνο έγκρισης του δανείου.

17. «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 δάνειο. Ο δείκτης μπορεί να αναφέρεται στην αξία του κατά την έγκριση του δανείου (DSCR-O) ή στην τρέχουσα αξία του (DSCR-C).

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

19. «Δείκτης χρέους προς εισόδημα κατά την έγκριση» (DTI-O): το συνολικό χρέος του δανειολήπτη (και του εγγυητή) κατά τον χρόνο έγκρισης του δανείου σε σχέση με το συνολικό ετήσιο διαθέσιμο εισόδημα κατά τον χρόνο έγκρισης.

20. «Διαθέσιμο εισόδημα»: το συνολικό ετήσιο διαθέσιμο εισόδημα του δανειολήπτη (ή/και του εγγυητή), 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.).

21. «Διάρκεια κατά την έγκριση»: η διάρκεια του δανείου που αφορά οικιστικό ακίνητο σε έτη κατά τον χρόνο έγκρισής του.

22. «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.

23. «Επαγγελματικό ακίνητο»: υφιστάμενο ή υπό κατασκευή ακίνητο που παράγει εισόδημα, περιλαμβανομένων των μισθωμένων ακινήτων, ή ιδιοχρησιμοποιούμενο 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.

24. «Εξυπηρέτηση δανείου»: η συνδυασμένη αποπληρωμή τόκων και κεφαλαίου δανείου που αφορά οικιστικό ακίνητο εντός συγκεκριμένου χρονικού διαστήματος (εν γένει ενός έτους).

25. «Εξυπηρέτηση χρέους»: η συνδυασμένη αποπληρωμή τόκων και κεφαλαίου του συνολικού χρέους του δανειολήπτη (και του εγγυητή) εντός συγκεκριμένου χρονικού διαστήματος (εν γένει ενός έτους).

26. «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.

27. «Μερικώς χρεολυτικά δάνεια»: συνδυασμός πολλαπλών δανείων, με διαφορετικά είδη χρεολυσίας, που αφορούν οικιστικά ακίνητα.

28. «Μη εξυπηρετούμενο δάνειο»: πιστωτικό άνοιγμα κατά την έννοια του άρθρου 47α του Κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 575/2013.

29. «Μη χρεολυτικό δάνειο»: δάνειο που αφορά οικιστικό ακίνητο και χαρακτηρίζεται από περιοδικές καταβολές μόνο τόκων, κατά το μέγιστο.

30. «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.

31. «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.

32. «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.

33. «Προβλέψεις για ζημίες από δάνεια»: οι συσσωρευμένες προβλέψεις που έχουν σχηματιστεί στα χαρτοφυλάκια δανείων για πιθανές μελλοντικές ζημίες σε σχέση με τη χορηγούμενη πίστωση.

34. «Προσαρμογή αποτίμησης επενδύσεων»: η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας κατά την ημερομηνία αναφοράς και της αξίας κατά την αρχική αναγνώριση για τις επενδύσεις που επιμετρούνται στην εύλογη αξία.

35. «Ροές δανείων»: κάθε νέο δάνειο που εγκρίθηκε, και που, έστω εν μέρει, εκταμιεύθηκε κατά τη διάρκεια της περιόδου αναφοράς, καθώς και κάθε υφιστάμενο δάνειο για το οποίο εγκρίθηκε αύξηση του πιστωτικού του ορίου εντός της περιόδου αναφοράς.

36. «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 του 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.

37. «Τρέχων δείκτης δανείου προς αξία» (LTV-C): το σύνολο των δανείων ή τμημάτων δανείων που εξασφαλίζονται με ακίνητο ή ομάδα ακινήτων κατά την ημερομηνία αναφοράς στοιχείων, σε σχέση με την τρέχουσα αξία του ακινήτου ή της ομάδας ακινήτων.

38. «Ακαθάριστη λογιστική αξία»: όπως ορίζεται στην παρ. 34 του Μέρους 1 του Παραρτήματος V του Εκτελεστικού Κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 451/2021 της Επιτροπής.

39. «Μη χρηματοδοτικές εταιρείες»: εταιρείες και ονεί εταιρείες που δεν εμπλέκονται σε χρηματοοικονομική διαμεσολάβηση, αλλά ασχολούνται κυρίως με την παραγωγή εμπορικών αγαθών και την παροχή μη χρηματοοικονομικών υπηρεσιών, όπως ορίζονται στον πίνακα του Μέρους 3 του Παραρτήματος II του Κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 1071/2013 της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας.

40. «Ποσό σύμβασης»: το ποσό του νέου δανείου ή της αύξησης του πιστωτικού ορίου που εγκρίθηκε και αφορά τις ροές δανείων, ανεξάρτητα αν το ποσό έχει εκταμιευθεί στο σύνολό του ή εν μέρει κατά την ημερομηνία αναφοράς.

41. «Τομέας οικονομικής δραστηριότητας»: Ο τομέας οικονομικής δραστηριότητας προσδιορίζεται με βάση τον κωδικό NACE της κύριας δραστηριότητας του δανειολήπτη.

Κεφάλαιο III. Στοιχεία για τον τομέα των οικιστικών ακινήτων

1. Η εφαρμογή πλαισίου παρακολούθησης κινδύνων για τον εγχώριο τομέα των οικιστικών ακινήτων, περιλαμβάνει τα παρακάτω στοιχεία και δείκτες αναφορικά με τα κριτήρια έγκρισης και παρακολούθησης των δανείων αυτών από τους εγχώριους παρόχους πίστωσης, σε ατομική βάση (solo):

α. Δείκτης δανείου προς αξία κατά την έγκριση (loan-to-value ratio at origination - LTV-O),

β. τρέχων δείκτης δανείου προς αξία (current loan-to-value ratio - LTV-C),

γ. δείκτης δανείου προς εισόδημα κατά την έγκριση (loan-to-income ratio at origination - LTI-O),

δ. δείκτης χρέους προς εισόδημα κατά την έγκριση (debt-to-income ratio at origination - DTI-O),

ε. δείκτης εξυπηρέτησης δανείου προς εισόδημα κατά την έγκριση (loan- service-to-income ratio at origination - LSTI-O),

στ. δείκτης εξυπηρέτησης χρέους προς εισόδημα κατά την έγκριση (debt- service-to-income ratio at origination - DSTI-O),

ζ. αριθμός συμβάσεων και ποσό σύμβασης των ροών δανείων που αφορούν οικιστικά ακίνητα,

η. διάρκεια δανείων που αφορούν οικιστικά ακίνητα κατά την έκδοση.

2. Το πλαίσιο παρακολούθησης κινδύνων προσδιορίζει τις σημαντικές πληροφορίες που υποβάλλονται από τους εγχώριους παρόχους πίστωσης για την παρακολούθηση των κινδύνων που απορρέουν από τον εγχώριο τομέα οικιστικών ακινήτων. Οι σημαντικές πληροφορίες για την παρακολούθηση των κινδύνων που απορρέουν από τον εγχώριο τομέα οικιστικών ακινήτων αποτυπώνονται στο Παράρτημα I της παρούσας. Πρόκειται για τις μονομεταβλητές κατανομές και τις επιλεγμένες από κοινού κατανομές των σχετικών δεικτών κατά τα ειδικότερα οριζόμενα παρακάτω.

2.1. Αναφορικά με τις ροές δανείων που αφορούν οικιστικά ακίνητα υποβάλλονται:

α. Ο συνολικός αριθμός συμβάσεων και το σχετικό ποσό σύμβασης,

β. ο αριθμός συμβάσεων και το σχετικό ποσό σύμβασης με ανάλυση βάσει των κατηγοριών που καθορίζονται στο Παράρτημα I, Υπόδειγμα 1.1.

2.2. Αναφορικά με την αρχική περίοδο σταθερού επιτοκίου για τις ροές δανείων που αφορούν οικιστικά ακίνητα, υποβάλλονται:

α. Ο σταθμισμένος μέσος όρος του σχετικού δείκτη εκφρασμένος σε έτη, εξαιρουμένων των δανείων κυμαίνονμένου επιτοκίου,

β. ο αριθμός συμβάσεων και το σχετικό ποσό της σύμβασης με ανάλυση βάσει των κατηγοριών που καθορίζονται στο Παράρτημα I, Υπόδειγμα 1.1.

2.3. Αναφορικά με τους δείκτες LTV-O και LSTI-O για τις ροές δανείων που αφορούν οικιστικά ακίνητα, υποβάλλονται:

α. Ο σταθμισμένος μέσος όρος του σχετικού δείκτη εκφρασμένος ως ποσοστό,

β. ο σταθμισμένος μέσος όρος του σχετικού δείκτη εκφρασμένος ως ποσοστό με ανάλυση βάσει των κατηγοριών που καθορίζονται στο Παράρτημα I, Υπόδειγμα 1.1,

γ. ο αριθμός συμβάσεων και το σχετικό ποσό σύμβασης με ανάλυση βάσει των κατηγοριών που καθορίζονται στο Παράρτημα I, Υπόδειγμα 1.1.

2.4. Αναφορικά με τους δείκτες LTI-O και DTI-O για τις ροές δανείων που αφορούν οικιστικά ακίνητα, υποβάλλονται:

α. Ο σταθμισμένος μέσος όρος του σχετικού δείκτη,

β. ο αριθμός συμβάσεων και το σχετικό ποσό σύμβασης με ανάλυση βάσει των κατηγοριών που καθορίζονται στο Παράρτημα I, Υπόδειγμα 1.1.

2.5. Αναφορικά με τη διάρκεια κατά την έγκριση για τις ροές δανείων που αφορούν οικιστικά ακίνητα, υποβάλλονται:

α. Ο σταθμισμένος μέσος όρος διάρκειας σε έτη,

β. ο αριθμός συμβάσεων και το σχετικό ποσό σύμβασης με ανάλυση βάσει των κατηγοριών που καθορίζονται στο Παράρτημα Ι, Υπόδειγμα 1.1.

