

Επίσημη Εφημερίδα C 122 της Ευρωπαϊκής Ένωσης



Έκδοση
στην ελληνική γλώσσα

Ανακοινώσεις και Πληροφορίες

65ο έτος
17 Μαρτίου 2022

Περιεχόμενα

I Ψηφίσματα, συστάσεις και γνωμοδοτήσεις

ΣΥΣΤΑΣΕΙΣ

Ευρωπαϊκό Συμβούλιο Συστημικού Κινδύνου

2022/C 122/01	Συσταση του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου Συστημικού Κινδυνου, της 2ας Δεκεμβρίου 2021, σχετικά με τις μεσοπρόθεσμες ευπάθειες του τομέα οικιστικών ακινήτων της Γερμανίας, (ΕΣΚΤ/2021/10)	1
2022/C 122/02	Συσταση του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου Συστημικού Κινδυνου, της 2ας Δεκεμβρίου 2021, σχετικά με τις μεσοπρόθεσμες ευπάθειες του τομέα οικιστικών ακινήτων της Αυστρίας, (ΕΣΣΚ/2021/11)	9
2022/C 122/03	Προειδοποίηση του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου Συστημικού Κινδυνου, της 2ας Δεκεμβρίου 2021, σχετικά με τις μεσοπρόθεσμες ευπάθειες του τομέα οικιστικών ακινήτων της Βουλγαρίας, (ΕΣΣΚ/2021/12)	15
2022/C 122/04	Προειδοποίηση του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου Συστημικού Κινδυνου, της 2ας Δεκεμβρίου 2021, σχετικά με τις μεσοπρόθεσμες ευπάθειες του τομέα οικιστικών ακινήτων της Κροατίας, (ΕΣΣΚ/2021/13)	18
2022/C 122/05	Προειδοποίηση του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου Συστημικού Κινδυνου, της 2ας Δεκεμβρίου 2021, σχετικά με τις μεσοπρόθεσμες ευπάθειες του τομέα οικιστικών ακινήτων του Λιχτενστάιν, (ΕΣΚΤ/2021/14)	22
2022/C 122/06	Προειδοποίηση του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου Συστημικού Κινδυνου, της 2ας Δεκεμβρίου 2021, σχετικά με τις μεσοπρόθεσμες ευπάθειες του τομέα οικιστικών ακινήτων της Ουγγαρίας, (ΕΣΣΚ/2021/15)	25
2022/C 122/07	Προειδοποίηση Του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου Συστημικού Κινδυνου, της 2ας Δεκεμβρίου 2021, σχετικά με τις μεσοπρόθεσμες ευπάθειες του τομέα οικιστικών ακινήτων της Σλοβακίας, (ΕΣΣΚ/2021/16)	28

II Ανακοινώσεις

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΕΙΣ ΤΩΝ ΘΕΣΜΙΚΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΟΡΓΑΝΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΟΡΓΑΝΙΣΜΩΝ ΤΗΣ ΕΥΡΩΠΑΪΚΗΣ ΕΝΩΣΗΣ

Ευρωπαϊκή Επιτροπή

2022/C 122/08	Μη διατύπωση αντιρρήσεων σε κοινοποιηθείσα συγκέντρωση (Υπόθεση M.10447 — NN / METLIFE GREECE / METLIFE POLAND) ⁽¹⁾	31
2022/C 122/09	Μη διατύπωση αντιρρήσεων σε κοινοποιηθείσα συγκέντρωση (Υπόθεση M.10589 — ADT / FORD NEXT / SNTNL) ⁽¹⁾	32

III Προπαρασκευαστικές πράξεις

ΕΥΡΩΠΑΪΚΗ ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ

2022/C 122/10	Γνωμή της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τραπεζας της 13ης Ιανουαρίου 2022 σχετικά με πρόταση τροποποίησης του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 575/2013 σχετικά με τις απαιτήσεις προληπτικής εποπτείας για πιστωτικά ιδρύματα και επιχειρήσεις επενδύσεων όσον αφορά την εξυγίανση (CON/2022/3)	33
---------------	--	----

