

227/08.03.2024 ΦΕΚ 1716/Β/15-3-2024

Θέσπιση 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.

Η ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΤΗΣ ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

Αφού έλαβε υπόψη:

- α) Τα άρθρα 28 και 55Α του καταστατικού της Τράπεζας της Ελλάδος (Α' 298),
- 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), και 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) 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),
- στ) τη Σύσταση ΕΣΣΚ/2011/3 του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου Συστημικού Κινδύνου, της 22ας Δεκεμβρίου 2011, σχετικά με τη μακροπροληπτική αρμοδιότητα των εθνικών αρχών (ΕΕ C 41/1, 14.02.2012),
- ζ) την έκδοση του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου Συστημικού Κινδύνου, της 11ης Απριλίου 2018, με τίτλο «ESRB Handbook on Operationalising Macro-prudential Policy in the Banking Sector»,
- η) τις κατευθυντήριες γραμμές της Ευρωπαϊκής Αρχής Τραπεζών (ΕΑΤ) σχετικά με τη χορήγηση και την παρακολούθηση των δανείων (ΕΒΑ/GL/2020/06),
- θ) την πράξη Εκτελεστικής Επιτροπής 175/1/29.7.2020 «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)» (Β' 3561),
- ι) το από 06.03.2024 εισηγητικό σημείωμα της Διεύθυνσης Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας της Τράπεζας της Ελλάδος,

ια) ότι από τις διατάξεις της παρούσας πράξης δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού, αποφασίζει:

1. Τα μακροπροληπτικά μέτρα σχετικά με τη δανειακή επιβάρυνση που εφαρμόζονται σε επίπεδο δανειολήπτη

και καθορίζονται με την παρούσα πράξη εφαρμόζονται σε δάνεια και λοιπές πιστώσεις προς φυσικά πρόσωπα με εξασφάλιση οικιστικό ακίνητο που βρίσκεται στην Ελλάδα και εγκρίνονται μετά τη θέση σε εφαρμογή της παρούσας πράξης από:

α) Ιδρύματα με έδρα στην Ελλάδα, όπως ορίζονται στο σημείο 3 της παρ. 1 του άρθρου 4 του Κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 575/2013,

β) χρηματοδοτικά ιδρύματα με έδρα στην Ελλάδα, όπως ορίζονται στο σημείο 26 της παρ. 1 του άρθρου 4 του Κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 575/2013,

γ) οντότητες του χρηματοπιστωτικού τομέα με έδρα στην Ελλάδα, όπως ορίζονται στο σημείο 27 της παρ. 1 του άρθρου 4 του Κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 575/2013,

δ) ιδρύματα ή οντότητες με έδρα σε χώρες εντός ή εκτός της Ευρωπαϊκής Ένωσης, που ενεργούν μέσω υποκαταστήματος στην Ελλάδα.

2. Τα μακροπροληπτικά μέτρα που καθορίζονται με την παρούσα δεν εφαρμόζονται σε:

α) Δάνεια και λοιπές πιστώσεις που εμπίπτουν στις διατάξεις των άρθρων 47α και 47β του Κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 575/2013 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου,

β) δάνεια και λοιπές πιστώσεις που συνδέονται με προγράμματα εθνικής στεγαστικής πολιτικής ή πράσινης μετάβασης και τα οποία διέπονται από ειδικότερους όρους και προϋποθέσεις,

γ) μεταβιβαζόμενα χαρτοφυλάκια από εταιρείες διαχείρισης απαιτήσεων από δάνεια και πιστώσεις του ν. 5072/2023.

3. Για τους σκοπούς της παρούσας πράξης ισχύουν οι ορισμοί του Κεφαλαίου ΙΙ της πράξης Εκτελεστικής Επιτροπής 175/1/29.7.2020 (Β' 3561).

4. Η Τράπεζα της Ελλάδος θεσπίζει μακροπροληπτικά μέτρα σχετικά με τη δανειακή επιβάρυνση που εφαρμόζονται σε επίπεδο δανειολήπτη για δάνεια και λοιπές πιστώσεις προς φυσικά πρόσωπα με εξασφάλιση οικιστικό ακίνητο στην Ελλάδα ως εξής:

α) Ανώτατο επιτρεπόμενο όριο για τον δείκτη δανείου προς αξία κατά την έγκριση (loan-to-value at origination LTV-O) 90% για δανειολήπτες που είναι αγοραστές για πρώτη φορά και 80% για τους λοιπούς δανειολήπτες. Ποσοστό έως 10% επί του συνολικού αριθμού των δανείων και λοιπών πιστώσεων που εγκρίνονται και έχουν έστω εν μέρει εκταμιευθεί εντός εκάστοτε ημερολογιακού τριμήνου σε επίπεδο ιδρύματος ή οντότητας δύναται να υπερβαίνει τα ανώτατα επιτρεπόμενα όρια LTV-O. Η αξιολόγηση της υπέρβασης των ορίων θα γίνεται διακριτά για τους αγοραστές για πρώτη φορά και για τους λοιπούς δανειολήπτες. Το ανώτατο επιτρεπόμενο όριο για τον δείκτη LTV-O δεν εφαρμόζεται σε συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης ιδιωτών που αφορούν ακίνητα.

β) Ανώτατο επιτρεπόμενο όριο για τον δείκτη εξυπηρέτησης χρέους προς εισόδημα κατά την έγκριση (debt service-to-income at origination DSTI-O) 50% για δανειολήπτες που είναι αγοραστές για πρώτη φορά και 40% για τους λοιπούς δανειολήπτες. Ποσοστό έως 10% επί του συνολικού αριθμού των δανείων και λοιπών πιστώσεων που εγκρίνονται και έχουν έστω εν μέρει εκταμειωθεί εντός εκάστοτε ημερολογιακού τριμήνου σε επίπεδο ιδρύματος ή οντότητας δύναται να υπερβαίνει τα ανώτατα επιτρεπόμενα όρια DSTI-O. Η αξιολόγηση της υπέρβασης των ορίων θα γίνεται διακριτά για τους αγοραστές για πρώτη φορά και για τους λοιπούς δανειολήπτες.

5. Οι διατάξεις της παρούσας τίθενται σε ισχύ από 1ης Ιανουαρίου 2025.

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

Η πράξη αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως και να αναρτηθεί στον ιστότοπο της Τράπεζας της Ελλάδος.