2.6. Αναφορικά με τον δείκτη DSTI-O για τις ροές δανείων που αφορούν οικιστικά ακίνητα, υποβάλλονται:

α. Ο σταθμισμένος μέσος όρος του σχετικού δείκτη εκφρασμένος ως ποσοστό,

β. ο σταθμισμένος μέσος όρος του σχετικού δείκτη εκφρασμένος ως ποσοστό με ανάλυση βάσει των κατηγοριών που καθορίζονται στο Παράρτημα Ι, Υπόδειγμα 1.1,

γ. ο αριθμός συμβάσεων και το σχετικό ποσό σύμβασης με ανάλυση βάσει των κατηγοριών που καθορίζονται στο Παράρτημα Ι, Υπόδειγμα 1.1.

2.7. Αναφορικά με τις ροές δανείων που αφορούν οικιστικά ακίνητα στα οποία δεν έχουν εφαρμογή τα μέτρα της Πράξης Εκτελεστικής Επιτροπής (ΠΕΕ) 227/1/8.3.2024, υποβάλλονται:

α. Ο συνολικός αριθμός συμβάσεων και το σχετικό ποσό σύμβασης,

β. ο αριθμός συμβάσεων και το σχετικό ποσό σύμβασης με ανάλυση βάσει των κατηγοριών που καθορίζονται στο Παράρτημα Ι, Υπόδειγμα 1.2.

2.8. Αναφορικά με τον δείκτη LTV-O για τις ροές δανείων που αφορούν οικιστικά ακίνητα στα οποία δεν έχουν εφαρμογή τα μακροπροληπτικά μέτρα της ΠΕΕ 227/1/8.3.2024, υποβάλλεται ο αριθμός συμβάσεων και το σχετικό ποσό σύμβασης με ανάλυση βάσει των κατηγοριών που καθορίζονται στο Παράρτημα Ι, Υπόδειγμα 1.2.

2.9. Αναφορικά με τον δείκτη DSTI-O για τις ροές δανείων που αφορούν οικιστικά ακίνητα στα οποία δεν έχουν εφαρμογή τα μακροπροληπτικά μέτρα της ΠΕΕ 227/1/8.3.2024, υποβάλλεται ο αριθμός συμβάσεων και το σχετικό ποσό σύμβασης με ανάλυση βάσει των κατηγοριών που καθορίζονται στο Παράρτημα Ι, Υπόδειγμα 1.2.

2.10. Αναφορικά με τον δείκτη LTV-C για τα υπόλοιπα των δανείων που αφορούν οικιστικά ακίνητα κατά την ημερομηνία αναφοράς, υποβάλλονται:

α. Ο σταθμισμένος μέσος όρος του σχετικού δείκτη εκφρασμένος ως ποσοστό με ανάλυση βάσει των κατηγοριών που καθορίζονται στο Παράρτημα Ι, Υπόδειγμα 1.3,

β. ο αριθμός συμβάσεων και η σχετική ακαθάριστη λογιστική αξία με ανάλυση βάσει των κατηγοριών που καθορίζονται στο Παράρτημα Ι, Υπόδειγμα 1.3.

2.11. Όσον αφορά την από κοινού κατανομή των δεικτών LSTI-O, LTV-O και τη διάρκεια δανείου κατά την έγκριση για τις ροές δανείων που αφορούν οικιστικά ακίνητα, υποβάλλονται ο αριθμός των συμβάσεων και το σχετικό ποσό σύμβασης με ανάλυση βάσει των κατηγοριών που καθορίζονται στο Παράρτημα Ι, Υπόδειγμα 2.

2.12. 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, υποβάλλονται ο αριθμός συμβάσεων και το σχετικό ποσό σύμβασης με ανάλυση βάσει των κατηγοριών που καθορίζονται στο Παράρτημα Ι, Υπόδειγμα 2.

2.13. Όσον αφορά την από κοινού κατανομή των δεικτών DTI-O, LTV-O και τη διάρκεια δανείου των ροών δανείων που αφορούν οικιστικά ακίνητα, υποβάλλονται ο αριθμός των συμβάσεων και το σχετικό ποσό σύμβασης με ανάλυση βάσει των κατηγοριών που καθορίζονται στο Παράρτημα Ι, Υπόδειγμα 2.

2.14. Όσον αφορά την από κοινού κατανομή των δεικτών DSTI-O, LTV-O και τη διάρκεια δανείου των ροών δανείων που αφορούν οικιστικά ακίνητα, υποβάλλονται ο αριθμός των συμβάσεων και το σχετικό ποσό σύμβασης με ανάλυση βάσει των κατηγοριών που καθορίζονται στο Παράρτημα Ι, Υπόδειγμα 2.

3. Συχνότητα υποβολής στοιχείων

Τα στοιχεία των υποδειγμάτων 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. Στοιχεία για τον τομέα των επαγγελματικών ακινήτων

1. Η εφαρμογή πλαισίου παρακολούθησης κινδύνων για τον εγχώριο τομέα των επαγγελματικών ακινήτων, περιλαμβάνει στοιχεία για τις επενδύσεις σε επαγγελματικά ακίνητα και τα δάνεια που αφορούν επαγγελματικά ακίνητα, καθώς και δείκτες για τα κριτήρια έγκρισης και παρακολούθησης των δανείων που αφορούν επαγγελματικά ακίνητα από τους εγχώριους παρόχους πίστωσης σε ατομική βάση (solo), όπως αναλύεται παρακάτω:

1.1. Στοιχεία για τις επενδύσεις σε επαγγελματικά ακίνητα:

α. Άμεσες και έμμεσες επενδύσεις (ροές και υπόλοιπα),

β. προσαρμογές αποτίμησης επενδύσεων (ροές και υπόλοιπα).

1.2. Στοιχεία για τα δάνεια που αφορούν επαγγελματικά ακίνητα:

α. Ροές δανείων που αφορούν επαγγελματικά ακίνητα,

β. εισροές μη εξυπηρετούμενων δανείων που αφορούν επαγγελματικά ακίνητα,

γ. μεταβολές προβλέψεων για ζημίες από δάνεια που αφορούν επαγγελματικά ακίνητα,

δ. υπόλοιπα δανείων που αφορούν επαγγελματικά ακίνητα,

ε. υπόλοιπα μη εξυπηρετούμενων δανείων που αφορούν επαγγελματικά ακίνητα,

στ. υπόλοιπα προβλέψεων για ζημίες από δάνεια που αφορούν επαγγελματικά ακίνητα.

1.3. Δείκτες για τα κριτήρια έγκρισης και παρακολούθησης των δανείων που αφορούν επαγγελματικά ακίνητα:

α. Δείκτης δανείου προς αξία κατά την έγκριση (LTV-O), δείκτης κάλυψης τόκων κατά την έγκριση (interest coverage ratio at origination - ICR-O) και δείκτης κάλυψης εξυπηρέτησης χρέους κατά την έγκριση (debt service coverage ratio at origination - DSCR-O) για τις ροές δανείων που αφορούν επαγγελματικά ακίνητα,

β. τρέχων δείκτης δανείου προς αξία (LTV-C), τρέχων δείκτης κάλυψης τόκων (current interest coverage ratio - ICR-C) και τρέχων δείκτης κάλυψης εξυπηρέτησης χρέ-

ους (current debt service coverage ratio - DSCR-C) για τα υπόλοιπα δανείων που αφορούν επαγγελματικά ακίνητα.

2. Το πλαίσιο παρακολούθησης κινδύνων προσδιορίζει τις σημαντικές πληροφορίες που υποβάλλονται από τους εγχώριους παρόχους πίστωσης για την παρακολούθηση των κινδύνων που απορρέουν από τον εγχώριο τομέα επαγγελματικών ακινήτων. Οι σημαντικές πληροφορίες για την παρακολούθηση των κινδύνων που απορρέουν από τον εγχώριο τομέα επαγγελματικών ακινήτων αποτυπώνονται στο Παράρτημα II της παρούσας Πράξης Εκτελεστικής Επιτροπής.

2.1. Αναφορικά με τις ροές επενδύσεων σε επαγγελματικά ακίνητα, υποβάλλεται η λογιστική αξία με ανάλυση βάσει των κατηγοριών που καθορίζονται στο Παράρτημα II, Υπόδειγμα 3.1. Ειδικότερα, η ανάλυση με βάση την κατηγορία ακινήτου και την τοποθεσία υποβάλλονται μόνο για τις άμεσες επενδύσεις.

2.2. Αναφορικά με τις ροές για προσαρμογές αποτίμησης επενδύσεων σε επαγγελματικά ακίνητα, υποβάλλονται στοιχεία για τις άμεσες επενδύσεις με ανάλυση βάσει των κατηγοριών που καθορίζονται στο Παράρτημα II, Υπόδειγμα 3.1.

2.3. Αναφορικά με τις ροές δανείων που αφορούν επαγγελματικά ακίνητα υποβάλλεται το ποσό σύμβασης βάσει των κατηγοριών που καθορίζονται στο Παράρτημα II, Υπόδειγμα 3.2.

2.4. Αναφορικά με τις εισροές μη εξυπηρετούμενων δανείων που αφορούν επαγγελματικά ακίνητα υποβάλλεται η ακαθάριστη λογιστική αξία δανείων που αφορούν επαγγελματικά ακίνητα που εισήλθαν στην κατηγορία μη εξυπηρετούμενων δανείων κατά τη διάρκεια της περιόδου αναφοράς, βάσει των κατηγοριών που καθορίζονται στο Παράρτημα II, Υπόδειγμα 3.3.

2.5. Αναφορικά με τις μεταβολές προβλέψεων για ζημιές από δάνεια που αφορούν επαγγελματικά ακίνητα εντός της περιόδου αναφοράς υποβάλλονται στοιχεία, βάσει των κατηγοριών που καθορίζονται στο Παράρτημα II, Υπόδειγμα 3.4.