IV Πληροφορίες

ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΠΡΟΕΡΧΟΜΕΝΕΣ ΑΠΟ ΤΑ ΘΕΣΜΙΚΑ ΚΑΙ ΛΟΙΠΑ ΟΡΓΑΝΑ ΚΑΙ ΤΟΥΣ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΥΣ ΤΗΣ ΕΥΡΩΠΑΪΚΗΣ ΕΝΩΣΗΣ

Ευρωπαϊκή Επιτροπή

2022/C 122/11	Ισοτιμίες του ευρώ — 16 Μαρτίου 2022	35
---------------	--	----

V Γνωστοποιήσεις

ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΕΣ ΠΟΥ ΑΦΟΡΟΥΝ ΤΗΝ ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΜΟΥ

Ευρωπαϊκή Επιτροπή

2022/C 122/12	Προηγούμενη κοινοποίηση συγκέντρωσης (Υπόθεση M.10675 — CDPQ / TRANSURBAN / AUSTRALIANSUPER / CPP INVESTMENTS / ADIA / WCX) — Υπόθεση υποψήφια για απλοποιημένη διαδικασία ⁽¹⁾	36
---------------	---	----

ΛΟΙΠΕΣ ΠΡΑΞΕΙΣ

Ευρωπαϊκή Επιτροπή

2022/C 122/13	Δημοσίευση αίτησης για έγκριση τροποποίησης των προδιαγραφών προϊόντος, η οποία δεν είναι ήσσονος σημασίας, σύμφωνα με το άρθρο 50 παράγραφος 2 στοιχείο α) του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 1151/2012 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου για τα συστήματα ποιότητας των γεωργικών προϊόντων και τροφίμων	38
---------------	--	----

⁽¹⁾ Κείμενο που παρουσιάζει ενδιαφέρον για τον ΕΟΧ

I

(Ψηφίσματα, συστάσεις και γνωμοδοτήσεις)

ΣΥΣΤΑΣΕΙΣ

ΕΥΡΩΠΑΪΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΣΥΣΤΗΜΙΚΟΥ ΚΙΝΔΥΝΟΥ

ΣΥΣΤΑΣΗ ΤΟΥ ΕΥΡΩΠΑΪΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΣΥΣΤΗΜΙΚΟΥ ΚΙΝΔΥΝΟΥ

της 2ας Δεκεμβρίου 2021

σχετικά με τις μεσοπρόθεσμες ευπάθειες του τομέα οικιστικών ακινήτων της Γερμανίας

(ΕΣΚΤ/2021/10)

(2022/C 122/01)

ΤΟ ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΕΥΡΩΠΑΪΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΣΥΣΤΗΜΙΚΟΥ ΚΙΝΔΥΝΟΥ,

Έχοντας υπόψη τη Συνθήκη για τη λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης,

Έχοντας υπόψη τον κανονισμό (ΕΕ) αριθ. 1092/2010 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 24ης Νοεμβρίου 2010, σχετικά με τη μακροπροληπτική επίβλεψη του χρηματοοικονομικού συστήματος της Ευρωπαϊκής Ένωσης και τη σύσταση Ευρωπαϊκού Συμβουλίου Συστημικού Κινδύνου ⁽¹⁾, και ιδίως το άρθρο 3 παράγραφος 2 στοιχεία β) και δ) και τα άρθρα 16 έως 18,

Έχοντας υπόψη την απόφαση ΕΕΣΚ/2011/1 του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου Συστημικού Κινδύνου, της 20ής Ιανουαρίου 2011, για τη θέσπιση του εσωτερικού κανονισμού του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου Συστημικού Κινδύνου ⁽²⁾, και ιδίως το άρθρο 18,