2.6. Αναφορικά με τα υπόλοιπα επενδύσεων σε επαγγελματικά ακίνητα, υποβάλλεται η λογιστική αξία με ανάλυση βάσει των κατηγοριών που καθορίζονται στο Παράρτημα II, Υπόδειγμα 3.5. Ειδικότερα η ανάλυση με βάση την κατηγορία ακινήτου και την τοποθεσία υποβάλλονται μόνο για τις άμεσες επενδύσεις.

2.7. Αναφορικά με τα υπόλοιπα προσαρμογών αποτίμησης επενδύσεων σε επαγγελματικά ακίνητα, υποβάλλονται στοιχεία για τις άμεσες επενδύσεις με ανάλυση βάσει των κατηγοριών που καθορίζονται στο Παράρτημα II, Υπόδειγμα 3.5.

2.8. Αναφορικά με τα υπόλοιπα δανείων που αφορούν επαγγελματικά ακίνητα υποβάλλεται η ακαθάριστη λογιστική αξία βάσει των κατηγοριών που καθορίζονται στο Παράρτημα II, Υπόδειγμα 3.6.

2.9. Αναφορικά με τα υπόλοιπα μη εξυπηρετούμενων δανείων που αφορούν επαγγελματικά ακίνητα υποβάλλεται η ακαθάριστη λογιστική αξία βάσει των κατηγοριών που καθορίζονται στο Παράρτημα II, Υπόδειγμα 3.7.

2.10. Αναφορικά με τα υπόλοιπα προβλέψεων για ζημιές από δάνεια που αφορούν επαγγελματικά ακίνητα

υποβάλλονται στοιχεία βάσει των κατηγοριών που καθορίζονται στο Παράρτημα II, Υπόδειγμα 3.8.

2.11. Αναφορικά με τον δείκτη LTV-O για τις ροές δανείων που αφορούν επαγγελματικά ακίνητα και πληρούν είτε μεμονωμένα το κριτήριο της εξασφάλισης είτε συνδυαστικά το κριτήριο της εξασφάλισης και του σκοπού, υποβάλλονται:

α. Το ποσό σύμβασης με ανάλυση βάσει των κατηγοριών που καθορίζονται στο Παράρτημα I, Υπόδειγμα 4.1,

β. ο σταθμισμένος μέσος όρος του σχετικού δείκτη εκφρασμένος ως ποσοστό και το σχετικό ποσό σύμβασης των δανείων που συμμετέχουν στον υπολογισμό του σταθμισμένου μέσου όρου, με ανάλυση βάσει των κατηγοριών που καθορίζονται στο Παράρτημα III, Υπόδειγμα 4.2.

2.12. Αναφορικά με τους δείκτες ICR-O και DSCR-O για τις ροές δανείων που αφορούν επαγγελματικά ακίνητα και πληρούν, είτε μεμονωμένα το κριτήριο του σκοπού, είτε συνδυαστικά το κριτήριο της εξασφάλισης και του σκοπού, εκτός από τα δάνεια για απόκτηση 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, υποβάλλεται:

α. Το ποσό σύμβασης με ανάλυση βάσει των κατηγοριών που καθορίζονται στο Παράρτημα I, Υπόδειγμα 4.1,

β. ο σταθμισμένος μέσος όρος του σχετικού δείκτη εκφρασμένος ως ποσοστό και το σχετικό ποσό σύμβασης των δανείων που συμμετέχουν στον υπολογισμό του σταθμισμένου μέσου όρου, με ανάλυση βάσει των κατηγοριών που καθορίζονται στο Παράρτημα III, Υπόδειγμα 4.2.

2.13. Αναφορικά με τον δείκτη LTV-C για τα υπόλοιπα δανείων που αφορούν επαγγελματικά ακίνητα και πληρούν είτε μεμονωμένα το κριτήριο της εξασφάλισης είτε συνδυαστικά το κριτήριο της εξασφάλισης και του σκοπού, υποβάλλεται:

α. Η ακαθάριστη λογιστική αξία με ανάλυση βάσει των κατηγοριών που καθορίζονται στο Παράρτημα I, Υπόδειγμα 4.3,

β. ο σταθμισμένος μέσος όρος του σχετικού δείκτη εκφρασμένος ως ποσοστό και η σχετική ακαθάριστη λογιστική αξία των δανείων που συμμετέχουν στον υπολογισμό του σταθμισμένου μέσου όρου, με ανάλυση βάσει των κατηγοριών που καθορίζονται στο Παράρτημα III, Υπόδειγμα 4.4.

2.14. Αναφορικά με τους δείκτες ICR-C και DSCR-C για τα υπόλοιπα δανείων που αφορούν επαγγελματικά ακίνητα και πληρούν, είτε μεμονωμένα το κριτήριο του σκοπού είτε συνδυαστικά το κριτήριο της εξασφάλισης και του σκοπού, εκτός από τα δάνεια για απόκτηση 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 και εκτός από τα δάνεια για την απόκτηση ακινήτου υπό ανάπτυξη που παράγει εισόδημα, υποβάλλεται:

α. Η ακαθάριστη λογιστική αξία με ανάλυση βάσει των κατηγοριών που καθορίζονται στο Παράρτημα I, Υπόδειγμα 4.3,

β. ο σταθμισμένος μέσος όρος του σχετικού δείκτη εκφρασμένος ως ποσοστό και η σχετική ακαθάριστη λογιστική αξία των δανείων που συμμετέχουν στον υπολογισμό του σταθμισμένου μέσου όρου, με ανάλυση βάσει των κατηγοριών που καθορίζονται στο Παράρτημα ΙΙΙ, Υπόδειγμα 4.4.

3. Συχνότητα υποβολής στοιχείων

3.1. Τα στοιχεία των υποδειγμάτων του Παραρτήματος ΙΙ για τις ροές δανείων που αφορούν επαγγελματικά ακίνητα και τις ροές επενδύσεων σε επαγγελματικά ακίνητα (περιλαμβανομένων των εισροών μη εξυπηρετούμενων δανείων που αφορούν επαγγελματικά ακίνητα, τις μεταβολές προβλέψεων για ζημιές από δάνεια που αφορούν επαγγελματικά ακίνητα και τις ροές για τις προσαρμογές αποτίμησης επενδύσεων σε επαγγελματικά ακίνητα) και τα αντίστοιχα κριτήρια έγκρισης θα υποβάλλονται ανά τρίμηνο με προθεσμία υποβολής έως 45 ημερολογιακές ημέρες από τη λήξη του τριμήνου, με βάση τις οδηγίες του παραρτήματος ΙV της παρούσας Πράξης Εκτελεστικής Επιτροπής.

3.2. Τα στοιχεία των υποδειγμάτων του Παραρτήματος ΙΙ για τα υπόλοιπα δανείων που αφορούν επαγγελματικά ακίνητα και τα υπόλοιπα επενδύσεων σε επαγγελματικά

ακίνητα (περιλαμβανομένων των υπολοίπων μη εξυπηρετούμενων δανείων που αφορούν επαγγελματικά ακίνητα, των υπολοίπων προβλέψεων για ζημιές από δάνεια που αφορούν επαγγελματικά ακίνητα και των υπολοίπων προσαρμογών αποτίμησης επενδύσεων σε επαγγελματικά ακίνητα) και τα αντίστοιχα κριτήρια παρακολούθησης θα υποβάλλονται ανά εξάμηνο με προθεσμία υποβολής έως 45 ημερολογιακές ημέρες από τη λήξη του εξαμήνου, με βάση τις οδηγίες του Παραρτήματος ΙV της παρούσας Πράξης Εκτελεστικής Επιτροπής.

Κεφάλαιο V. Λοιπές διατάξεις

Η παρούσα Πράξη Εκτελεστικής Επιτροπής τίθεται σε ισχύ την 1η Οκτωβρίου 2024. Από την ίδια ημερομηνία, οι διατάξεις της Πράξης Εκτελεστικής Επιτροπής 175/1/29.7.2020 καταργούνται και κάθε αναφορά στην καταργούμενη Πράξη νοείται ως αναφορά στην παρούσα.

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.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι

Υποδείγματα οικιστικών ακινήτων

1.1. Ανάλυση ροών δανείων που αφορούν οικιστικά ακίνητα στη διάρκεια της περιόδου - μονομεταβλητές κατανομές δεικτών

	Ποσό σύμβασης (σε χιλ. ευρώ)	# (αριθμός συμβάσεων)	Σταθμισμένος μέσος όρος
Δάνεια που αφορούν οικιστικά ακίνητα	ΡΟΕΣ		
Ροές δανείων			
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			
ε/ο μη χρεολυτικά			
ε/ο ακίνητα σε επιμέρους επικράτειες ⁽¹⁾			
Αρχική περίοδος σταθερού επιτοκίου	ΡΟΕΣ		
ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΟΣ ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ			
ΚΑΤΑΝΟΜΗ			
ε/ο ≤ 1ε αρχική περίοδος σταθερού επιτοκίου			
ε/ο(1ε; 5ε] αρχική περίοδος σταθερού επιτοκίου			
ε/ο (5ε; 10ε] αρχική περίοδος σταθερού επιτοκίου			
ε/ο > 10ε αρχική περίοδος σταθερού επιτοκίου			
Μη διαθέσιμα			
Δείκτης δανείου προς αξία κατά την έκδοση (LTV-O)	ΡΟΕΣ		
ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΟΣ ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ			
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			
ε/ο μη χρεολυτικά			
ε/ο ακίνητα σε επιμέρους επικράτειες ⁽¹⁾			
ΚΑΤΑΝΟΜΗ			
≤ 50%			
(50% ; 60%]			
(60% ; 70%]			
(70% ; 80%]			
(80% ; 90%]			
(90% ; 100%]			
(100% ; 110%]			
> 110%			
Μη διαθέσιμα			
ε/ο αγοραστές για πρώτη φορά ΚΑΤΑΝΟΜΗ			
≤ 50%			
(50% ; 60%]			
(60% ; 70%]			
(70% ; 80%]			
(80% ; 90%]			
(90% ; 100%]			
(100% ; 110%]			
> 110%			
Μη διαθέσιμα			