Εκτιμώντας τα ακόλουθα:

- (1) Ο τομέας των ακινήτων διαδραματίζει σημαντικό ρόλο στην οικονομία και οι εξελίξεις που τον χαρακτηρίζουν μπορούν να επηρεάσουν σημαντικά το χρηματοπιστωτικό σύστημα. Οι οικονομικές κρίσεις του παρελθόντος κατέδειξαν ότι οι μη διατηρήσιμες εξελίξεις στις αγορές ακινήτων μπορούν να έχουν σοβαρές συνέπειες για τη σταθερότητα του χρηματοπιστωτικού συστήματος και της οικονομίας στο σύνολό της, οι οποίες μπορούν επίσης να προκαλέσουν αρνητικές δευτερογενείς επιπτώσεις διασυννοριακά. Οι δυσμενείς εξελίξεις στην αγορά ακινήτων ορισμένων κρατών μελών στο παρελθόν οδήγησαν σε εκτεταμένες πιστωτικές ζημιές και/ή είχαν αρνητικό αντίκτυπο στην πραγματική οικονομία. Οι επιπτώσεις αυτές αντανακλούν τη στενή σχέση αλληλεπίδρασης μεταξύ του τομέα των ακινήτων, των φορέων χρηματοδότησης και λοιπών τομέων της οικονομίας. Επιπλέον, οι βρόχοι ανάδρασης μεταξύ του χρηματοπιστωτικού συστήματος και της πραγματικής οικονομίας μπορούν να ενισχύσουν τις όποιες αρνητικές εξελίξεις.
- (2) Οι δίαυλοι αυτοί είναι σημαντικοί υπό την έννοια ότι οι κίνδυνοι που πηγάζουν από τον τομέα των ακινήτων μπορούν να έχουν συστημικό αντίκτυπο. Οι ευπάθειες του χρηματοπιστωτικού συστήματος συνήθως συρρέουν κατά την ανοδική φάση του κύκλου της αγοράς ακινήτων. Οι φαινομενικά μικρότεροι κίνδυνοι της χρηματοδότησης και η ευκολότερη πρόσβαση σε αυτή μπορούν να συντείνουν στην ταχεία αύξηση των πιστώσεων και επενδύσεων και σε αύξηση της ζήτησης ακινήτων, με αποτέλεσμα την άσκηση ανοδικής πίεσης στις τιμές τους. Εξάλλου, οι βρόχοι ανάδρασης μεταξύ των τιμών των κατοικιών και των πιστώσεων μπορούν εν δυνάμει να έχουν συστημικές συνέπειες. Αντίθετα, κατά την καθοδική φάση του κύκλου της αγοράς ακινήτων οι αυστηρότεροι όροι χορηγήσεων, η υψηλότερη απροθυμία ανάληψης κινδύνων και η καθοδική πίεση στις τιμές των ακινήτων μπορούν να επηρεάσουν δυσμενώς την ανθεκτικότητα δανειοληπτών και δανειστών, αποδυναμώνοντας με τον τρόπο αυτόν τις οικονομικές συνθήκες.

⁽¹⁾ ΕΕ L 331 της 15.12.2010, σ. 1.

⁽²⁾ ΕΕ C 58 της 24.2.2011, σ. 4.

- (3) Οι ευπάθειες που συνδέονται με την αγορά οικιστικών ακινήτων μπορούν να αποτελέσουν πηγή συστημικού κινδύνου και να επηρεάσουν τη χρηματοπιστωτική σταθερότητα τόσο άμεσα όσο και έμμεσα. Η άμεση επίδραση αφορά τις πιστωτικές ζημιές στα χαρτοφυλάκια ενυπόθηκων δανείων λόγω της επικράτησης δυσμενών οικονομικών ή χρηματοπιστωτικών συνθηκών και της ταυτόχρονης εκδήλωσης αρνητικών εξελίξεων στην αγορά οικιστικών ακινήτων. Η έμμεση επίδραση μπορεί να αφορά προσαρμογές στην κατανάλωση των νοικοκυριών ή την απομόχλευση από τους δανειστές, οι οποίες παράγουν περαιτέρω συνέπειες για την πραγματική οικονομία και τη χρηματοπιστωτική σταθερότητα.
- (4) Όπως σημειώνεται στην αιτιολογική σκέψη 4 της σύστασης ΕΣΣΚ/2013/1 του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου Συστημικού Κινδύνου ⁽³⁾, απώτατος στόχος της μακροπροληπτικής πολιτικής είναι να συμβάλλει στη διαφύλαξη της σταθερότητας του χρηματοπιστωτικού συστήματος ως συνόλου, μεταξύ άλλων ενισχύοντας την ανθεκτικότητά του και μειώνοντας τη συσσώρευση των συστημικών κινδύνων, διασφαλίζοντας με τον τρόπο αυτόν τη διατηρήσιμη συμβολή του χρηματοπιστωτικού τομέα στην οικονομική ανάπτυξη.
- (5) Ενόψει τούτου, ανάλογα με την αξιολόγηση των κινδύνων οι μακροπροληπτικές αρχές μπορούν να χρησιμοποιούν ένα ή περισσότερα από τα κεφαλαιακά χαρακτηριστικά μέτρα μακροπροληπτικής εποπτείας που προβλέπονται στην οδηγία 2013/36/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου ⁽⁴⁾ και στον κανονισμό (ΕΕ) αριθ. 575/2013 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου ⁽⁵⁾, ή/και μέτρα μακροπροληπτικής εποπτείας στοχευμένα στους δανειολήπτες, τα οποία βασίζονται αποκλειστικά στο εθνικό δίκαιο. Ενώ τα κεφαλαιακά μέτρα αποσκοπούν πρωτίτως στην ενίσχυση της ανθεκτικότητας του χρηματοπιστωτικού συστήματος, τα στοχευμένα στους δανειολήπτες μέτρα ίσως είναι τα πλέον κατάλληλα για την πρόληψη της περαιτέρω συσσώρευσης συστημικών κινδύνων σε σχέση με νέα στεγαστικά δάνεια.
- (6) Το 2019 το Ευρωπαϊκό Συμβούλιο Συστημικού Κινδύνου (ΕΣΣΚ) διενήργησε μια συστηματική και προορατική αξιολόγηση των ευπαθειών του τομέα των οικιστικών ακινήτων σε επίπεδο Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου (ΕΟΧ) ⁽⁶⁾. Βάσει της αξιολόγησης αυτής το ΕΣΣΚ μπόρεσε να εντοπίσει σε διάφορες χώρες μεσοπρόθεσμες ευπάθειες οι οποίες αποτελούν δυνάμει πηγές συστημικού κινδύνου για τη χρηματοπιστωτική σταθερότητα και οι οποίες οδήγησαν στην έκδοση προειδοποιήσεων σε πέντε εξ αυτών, περιλαμβανομένης της Γερμανίας ⁽⁷⁾.