1.1. Ανάλυση ροών δανείων που αφορούν οικιστικά ακίνητα στη διάρκεια της περιόδου (συνέχεια)

	Ποσό σύμβασης (σε χιλ. ευρώ)	# (αριθμός συμβάσεων)	Σταθμισμένος μέσος όρος
Δείκτης εξυπηρέτησης δανείου προς εισόδημα κατά την έκδοση (LSTI-O)	ΡΟΕΣ		
ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΟΣ ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ			
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			
ε/ο μη χρεολυτικά			
ε/ο ακίνητα σε επιμέρους επικράτειες ⁽¹⁾			
ε/ο ≤ 1ε αρχική περίοδος σταθερού επιτοκίου			
ε/ο (1ε; 5ε] αρχική περίοδος σταθερού επιτοκίου			
ε/ο (5ε; 10ε] αρχική περίοδος σταθερού επιτοκίου			
ε/ο > 10ε αρχική περίοδος σταθερού επιτοκίου			
ΚΑΤΑΝΟΜΗ			
≤10%			
(10% ; 20%]			
(20% ; 30%]			
(30% ; 40%]			
(40% ; 50%]			
(50% ; 60%]			
(60% ; 70%]			
(70% ; 80%]			
(80% ; 90%]			
> 90%			
Μη διαθέσιμα			
Δείκτης δανείου προς εισόδημα κατά την έκδοση (LTI-O)	ΡΟΕΣ		
ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΟΣ ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ			
ΚΑΤΑΝΟΜΗ			
≤2,0			
(2,0 ; 2,5]			
(2,5 ; 3,0]			
(3 ; 3,5]			
(3,5 ; 4]			
(4 ; 4,5]			
(4,5 ; 5]			
(5 ; 5,5]			
(5,5 ; 6]			
(6,0 ; 6,5]			
(6,5 ; 7,0]			
> 7			
Μη διαθέσιμα			

1.1. Ανάλυση ροών δανείων που αφορούν οικιστικά ακίνητα στη διάρκεια της περιόδου (συνέχεια)

Δείκτης χρέους προς εισόδημα κατά την έκδοση (DTI-O)	Ποσό σύμβασης (σε χιλ. ευρώ)	# (αριθμός συμβάσεων)	Σταθμισμένος μέσος όρος
ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΟΣ ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ	ΡΟΕΣ		
ΚΑΤΑΝΟΜΗ			
≤2,0			
(2,0 ; 2,5]			
(2,5 ; 3,0]			
(3 ; 3,5]			
(3,5 ; 4]			
(4 ; 4,5]			
(4,5 ; 5]			
(5 ; 5,5]			
(5,5 ; 6]			
(6 ; 6,5]			
(6,5 ; 7]			
(7,0 ; 8,0]			
(8,0 ; 9,0]			
> 9			
Μη διαθέσιμα			
Δείκτης εξυπηρέτησης χρέους προς εισόδημα κατά την έκδοση (DSTI-O)	ΡΟΕΣ		
ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΟΣ ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ			
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			
ε/ο μη χρεολυτικά			
ε/ο ακίνητα σε επιμέρους επικράτειες ⁽¹⁾			
ε/ο ≤ 1ε αρχική περίοδος σταθερού επιτοκίου			
ε/ο (1ε; 5ε] αρχική περίοδος σταθερού επιτοκίου			
ε/ο (5ε; 10ε] αρχική περίοδος σταθερού επιτοκίου			
ε/ο >10ε αρχική περίοδος σταθερού επιτοκίου			
ΚΑΤΑΝΟΜΗ			
≤10%			
(10% ; 20%]			
(20% ; 30%]			
(30% ; 40%]			
(40% ; 50%]			
(50% ; 60%]			
(60% ; 70%]			
(70% ; 80%]			
(80% ; 90%]			
> 90%			
Μη διαθέσιμα			
ε/ο αγοραστές για πρώτη φορά ΚΑΤΑΝΟΜΗ			
≤10%			
(10% ; 20%]			
(20% ; 30%]			
(30% ; 40%]			
(40% ; 50%]			
(50% ; 60%]			
(60% ; 70%]			
(70% ; 80%]			
(80% ; 90%]			
> 90%			
Μη διαθέσιμα			

1.1. Ανάλυση ροών δανείων που αφορούν οικιστικά ακίνητα στη διάρκεια της περιόδου (συνέχεια)

Διάρκειες κατά την έκδοση	Ποσό σύμβασης (σε χιλ. ευρώ)	# (αριθμός συμβάσεων)	Σταθμισμένος μέσος όρος
ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΟΣ ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ	ΡΟΕΣ		
ΚΑΤΑΝΟΜΗ			
≤ 5ε			
(5ε ; 10ε]			
(10ε ; 15ε]			
(15ε ; 20ε]			
(20ε ; 25ε]			
(25ε ; 30ε]			
(30ε ; 35ε]			
> 35ε			
Μη διαθέσιμα			

(1) Δάνεια που αφορούν οικιστικά ακίνητα τα οποία χορηγούνται εντός ελληνικού χρηματοπιστωτικού συστήματος μπορεί να εξασφαλίζονται με οικιστικά ακίνητα που βρίσκονται σε ξένες επικράτειες.

ΡΟΕΣ = κάθε νέο δάνειο που εγκρίθηκε, και που, έστω εν μέρει, εκταμιεύθηκε κατά τη διάρκεια της περιόδου αναφοράς, καθώς και κάθε υφιστάμενο δάνειο για το οποίο εγκρίθηκε αύξηση του πιστωτικού του ορίου εντός της περιόδου αναφοράς.
ε/ο = εκ των οποίων
ε = έτος (έτη)

1.2. Ανάλυση ροών δανείων που αφορούν οικιστικά ακίνητα στη διάρκεια της περιόδου, στα οποία δεν έχουν εφαρμογή τα μακροπροληπτικά μέτρα της ΠΕΕ 227/1/8.3.2024

	Ποσό σύμβασης (σε χιλ. ευρώ)	# (αριθμός συμβάσεων)
Δάνεια που αφορούν οικιστικά ακίνητα στα οποία δεν έχουν εφαρμογή τα μακροπροληπτικά μέτρα της ΠΕΕ 227/1/8.3.2024	ΡΟΕΣ	
Ροές δανείων		
ε/ο αγοραστές για πρώτη φορά		
Δείκτης δανείου προς αξία κατά την έκδοση (LTV-O)	ΡΟΕΣ	
ΚΑΤΑΝΟΜΗ		
≤ 80%		
(80% ; 90%]		
> 90%		
Μη διαθέσιμα		
ε/ο αγοραστές για πρώτη φορά ΚΑΤΑΝΟΜΗ		
≤ 80%		
(80% ; 90%]		
> 90%		
Μη διαθέσιμα		
Δείκτης εξυπηρέτησης χρέους προς εισόδημα κατά την έκδοση (DSTI-O)	ΡΟΕΣ	
ΚΑΤΑΝΟΜΗ		
≤ 40%		
(40% ; 50%]		
> 50%		
Μη διαθέσιμα		
ε/ο αγοραστές για πρώτη φορά ΚΑΤΑΝΟΜΗ		
≤ 40%		
(40% ; 50%]		
> 50%		
Μη διαθέσιμα		

ΡΟΕΣ = κάθε νέο δάνειο που εγκρίθηκε, και που, έστω εν μέρει, εκταμιεύθηκε κατά τη διάρκεια της περιόδου αναφοράς, καθώς και κάθε υφιστάμενο δάνειο για το οποίο εγκρίθηκε αύξηση του πιστωτικού του ορίου εντός της περιόδου αναφοράς.
ε/ο = εκ των οποίων

1.3 Ανάλυση υπολοίπων δανείων που αφορούν οικιστικά ακίνητα

	Ακαθάριστη λογιστική αξία (ποσά σε χιλ. ευρώ)	# (αριθμός συμβάσεων)	Σταθμισμένος μέσος όρος
Επισκόπηση χαρτοφυλακίου δανείων που αφορούν οικιστικά ακίνητα	ΥΠΟΛΟΙΠΑ		
Υπόλοιπα δανείων			
Τρέχων δείκτης δανείου προς αξία (LTV-C)	ΥΠΟΛΟΙΠΑ		
ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΟΣ ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ			
ΚΑΤΑΝΟΜΗ			
≤ 50%			
(50% ; 60%]			
(60% ; 70%]			
(70% ; 80%]			
(80% ; 90%]			
(90% ; 100%]			
(100% ; 110%]			
> 110%			
Μη διαθέσιμα			
ε/ο δάνεια που αφορούν οικιστικά ακίνητα και εγκρίθηκαν μετά την 01/01/2025	ΥΠΟΛΟΙΠΑ		
Υπόλοιπα δανείων			
ε/ο μη εξυπηρετούμενα			
Τρέχων δείκτης δανείου προς αξία (LTV-C)	ΥΠΟΛΟΙΠΑ		
ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΟΣ ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ			
ΚΑΤΑΝΟΜΗ			
≤ 50%			
(50% ; 60%]			
(60% ; 70%]			
(70% ; 80%]			
(80% ; 90%]			
(90% ; 100%]			
(100% ; 110%]			
> 110%			
Μη διαθέσιμα			

ΥΠΟΛΟΙΠΑ = Στοιχεία υπολοίπων δανείων που αφορούν οικιστικά ακίνητα κατά την ημερομηνία αναφοράς.
ε/ο = εκ των οποίων

2. Ανάλυση ροών δανείων που αφορούν οικιστικά ακίνητα στη διάρκεια της περιόδου - από κοινού κατανομές δεικτών

	ΡΟΕΣ					
	Ποσό σύμβασης (σε χιλ. ευρώ)	# (αριθμός συμβάσεων)	Ποσό σύμβασης (σε χιλ. ευρώ)	# (αριθμός συμβάσεων)	Ποσό σύμβασης (σε χιλ. ευρώ)	# (αριθμός συμβάσεων)
	Δείκτης εξυπηρέτησης δανείου προς εισόδημα κατά την έκδοση (LSTI-O) - Κατανομή ανά διάρκεια δανείου κατά την έκδοση					
Δείκτης δανείου προς αξία κατά την έγκριση (LTV-O)	≤30%		(30% ; 50%]		>50%	
LTV-O ≤ 80%						
≤ 20ε						
(20ε ; 25ε]						
>25ε						
LTV-O (80%-90%]						
≤ 20ε						
(20ε ; 25ε]						
>25ε						
LTV-O (90%-100%]						
≤ 20ε						
(20ε ; 25ε]						
>25ε						
LTV-O (100%-110%]						
≤ 20ε						
(20ε ; 25ε]						
>25ε						
LTV-O >110%						
≤ 20ε						
(20ε ; 25ε]						
>25ε						
	Δείκτης εξυπηρέτησης δανείου προς εισόδημα κατά την έκδοση (LSTI-O)					
Αρχική περίοδος σταθερού επιτοκίου	≤30%		(30% ; 50%]		>50%	
ε/ο ≤ 1ε						
ε/ο (1ε; 5ε]						
ε/ο (5ε; 10ε]						
ε/ο > 10ε						
	Δείκτης χρέους προς εισόδημα κατά την έκδοση (DTI-O) - Κατανομή ανά διάρκεια δανείου κατά την έκδοση					
Δείκτης δανείου προς αξία κατά την έκδοση (LTV-O)	≤ 4		(4 ; 6]		> 6	
LTV-O ≤ 80%						
≤ 20ε						
(20ε ; 25ε]						
> 25ε						
LTV-O (80%-90%]						
≤ 20ε						
(20ε ; 25ε]						
> 25ε						
LTV-O (90%-100%]						
≤ 20ε						
(20ε ; 25ε]						
> 25ε						
LTV-O (100%-110%]						
≤ 20ε						
(20ε ; 25ε]						
> 25ε						
LTV-O >110%						
≤ 20ε						
(20ε ; 25ε]						
> 25ε						

2. Ανάλυση ροών δανείων που αφορούν οικιστικά ακίνητα στη διάρκεια της περιόδου - από κοινού κατανομές δεικτών (συνέχεια)

	ΡΟΕΣ					
	Ποσό σύμβασης (σε χιλ. ευρώ)	# (αριθμός συμβάσεων)	Ποσό σύμβασης (σε χιλ. ευρώ)	# (αριθμός συμβάσεων)	Ποσό σύμβασης (σε χιλ. ευρώ)	# (αριθμός συμβάσεων)
	Δείκτης εξυπηρέτησης χρέους προς εισόδημα κατά την έκδοση (DSTI-O) - Κατανομή ανά διάρκεια δανείου κατά την έκδοση					
Δείκτης δανείου προς αξία κατά την έκδοση (LTV-O)	≤ 40%		(40% ; 50%]		> 50%	
LTV-O ≤ 80%						
≤ 20ε						
(20ε ; 25ε]						
> 25ε						
LTV-O (80%-90%]						
≤ 20ε						
(20ε ; 25ε]						
> 25ε						
LTV-O (90%-100%]						
≤ 20ε						
(20ε ; 25ε]						
> 25ε						
LTV-O (100%-110%]						
≤ 20ε						
(20ε ; 25ε]						
> 25ε						
LTV-O >110%						
≤ 20ε						
(20ε ; 25ε]						
> 25ε						
	Δείκτης εξυπηρέτησης χρέους προς εισόδημα κατά την έκδοση (DSTI-O) - Κατανομή ανά διάρκεια δανείου κατά την έκδοση ε/ο αγοραστής για πρώτη φορά					
Δείκτης δανείου προς αξία κατά την έκδοση (LTV-O)	≤ 40%		(40% ; 50%]		> 50%	
LTV-O ≤ 80%						
≤ 20ε						
(20ε ; 25ε]						
> 25ε						
LTV-O (80%-90%]						
≤ 20ε						
(20ε ; 25ε]						
> 25ε						
LTV-O (90%-100%]						
≤ 20ε						
(20ε ; 25ε]						
> 25ε						
LTV-O (100%-110%]						
≤ 20ε						
(20ε ; 25ε]						
> 25ε						
LTV-O >110%						
≤ 20ε						
(20ε ; 25ε]						
> 25ε						

ΡΟΕΣ = κάθε νέο δάνειο που εγκρίθηκε, και που, έστω εν μέρει, εκταμιεύθηκε κατά τη διάρκεια της περιόδου αναφοράς, καθώς και κάθε υφιστάμενο δάνειο για το οποίο εγκρίθηκε αύξηση του πιστωτικού του ορίου εντός της περιόδου αναφοράς.

ε/ο = εκ των οποίων

ε = έτος (έτη)

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ II

Πίνακες επαγγελματικών ακινήτων

3. Δείκτες που αφορούν τα ανοίγματα του χρηματοπιστωτικού συστήματος

3.1. Ανάλυση ροών επενδύσεων σε επαγγελματικά ακίνητα και προσαρμογών αποτίμησης στη διάρκεια της περιόδου

		Λογιστική αξία (ποσά σε χιλ. ευρώ)	Προσαρμογές αποτίμησης (ποσά σε χιλ. ευρώ)
Επενδύσεις σε επαγγελματικά ακίνητα			
Με βάση τον τρόπο διακράτησης	Άμεσες επενδύσεις επαγγελματικών ακινήτων		
	Έμμεσες επενδύσεις επαγγελματικών ακινήτων		
Με βάση την κατηγορία ακινήτου⁽¹⁾	Γραφεία		
	Εμπορικά		
	Βιομηχανικά		
	Οικιστικά		
	Λοιπά		
Με βάση την τοποθεσία⁽¹⁾	Εγχώρια Προνομιακή		
	Εγχώρια μη προνομιακή		
	Αλλοδαπή		

⁽¹⁾ Υποβάλλεται μόνο για τις άμεσες επενδύσεις σε επαγγελματικά ακίνητα.

3.2. Ανάλυση ροών δανείων που αφορούν επαγγελματικά ακίνητα στη διάρκεια της περιόδου

		Ποσό σύμβασης (σε χιλ. ευρώ)		
		Λόγω εξασφάλισης	Λόγω σκοπού	εκ των οποίων λόγω εξασφάλισης
Δάνεια που αφορούν επαγγελματικά ακίνητα				
Με βάση την κατηγορία του ακινήτου της εξασφάλισης	Γραφεία			
	Εμπορικά			
	Βιομηχανικά			
	Οικιστικά			
	Λοιπά			
Με βάση την τοποθεσία της εξασφάλισης	Εγχώρια Προνομιακή			
	Εγχώρια μη προνομιακή			
	Αλλοδαπή			
Με βάση τον σκοπό του δανείου	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			
	Για την απόκτηση μισθωμένων ακινήτων			
	Για την απόκτηση ακινήτων που παράγουν εισόδημα (εκτός από μισθωμένα ακίνητα)			
	Για την απόκτηση επαγγελματικών ακινήτων υπό ανάπτυξη			
	Για την απόκτηση ακινήτων που κατέχονται ως κοινωνικές κατοικίες			

3.2. Ανάλυση ροών δανείων που αφορούν επαγγελματικά ακίνητα στη διάρκεια της περιόδου (συνέχεια)

		Ποσό σύμβασης (σε χιλ. ευρώ)			
			Λόγω εξασφάλισης	Λόγω σκοπού	εκ των οποίων Λόγω εξασφάλισης
Με βάση τον τομέα οικονομικής δραστηριότητας (κωδικός NACE)	A Γεωργία, δασοκομία και αλιεία				
	B Ορυχεία και λατομεία				
	Γ Μεταποίηση				
	Δ Παροχή ηλεκτρικού ρεύματος, φυσικού αερίου, ατμού και κλιματισμού				
	Ε Ύδρευση				
	ΣΤ Κατασκευές				
	Z Χονδρεμπόριο και λιανεμπόριο				
	Η Μεταφορές και αποθήκευση				
	Θ Υπηρεσίες καταλύματος και εστίασης				
	Ι Πληροφορίες και επικοινωνία				
	Κ Χρηματοπιστωτικές και ασφαλιστικές δραστηριότητες				
	Λ Διαχείριση ακίνητης περιουσίας				
	Μ Επαγγελματικές, επιστημονικές και τεχνικές δραστηριότητες				
	Ν Διοικητικές και υποστηρικτικές δραστηριότητες				
	Ο Δημόσια διοίκηση και άμυνα, υποχρεωτική κοινωνική ασφάλιση				
	Π Εκπαίδευση				
	Ρ Δραστηριότητες σχετικές με την ανθρώπινη υγεία και την κοινωνική μέριμνα				
Σ Τέχνες, διασκέδαση και ψυχαγωγία					
Τ Άλλες υπηρεσίες					
Υπομνηματικό στοιχείο: Δάνεια που αφορούν επαγγελματικά ακίνητα προς μη χρηματοδοτικές εταιρείες					

3.3. Ανάλυση εισροών μη εξυπηρετούμενων δανείων που αφορούν επαγγελματικά ακίνητα στη διάρκεια της περιόδου