- (7) Το 2019 οι κύριες ευπάθειες που εντοπίστηκαν στη γερμανική αγορά οικιστικών ακινήτων ήταν η σημαντική υπερτίμηση των κατοικιών στις αστικές περιοχές, η οποία συσχετιζόταν με μια ευρύτερη και ταχύτερα εξελισσόμενη δυναμική των τιμών των κατοικιών, και ορισμένες ενδείξεις περί χαλάρωσης των κριτηρίων χορήγησης στεγαστικών δανείων, στο πλαίσιο πάντως της γενικότερης αβεβαιότητας που οφειλόταν σε σημαντικά κενά των σχετικών στοιχείων.
- (8) Το ΕΣΣΚ ολοκλήρωσε πρόσφατα μία ακόμα συστηματική και προορατική αξιολόγηση των ευπαθειών του τομέα των οικιστικών ακινήτων σε επίπεδο ΕΟΧ. Τα αποτελέσματα αυτής της αξιολόγησης δείχνουν ότι ορισμένες εκ των χωρών που έλαβαν ειδικές προειδοποιήσεις τον Σεπτέμβριο του 2019 ανέλαβαν στη συνέχεια περαιτέρω δράση για την αποκατάσταση των σχετικών ευπαθειών. Ειδικότερα, η Τσεχία υιοθέτησε νομικό πλαίσιο μέτρων στοχευμένων στους δανειολήπτες, η Γερμανία θέσπισε νομική βάση για τη συλλογή δεδομένων σχετικά με τα κριτήρια χορήγησης νέων στεγαστικών δανείων σε νοικοκυριά, η Γαλλία έθεσε σε εφαρμογή όρια σε σχέση με τους δείκτες εξυπηρέτησης χρέους προς εισόδημα (DSTI), η Ισλανδία αυστηροποίησε τα όρια των δεικτών δανείου προς αξία (LTV) και η Νορβηγία αυστηροποίησε το ποσοστό αποθέματος ασφαλείας συστημικού κινδύνου της. Ωστόσο, δεδομένων των αυξανόμενων ευπαθειών, τα μέτρα που έλαβαν ορισμένες χώρες δεν θεωρήθηκαν επαρκή με βάση την αξιολόγηση του ΕΣΣΚ.
- (9) Η έξαρση της πανδημίας COVID-19 το 2020 και η επακόλουθη κρίση δεν οδήγησαν σε κυκλική πτώση των στεγαστικών αγορών. Αντίθετα, μετά από μια περίοδο σταδιακής ανάπτυξης και σε ένα περιβάλλον χαμηλών επιτοκίων, σε αρκετές χώρες επιταχύνθηκε περαιτέρω ο ρυθμός αύξησης των πραγματικών τιμών των κατοικιών και των χορηγήσεων, υπερβαίνοντας σε μεγάλο βαθμό το ρυθμό αύξησης του εισοδήματος των νοικοκυριών. Προκειμένου να μετριαστεί ο αντίκτυπος της πανδημίας και η επακόλουθη οικονομική αβεβαιότητα εφαρμόστηκαν διάφορα μέτρα και πολιτικές, όπως τα χρεοστάσια (αναστολή αποπληρωμής χρέους) και τα συστήματα δημόσιων εγγυήσεων. Σε αυτό το ευρύ πλαίσιο πολιτικής τα μακροπροληπτικά μέτρα που είχαν προβλεφθεί σε ορισμένες χώρες σε προγενέστερο χρόνο χαλάρωσαν προσωρινά ή ενεργοποιήθηκαν με καθυστέρηση. Η βελτίωση της οικονομικής κατάστασης που παρατηρείται σήμερα επιτρέπει κάποια προσαρμογή της μακροπροληπτικής πολιτικής στις χώρες όπου εξακολουθούν να συσσωρεύονται ευπάθειες που αφορούν τα οικιστικά ακίνητα.

⁽³⁾ 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 της 15.6.2013, σ. 1).

⁽⁴⁾ Οδηγία 2013/36/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 26ης Ιουνίου 2013, σχετικά με την πρόσβαση στη δραστηριότητα πιστωτικών ιδρυμάτων και την προληπτική εποπτεία πιστωτικών ιδρυμάτων, για την τροποποίηση της οδηγίας 2002/87/ΕΚ και για την κατάργηση των οδηγιών 2006/48/ΕΚ και 2006/49/ΕΚ (ΕΕ L 176 της 27.06.2013, σ. 338).

⁽⁵⁾ Κανονισμός (ΕΕ) αριθ. 575/2013 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 26ης Ιουνίου 2013, σχετικά με τις απαιτήσεις προληπτικής εποπτείας για πιστωτικά ιδρύματα και την τροποποίηση του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 648/2012 (ΕΕ L 176 της 27.6.2013, σ. 1).

⁽⁶⁾ Βλ. «Vulnerabilities in the residential real estate sectors of EEA countries» (Ευπάθειες στους τομείς των οικιστικών ακινήτων των χωρών του ΕΟΧ), ΕΣΣΚ, Σεπτέμβριος 2019, διαθέσιμο στον δικτυακό τόπο του ΕΣΣΚ (www.esrb.europa.eu).

⁽⁷⁾ Προειδοποίηση ΕΣΣΚ/2019/11 του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου Συστημικού Κινδύνου, της 27ης Ιουνίου 2019, σχετικά με τις μεσοπρόθεσμες ευπάθειες του τομέα οικιστικών ακινήτων της Γερμανίας (ΕΕ C 366 της 30.10.2019, σ. 45).