		Ακαθάριστη λογιστική αξία (ποσά σε χιλ. ευρώ)			
		Λόγω εξασφάλισης	Λόγω σκοπού	εκ των οποίων	
				λόγω εξασφάλισης	
Δάνεια που αφορούν επαγγελματικά ακίνητα					
Με βάση την κατηγορία του ακινήτου της εξασφάλισης	Γραφεία				
	Εμπορικά				
	Βιομηχανικά				
	Οικιστικά				
	Λοιπά				
Με βάση την τοποθεσία της εξασφάλισης	Εγχώρια Προνομιακή				
	Εγχώρια μη προνομιακή				
	Αλλοδαπή				
Με βάση τον σκοπό του δανείου	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				
	Για την απόκτηση μισθωμένων ακινήτων				
	Για την απόκτηση ακινήτων που παράγουν εισόδημα (εκτός από μισθωμένα ακίνητα)				
	Για την απόκτηση επαγγελματικών ακινήτων υπό ανάπτυξη				
	Για την απόκτηση ακινήτων που κατέχονται ως κοινωνικές κατοικίες				
Υπομνηματικό στοιχείο: Δάνεια που αφορούν επαγγελματικά ακίνητα προς μη χρηματοδοτικές εταιρείες					

3.4 Ανάλυση μεταβολών στις προβλέψεις για ζημίες από δάνεια που αφορούν επαγγελματικά ακίνητα στη διάρκεια της περιόδου

		Προβλέψεις για ζημίες (ποσά σε χιλ. ευρώ)		
		Λόγω εξασφάλισης	Λόγω σκοπού	εκ των οποίων λόγω εξασφάλισης
Δάνεια που αφορούν επαγγελματικά ακίνητα				
Με βάση την κατηγορία του ακινήτου της εξασφάλισης	Γραφεία			
	Εμπορικά			
	Βιομηχανικά			
	Οικιστικά			
	Λοιπά			
Με βάση την τοποθεσία της εξασφάλισης	Εγχώρια Προνομιακή			
	Εγχώρια μη προνομιακή			
	Αλλοδαπή			
Με βάση τον σκοπό του δανείου	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			
	Για την απόκτηση μισθωμένων ακινήτων			
	Για την απόκτηση ακινήτων που παράγουν εισόδημα (εκτός από μισθωμένα ακίνητα)			
	Για την απόκτηση επαγγελματικών ακινήτων υπό ανάπτυξη			
	Για την απόκτηση ακινήτων που κατέχονται ως κοινωνικές κατοικίες			
Υπομνηματικό στοιχείο: Δάνεια που αφορούν επαγγελματικά ακίνητα προς μη χρηματοδοτικές εταιρείες				

3.5. Ανάλυση υπολοίπων επενδύσεων σε επαγγελματικά ακίνητα και προσαρμογών αποτίμησης

		Λογιστική αξία (ποσά σε χιλ. ευρώ)		Προσαρμογές αποτίμησης (ποσά σε χιλ. ευρώ)
		Αποσβεσμένο κόστος	Εύλογη αξία	
Επενδύσεις σε επαγγελματικά ακίνητα				
Με βάση τον τρόπο διακράτησης	Άμεσες επενδύσεις επαγγελματικών ακινήτων			
	Έμμεσες επενδύσεις επαγγελματικών ακινήτων			
Με βάση την κατηγορία ακινήτου⁽¹⁾	Γραφεία			
	Εμπορικά			
	Βιομηχανικά			
	Οικιστικά			
	Λοιπά			
Με βάση την τοποθεσία⁽¹⁾	Εγχώρια Προνομιακή			
	Εγχώρια μη προνομιακή			
	Αλλοδαπή			

⁽¹⁾ Υποβάλλεται μόνο για τις άμεσες επενδύσεις σε επαγγελματικά ακίνητα.

3.6. Ανάλυση υπολοίπων δανείων που αφορούν επαγγελματικά ακίνητα

		Ακαθάριστη λογιστική αξία (ποσά σε χιλ. ευρώ)			
			Λόγω εξασφάλισης	Λόγω σκοπού	εκ των οποίων λόγω εξασφάλισης
Δάνεια που αφορούν επαγγελματικά ακίνητα					
Με βάση την κατηγορία του ακινήτου της εξασφάλισης	Γραφεία				
	Εμπορικά				
	Βιομηχανικά				
	Οικιστικά				
	Λοιπά				
Με βάση την τοποθεσία της εξασφάλισης	Εγχώρια Προνομιακή				
	Εγχώρια μη προνομιακή				
	Αλλοδαπή				
Με βάση τον σκοπό του δανείου	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				
	Για την απόκτηση μισθωμένων ακινήτων				
	Για την απόκτηση ακινήτων που παράγουν εισόδημα (εκτός από μισθωμένα ακίνητα)				
	Για την απόκτηση επαγγελματικών ακινήτων υπό ανάπτυξη				
	Για την απόκτηση ακινήτων που κατέχονται ως κοινωνικές κατοικίες				
Με βάση τον τομέα οικονομικής δραστηριότητας (κωδικός NACE)	A Γεωργία, δασοκομία και αλιεία				
	B Ορυχεία και λατομεία				
	Γ Μεταποίηση				
	Δ Παροχή ηλεκτρικού ρεύματος, φυσικού αερίου, ατμού και κλιματισμού				
	Ε Ύδρευση				
	ΣΤ Κατασκευές				
	Ζ Χονδρεμπόριο και λιανεμπόριο				
	Η Μεταφορές και αποθήκευση				
	Θ Υπηρεσίες καταλύματος και εστίασης				
	Ι Πληροφορίες και επικοινωνία				
	Κ Χρηματοπιστωτικές και ασφαλιστικές δραστηριότητες				
	Λ Διαχείριση ακίνητης περιουσίας				
	Μ Επαγγελματικές, επιστημονικές και τεχνικές δραστηριότητες				
	Ν Διοικητικές και υποστηρικτικές δραστηριότητες				
	Ο Δημόσια διοίκηση και άμυνα, υποχρεωτική κοινωνική ασφάλιση				
	Π Εκπαίδευση				
	Ρ Δραστηριότητες σχετικές με την ανθρώπινη υγεία και την κοινωνική μέριμνα				
	Σ Τέχνες, διασκέδαση και ψυχαγωγία				
	Τ Άλλες υπηρεσίες				
Υπομνηματικό στοιχείο: Δάνεια που αφορούν επαγγελματικά ακίνητα προς μη χρηματοδοτικές εταιρείες					

3.7. Ανάλυση υπολοίπων μη εξυπηρετούμενων δανείων που αφορούν επαγγελματικά ακίνητα

		Ακαθάριστη λογιστική αξία (ποσά σε χιλ. ευρώ)			
		Λόγω εξασφάλισης	Λόγω σκοπού	εκ των οποίων	
				λόγω εξασφάλισης	
Μη εξυπηρετούμενα δάνεια που αφορούν επαγγελματικά ακίνητα					
Με βάση την κατηγορία του ακινήτου της εξασφάλισης	Γραφεία				
	Εμπορικά				
	Βιομηχανικά				
	Οικιστικά				
	Λοιπά				
Με βάση την τοποθεσία του ακινήτου της εξασφάλισης	Εγχώρια Προνομιακή				
	Εγχώρια μη προνομιακή				
	Αλλοδαπή				
Με βάση τον σκοπό του δανείου	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				
	Για την απόκτηση μισθωμένων ακινήτων				
	Για την απόκτηση ακινήτων που παράγουν εισόδημα (εκτός από μισθωμένα ακίνητα)				
	Για την απόκτηση επαγγελματικών ακινήτων υπό ανάπτυξη				
	Για την απόκτηση ακινήτων που κατέχονται ως κοινωνικές κατοικίες				
Με βάση τον τομέα οικονομικής δραστηριότητας (κωδικός NACE)	A Γεωργία, δασοκομία και αλιεία				
	B Ορυχεία και λατομεία				
	Γ Μεταποίηση				
	Δ Παροχή ηλεκτρικού ρεύματος, φυσικού αερίου, ατμού και κλιματισμού				
	Ε Ύδρευση				
	ΣΤ Κατασκευές				
	Z Χονδρεμπόριο και λιανεμπόριο				
	Η Μεταφορές και αποθήκευση				
	Θ Υπηρεσίες καταλύματος και εστίασης				
	Ι Πληροφορίες και επικοινωνία				
	Κ Χρηματοπιστωτικές και ασφαλιστικές δραστηριότητες				
	Λ Διαχείριση ακίνητης περιουσίας				
	Μ Επαγγελματικές, επιστημονικές και τεχνικές δραστηριότητες				
	Ν Διοικητικές και υποστηρικτικές δραστηριότητες				
	Ο Δημόσια διοίκηση και άμυνα, υποχρεωτική κοινωνική ασφάλιση				
Π Εκπαίδευση					
Ρ Δραστηριότητες σχετικές με την ανθρώπινη υγεία και την κοινωνική μέριμνα					
Σ Τέχνες, διασκέδαση και ψυχαγωγία					
Τ Άλλες υπηρεσίες					
Υπομνηματικό στοιχείο: Δάνεια που αφορούν επαγγελματικά ακίνητα προς μη χρηματοδοτικές εταιρείες					

3.8. Ανάλυση υπολοίπων προβλέψεων για ζημιές από δάνεια που αφορούν επαγγελματικά ακίνητα

		Προβλέψεις για ζημιές (ποσά σε χιλ. ευρώ)			
			Λόγω εξασφάλισης	Λόγω σκοπού	εκ των οποίων λόγω εξασφάλισης
Δάνεια που αφορούν επαγγελματικά ακίνητα					
Με βάση την κατηγορία του ακινήτου της εξασφάλισης	Γραφεία				
	Εμπορικά				
	Βιομηχανικά				
	Οικιστικά				
	Λοιπά				
Με βάση την τοποθεσία του ακινήτου της εξασφάλισης	Εγχώρια Προνομιακή				
	Εγχώρια μη προνομιακή				
	Αλλοδαπή				
Με βάση τον σκοπό του δανείου	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				
	Για την απόκτηση μισθωμένων ακινήτων				
	Για την απόκτηση ακινήτων που παράγουν εισόδημα (εκτός από μισθωμένα ακίνητα)				
	Για την απόκτηση επαγγελματικών ακινήτων υπό ανάπτυξη				
	Για την απόκτηση ακινήτων που κατέχονται ως κοινωνικές κατοικίες				
Με βάση τον τομέα οικονομικής δραστηριότητας (κωδικός NACE)	A Γεωργία, δασοκομία και αλιεία				
	B Ορυχεία και λατομεία				
	Γ Μεταποίηση				
	Δ Παροχή ηλεκτρικού ρεύματος, φυσικού αερίου, ατμού και κλιματισμού				
	Ε Ύδρευση				
	ΣΤ Κατασκευές				
	Z Χονδρεμπόριο και λιανεμπόριο				
	Η Μεταφορές και αποθήκευση				
	Θ Υπηρεσίες καταλύματος και εστίασης				
	Ι Πληροφορίες και επικοινωνία				
	Κ Χρηματοπιστωτικές και ασφαλιστικές δραστηριότητες				
	Λ Διαχείριση ακίνητης περιουσίας				
	Μ Επαγγελματικές, επιστημονικές και τεχνικές δραστηριότητες				
	Ν Διοικητικές και υποστηρικτικές δραστηριότητες				
	Ο Δημόσια διοίκηση και άμυνα, υποχρεωτική κοινωνική ασφάλιση				
	Π Εκπαίδευση				
	Ρ Δραστηριότητες σχετικές με την ανθρώπινη υγεία και την κοινωνική μέριμνα				
	Σ Τέχνες, διασκέδαση και ψυχαγωγία				
	Τ Άλλες υπηρεσίες				
Με βάση το καθεστώς εξυπηρέτησης	Μη εξυπηρετούμενα				
Υπομνηματικό στοιχείο: Δάνεια που αφορούν επαγγελματικά ακίνητα προς μη χρηματοδοτικές εταιρείες					

ΡΟΕΣ: Αναφέρονται σε ακαθάριστη βάση για τις επενδύσεις, τα δάνεια (μόνο τα νέα δάνεια/ νέες επενδύσεις καλύπτονται, χωρίς να λαμβάνονται υπόψη οι αποπληρωμές ή οι μειώσεις επί των υφιστάμενων ποσών) και τα μη εξυπηρετούμενα δάνεια (μόνο τα δάνεια που εισήλθαν στην κατηγορία μη εξυπηρετούμενων δανείων καλύπτονται, χωρίς να λαμβάνονται υπόψη οι αποπληρωμές, πωλήσεις, διαγραφές, ρευστοποιήσεις).

Οι ροές αναφέρονται σε καθαρή βάση για τις προσαρμογές αποτίμησης επενδύσεων και τις προβλέψεις για ζημιές από δάνεια επαγγελματικών ακινήτων (μεταβολή εντός της περιόδου αναφοράς).

4. Δείκτες που αφορούν τα κριτήρια έγκρισης και παρακολούθησης δανείων που αφορούν επαγγελματικά ακίνητα

4.1 Ανάλυση δεικτών για ροές δανείων που αφορούν επαγγελματικά ακίνητα στη διάρκεια της περιόδου: κατανομές ανά δείκτη

		Ποσό σύμβασης (σε χιλ. ευρώ)		
		Λόγω εξασφάλισης	Λόγω σκοπού	εκ των οποίων λόγω εξασφάλισης
Κατανομή δείκτη δανείου προς αξία κατά την έκδοση (LTV-O)	≤60%			
	(60%, 80%]			
	(80%, 90%]			
	(90%, 100%]			
	(100%, 110%]			
	(110%, 130%]			
	>130%			
Κατανομή δείκτη κάλυψης τόκων κατά την έκδοση (ICR-O)	≤1			
	(1, 3]			
	(3, 5]			
	(5, 10]			
	>10			
Κατανομή δείκτη εξυπηρέτησης χρέους προς εισόδημα κατά την έκδοση (DSCR-O)	≤1			
	(1, 5]			
	(5, 10]			
	(10, 20]			
	(20, 30]			
	>30			

4.2 Ανάλυση δεικτών για ροές δανείων που αφορούν επαγγελματικά ακίνητα στη διάρκεια της περιόδου: με βάση τον σκοπό

	Σταθμισμένος μέσος όρος δεικτών			Αξία υπολογισμού δείκτη (Ποσό σύμβασης σε χιλ. ευρώ)		
	Λόγω εξασφάλισης	Λόγω σκοπού	εκ των οποίων λόγω εξασφάλισης	Λόγω εξασφάλισης	Λόγω σκοπού	εκ των οποίων λόγω εξασφάλισης
Δείκτης δανείου προς αξία κατά την έκδοση (LTV-O)						
- 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						
- εκ των οποίων δάνεια για την απόκτηση μισθωμένων ακινήτων						
- εκ των οποίων δάνεια για την απόκτηση ακινήτων που παράγουν εισόδημα (εκτός από μισθωμένα ακίνητα)						
- εκ των οποίων δάνεια για την απόκτηση επαγγελματικών ακινήτων υπό ανάπτυξη						
- εκ των οποίων δάνεια για την απόκτηση ακινήτων που κατέχονται ως κοινωνικές κατοικίες						
Δείκτης κάλυψης τόκων κατά την έκδοση (ICR-O)						
- 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						
- εκ των οποίων δάνεια για την απόκτηση μισθωμένων ακινήτων						
- εκ των οποίων δάνεια για την απόκτηση ακινήτων που παράγουν εισόδημα (εκτός από μισθωμένα ακίνητα)						
- εκ των οποίων δάνεια για την απόκτηση επαγγελματικών ακινήτων υπό ανάπτυξη						
- εκ των οποίων δάνεια για την απόκτηση ακινήτων που κατέχονται ως κοινωνικές κατοικίες						
Δείκτης εξυπηρέτησης χρέους προς εισόδημα κατά την έκδοση (DSCR-O)						
- 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						
- εκ των οποίων δάνεια για την απόκτηση μισθωμένων ακινήτων						
- εκ των οποίων δάνεια για την απόκτηση ακινήτων που παράγουν εισόδημα (εκτός από μισθωμένα ακίνητα)						
- εκ των οποίων δάνεια για την απόκτηση επαγγελματικών ακινήτων υπό ανάπτυξη						
- εκ των οποίων δάνεια για την απόκτηση ακινήτων που κατέχονται ως κοινωνικές κατοικίες						

4.3 Ανάλυση δεικτών υπολοίπων δανείων που αφορούν επαγγελματικά ακίνητα: κατανομές ανά δείκτη

		Ακαθάριστη λογιστική αξία (ποσά σε χιλ. ευρώ)		
		Λόγω εξασφάλισης	Λόγω σκοπού	Εκ των οποίων λόγω εξασφάλισης
Κατανομή τρέχοντος δείκτη δανείου προς αξία (LTV-C)	≤60%			
	(60%, 80%]			
	(80%, 90%]			
	(90%, 100%]			
	(100%, 110%]			
	(110%, 130%]			
	>130%			
Κατανομή τρέχοντος δείκτη κάλυψης τόκων (ICR-C)	≤1			
	(1, 3]			
	(3, 5]			
	(5, 10]			
	>10			
Κατανομή τρέχοντος δείκτη εξυπηρέτησης χρέους προς εισόδημα (DSCR-C)	≤1			
	(1, 5]			
	(5, 10]			
	(10, 20]			
	(20, 30]			
	>30			

4.4 Ανάλυση δεικτών υπολοίπων δανείων που αφορούν επαγγελματικά ακίνητα: με βάση τον σκοπό

	Σταθμισμένος μέσος όρος δεικτών			Αξία υπολογισμού δείκτη (Ακαθάριστη λογιστική αξία σε χιλ. ευρώ)		
	Λόγω εξασφάλισης	Λόγω σκοπού	εκ των οποίων λόγω εξασφάλισης	Λόγω εξασφάλισης	Λόγω σκοπού	εκ των οποίων λόγω εξασφάλισης
Τρέχων δείκτης δανείου προς αξία (LTV-C)						
- 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						
- εκ των οποίων δάνεια για την απόκτηση μισθωμένων ακινήτων						
- εκ των οποίων δάνεια για την απόκτηση ακινήτων που παράγουν εισόδημα (εκτός από μισθωμένα ακίνητα)						
- εκ των οποίων δάνεια για την απόκτηση επαγγελματικών ακινήτων υπό ανάπτυξη						
- εκ των οποίων δάνεια για την απόκτηση ακινήτων που κατέχονται ως κοινωνικές κατοικίες						
Τρέχων δείκτης κάλυψης τόκων (ICR-C)						
- 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						
- εκ των οποίων δάνεια για την απόκτηση μισθωμένων ακινήτων						
- εκ των οποίων δάνεια για την απόκτηση ακινήτων που παράγουν εισόδημα (εκτός από μισθωμένα ακίνητα)						
- εκ των οποίων δάνεια για την απόκτηση επαγγελματικών ακινήτων υπό ανάπτυξη						
- εκ των οποίων δάνεια για την απόκτηση ακινήτων που κατέχονται ως κοινωνικές κατοικίες						
Τρέχων δείκτης εξυπηρέτησης χρέους προς εισόδημα (DSCR-C)						
- 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						
- εκ των οποίων δάνεια για την απόκτηση μισθωμένων ακινήτων						
- εκ των οποίων δάνεια για την απόκτηση ακινήτων που παράγουν εισόδημα (εκτός από μισθωμένα ακίνητα)						
- εκ των οποίων δάνεια για την απόκτηση επαγγελματικών ακινήτων υπό ανάπτυξη						
- εκ των οποίων δάνεια για την απόκτηση ακινήτων που κατέχονται ως κοινωνικές κατοικίες						

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 εμπράγματη εξασφάλιση".

1.2.2. Το στοιχείο "L" αντιστοιχεί στο ποσό του συμβατικού ορίου, ο δε δείκτης LTV-O υπολογίζεται με βάση το συνολικό χορηγούμενο ποσό δανείων και την αξία του οικιστικού ακινήτου, ή την αναμενόμενη αξία του οικιστικού ακινήτου με την αποπεράτωσή του όταν το ακίνητο τελεί υπό κατασκευή.

1.2.3. Δεν περιλαμβάνει δάνεια που δεν εξασφαλίζονται με το ακίνητο, εκτός και αν ο εγχώριος 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. 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 "L" μόνον όταν πληρούν τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

- 1.2.4.1. έχουν δεσμευθεί ανεπιφύλακτα υπέρ του πιστωτή με ρητό σκοπό την αποπληρωμή του κεφαλαίου του δανείου κατά τις συμβατικά προβλεφθείσες ημερομηνίες και
- 1.2.4.2. 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.
- 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.

- 1.3.4. 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 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:
- 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":

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 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 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.

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

- 3.1. Ο δείκτης LTI-O ορίζεται ως ακολούθως: $LTI-O = \frac{L}{I}$
- 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 (ή/και του εγγυητή), όπως έχει καταγραφεί από τον πάροχο πίστωσης κατά τον χρόνο της έγκρισης του ενυπόθηκου δανείου.
- 3.4. Κατά τον προσδιορισμό του "διαθέσιμου εισοδήματος" 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 δυνατή εκτίμηση του εισοδήματος από μισθώματα και να περιγράφει 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.

3.4.3. Το εισόδημα του εγγυητή μπορεί να λαμβάνεται υπόψη κατά τον προσδιορισμό του διαθέσιμου εισοδήματος υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

α) να παρέχεται ρητή πρόβλεψη στην πιστοδοτική πολιτική του ιδρύματος να συνεκτιμώνται τα στοιχεία των εγγυητών κατά την εγκριτική διαδικασία,

β) τα εισοδήματα και το συνολικό χρέος του εγγυητή να έχουν ληφθεί υπόψη για την έγκριση της χρηματοδότησης, και

γ) ο εγγυητής να συμβάλλεται ως αυτοφειλέτης για το σύνολο της οφειλής.

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 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 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 (ή/και του εγγυητή), 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.

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 (ή/και του εγγυητή), 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.

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

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

2.1.5. Λοιπά, οι υπόλοιποι τύποι επαγγελματικών ακινήτων.

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.

4. Αξιολόγηση ανοιγμάτων του χρηματοπιστωτικού συστήματος σε επαγγελματικά ακίνητα

Η έκθεση του χρηματοπιστωτικού συστήματος σε επαγγελματικά ακίνητα συνίσταται τόσο σε δάνεια, 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”).

5. Μέθοδοι υπολογισμού του δείκτη LTV

Στο Παράρτημα ΙΙΙ 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, μετά την αφαίρεση των φόρων και των λειτουργικών δαπανών με τις οποίες πρέπει να επιβαρυνθεί ο δανειολήπτης προκειμένου να διατηρήσει την αξία του ακινήτου.

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 κατόπιν αφαίρεσης τόκων και τυχόν λειτουργικών δαπανών για τη διατήρηση της αξίας του ακινήτου.

6.1.2. Τα “ετήσια έξοδα τόκων” είναι τα ετήσια έξοδα για τόκους που συνδέονται με το δάνειο που αφορά επαγγελματικό ακίνητο.

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 κατόπιν αφαίρεσης τόκων και τυχόν λειτουργικών δαπανών για τη διατήρηση της αξίας του ακινήτου.

6.2.2. Η “ετήσια εξυπηρέτηση χρέους” είναι η ετήσια εξυπηρέτηση χρέους που συνδέεται με το δάνειο που αφορά επαγγελματικό ακίνητο.

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.

Η παρούσα Πράξη Εκτελεστικής Επιτροπής να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως και να αναρτηθεί στο δικτυακό τόπο της Τράπεζας της Ελλάδος.

Ο Πρόεδρος

ΙΩΑΝΝΗΣ ΣΤΟΥΡΝΑΡΑΣ



ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ

Το Εθνικό Τυπογραφείο αποτελεί δημόσια υπηρεσία υπαγόμενη στην Προεδρία της Κυβέρνησης και έχει την ευθύνη τόσο για τη σύνταξη, διαχείριση, εκτύπωση και κυκλοφορία των Φύλλων της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως (ΦΕΚ), όσο και για την κάλυψη των εκτυπωτικών - εκδοτικών αναγκών του δημοσίου και του ευρύτερου δημόσιου τομέα (ν. 3469/2006/Α' 131 και π.δ. 29/2018/Α' 58).

1. ΦΥΛΛΟ ΤΗΣ ΕΦΗΜΕΡΙΔΑΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ (ΦΕΚ)

- Τα **ΦΕΚ σε ηλεκτρονική μορφή** διατίθενται δωρεάν στο **www.et.gr**, την επίσημη ιστοσελίδα του Εθνικού Τυπογραφείου. Όσα ΦΕΚ δεν έχουν ψηφιοποιηθεί και καταχωριστεί στην ανωτέρω ιστοσελίδα, ψηφιοποιούνται και αποστέλλονται επίσης δωρεάν με την υποβολή αίτησης, για την οποία αρκεί η συμπλήρωση των αναγκαίων στοιχείων σε ειδική φόρμα στον ιστότοπο **www.et.gr**.
- Τα **ΦΕΚ σε έντυπη μορφή** διατίθενται σε μεμονωμένα φύλλα είτε απευθείας από το Τμήμα Πωλήσεων και Συνδρομητών, είτε ταχυδρομικά με την αποστολή αιτήματος παραγγελίας μέσω των ΚΕΠ, είτε με ετήσια συνδρομή μέσω του Τμήματος Πωλήσεων και Συνδρομητών. Το κόστος ενός ασπρόμαυρου ΦΕΚ από 1 έως 16 σελίδες είναι 1,00 €, αλλά για κάθε επιπλέον οκτασέλιδο (ή μέρος αυτού) προσαυξάνεται κατά 0,20 €. Το κόστος ενός έγχρωμου ΦΕΚ από 1 έως 16 σελίδες είναι 1,50 €, αλλά για κάθε επιπλέον οκτασέλιδο (ή μέρος αυτού) προσαυξάνεται κατά 0,30 €. Το τεύχος Α.Σ.Ε.Π. διατίθεται δωρεάν.

• Τρόποι αποστολής κειμένων προς δημοσίευση:

- Α. Τα κείμενα προς δημοσίευση στο ΦΕΚ, από τις υπηρεσίες και τους φορείς του δημοσίου, αποστέλλονται ηλεκτρονικά στη διεύθυνση **webmaster.et@et.gr** με χρήση προηγμένης ψηφιακής υπογραφής και χρονοσήμανσης.
- Β. Κατ' εξαίρεση, όσοι πολίτες δεν διαθέτουν προηγμένη ψηφιακή υπογραφή μπορούν είτε να αποστέλλουν ταχυδρομικά, είτε να καταθέτουν με εκπρόσωπό τους κείμενα προς δημοσίευση εκτυπωμένα σε χαρτί στο Τμήμα Παραλαβής και Καταχώρισης Δημοσιευμάτων.

- Πληροφορίες, σχετικά με την αποστολή/κατάθεση εγγράφων προς δημοσίευση, την ημερήσια κυκλοφορία των Φ.Ε.Κ., με την πώληση των τευχών και με τους ισχύοντες τιμοκαταλόγους για όλες τις υπηρεσίες μας, περιλαμβάνονται στον ιστότοπο (**www.et.gr**). Επίσης μέσω του ιστότοπου δίδονται πληροφορίες σχετικά με την πορεία δημοσίευσης των εγγράφων, με βάση τον Κωδικό Αριθμό Δημοσιεύματος (ΚΑΔ). Πρόκειται για τον αριθμό που εκδίδει το Εθνικό Τυπογραφείο για όλα τα κείμενα που πληρούν τις προϋποθέσεις δημοσίευσης.

2. ΕΚΤΥΠΩΤΙΚΕΣ - ΕΚΔΟΤΙΚΕΣ ΑΝΑΓΚΕΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ

Το Εθνικό Τυπογραφείο ανταποκρινόμενο σε αιτήματα υπηρεσιών και φορέων του δημοσίου αναλαμβάνει να σχεδιάσει και να εκτυπώσει έντυπα, φυλλάδια, βιβλία, αφίσες, μπλοκ, μηχανογραφικά έντυπα, φακέλους για κάθε χρήση, κ.ά.

Επίσης σχεδιάζει ψηφιακές εκδόσεις, λογότυπα και παράγει οπτικοακουστικό υλικό.

Ταχυδρομική Διεύθυνση: Καποδιστρίου 34, τ.κ. 10432, Αθήνα

ΤΗΛΕΦΩΝΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ: 210 5279000 - fax: 210 5279054

ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗ ΚΟΙΝΟΥ

Πωλήσεις - Συνδρομές: (Ισόγειο, τηλ. 210 5279178 - 180)

Πληροφορίες: (Ισόγειο, Γρ. 3 και τηλεφ. κέντρο 210 5279000)

Παραλαβή Δημ. Ύλης: (Ισόγειο, τηλ. 210 5279167, 210 5279139)

Ωράριο για το κοινό: Δευτέρα ως Παρασκευή: 8:00 - 13:30

Ιστότοπος: **www.et.gr**

Πληροφορίες σχετικά με την λειτουργία του ιστότοπου: **helpdesk.et@et.gr**

Αποστολή ψηφιακά υπογεγραμμένων εγγράφων προς δημοσίευση στο ΦΕΚ: **webmaster.et@et.gr**

Πληροφορίες για γενικό πρωτόκολλο και αλληλογραφία: **grammateia@et.gr**

Πείτε μας τη γνώμη σας,

για να βελτιώσουμε τις υπηρεσίες μας, συμπληρώνοντας την ειδική φόρμα στον ιστότοπό μας.