- (10) Όσον αφορά τη Γερμανία η πρόσφατη αυτή αξιολόγηση αποκάλυψε ότι παρά τη θέσπιση νομικού πλαισίου εργαλείων στοχευμένων σε δανειολήπτες το 2017, το οποίο περιλάμβανε περιορισμένη δέσμη μέτρων (ανώτατο όριο δείκτη LTV και απαίτηση τοκοχρεολυτικής απόσβεσης), κανένα από τα μέτρα αυτά δεν ενεργοποιήθηκε προς αντιμετώπιση της συσσώρευσης μεσοπρόθεσμων ευπαθειών στον τομέα των οικιστικών ακινήτων. Το ΕΣΣΚ σημειώνει ότι βάσει του ισχύοντος νομικού πλαισίου δεν πληρούνταν οι απαιτήσεις ενεργοποίησης των υφιστάμενων μέτρων που στόχευαν στους δανειολήπτες.
- (11) Η αξιολόγηση του ΕΣΣΚ δείχνει επίσης ότι οι αυξήσεις στις τιμές των κατοικιών καταλαμβάνουν πλέον ευρύτερη βάση και αφορούν τόσο αστικές όσο και αγροτικές περιοχές. Επομένως, οι υφιστάμενες εκτιμήσεις υποδηλώνουν υψηλό και αυξανόμενο ρυθμό υπερτίμησης των κατοικιών στη Γερμανία. Προς το παρόν η έλλειψη λεπτομερών δεδομένων σχετικά με τα κριτήρια χορήγησης στεγαστικών δανείων παρακωλύει την ολοκληρωμένη ανάλυση των ευπαθειών, αν και έχουν ληφθεί μέτρα για τη συλλογή δεδομένων από το 2023 κι έπειτα, λόγω της θέσης σε ισχύ το 2021 του εθνικού κανονιστικού πλαισίου για τη συλλογή δεδομένων σχετικά με τα στεγαστικά δάνεια. Οι διαθέσιμες πληροφορίες για την πρόσφατη περίοδο παρέχουν ασαφή στοιχεία για την εξέλιξη των κριτηρίων χορήγησης στεγαστικών δανείων. Ενώ από τα αποτελέσματα της έρευνας για τις τραπεζικές χορηγήσεις στη ζώνη του ευρώ (BLS) συνάγεται ότι οι όροι χορήγησης πιστώσεων για την αγορά κατοικίας έγιναν αυστηρότεροι εντός του 2020 ⁽⁸⁾, μια εναλλακτική πηγή δεδομένων του ιδιωτικού τομέα δείχνει ότι το ποσοστό αιτήσεων για τη χορήγηση δανείων με υψηλούς δείκτες LTV αυξήθηκε περαιτέρω εντός του ίδιου έτους. Μια άλλη εναλλακτική πηγή δεδομένων του ιδιωτικού τομέα η οποία βρίσκεται στη διάθεση των γερμανικών αρχών, αφορά πραγματικές συναλλαγές και αντιπροσωπεύει μερίδιο της συνολικής αγοράς, επιβεβαιώνει ότι οι δείκτες LTV έχουν αυξηθεί κάπως την τελευταία δεκαετία. Επιπλέον, σύμφωνα με την BLS, οι δείκτες LTV υποχώρησαν στον απόηχο της κρίσης. Τα δεδομένα αποκαλύπτουν επίσης ότι οι δείκτες DSTI και οι διάρκειες μειώθηκαν κατά το πρώτο μισό της δεκαετίας του 2010 και αυξήθηκαν ξανά κατά το δεύτερο μισό. Από την άλλη πλευρά, οι δείκτες χρέους προς εισόδημα (DTI) αυξάνονται σταθερά από το 2009.
- (12) Επιπλέον, μετά τη χαλάρωση του συντελεστή του αντικυκλικού κεφαλαιακού αποθέματος ασφαλείας (CCyB) προς αντιμετώπιση της κρίσης του COVID-19, η Γερμανία δεν έκανε περαιτέρω χρήση κεφαλαιακών μέτρων για την αποκατάσταση των υφιστάμενων ευπαθειών του τομέα των οικιστικών ακινήτων και την ενίσχυση της χρηματοπιστωτικής σταθερότητας.
- (13) Υπό το πρίσμα των πρόσφατων αυτών εξελίξεων και, ιδίως, των στοιχείων τεκμηρίωσης της υπερτίμησης των κατοικιών, το ΕΣΣΚ συμπεραίνει ότι θα πρέπει να ενεργοποιηθούν μέτρα στοχευμένα στους δανειολήπτες για την αντιμετώπιση των μεσοπρόθεσμων ευπαθειών του τομέα των οικιστικών ακινήτων στη Γερμανία. Ως εκ τούτου, προς διασφάλιση υγιών κριτηρίων χορηγήσεων στο πλαίσιο της υπερτίμησης των κατοικιών οι γερμανικές αρχές θα πρέπει να ενεργοποιήσουν έγκαιρα ένα νομικά δεσμευτικό όριο για τον δείκτη LTV ή, εάν αυτό δεν είναι δυνατό σύμφωνα με τη γερμανική νομοθεσία, ένα μη νομικά δεσμευτικό όριο. Ταυτόχρονα, και συμπληρωματικά προς το μέτρο για τον δείκτη LTV, κεφαλαιακά μέτρα, όπως η ενεργοποίηση του CCyB ή του τομεακού αποθέματος ασφαλείας συστημικού κινδύνου (SSyRB), θα ενίσχυαν την ανθεκτικότητα του γερμανικού τραπεζικού τομέα έναντι των ευπαθειών του τομέα των οικιστικών ακινήτων που μπορεί να έχουν έχει ήδη συσσωρευτεί, δεδομένης της επικρατούσας υπερτίμησης των κατοικιών και της αβεβαιότητας σχετικά με τα κριτήρια χορήγησης στεγαστικών δανείων τα τελευταία χρόνια. Επιπλέον, ο κατάλληλος συνδυασμός εισοδηματικών εργαλείων νομικά δεσμευτικού χαρακτήρα ή, εάν αυτό δεν είναι δυνατό με βάση τη γερμανική νομοθεσία, μη νομικά δεσμευτικού χαρακτήρα, θα μπορούσε να αυξήσει την αποτελεσματικότητα του ορίου όσον αφορά τον δείκτη LTV για την αντιμετώπιση τυχόν ευπαθειών σχετικών με τη χρηματοδότηση των οικιστικών ακινήτων. Για τους λόγους αυτούς το γερμανικό νομικό πλαίσιο για τα μέτρα που στοχεύουν στους δανειολήπτες θα πρέπει να συμπληρωθεί με εισοδηματικά εργαλεία και να προσαρμοστεί κατάλληλα, ώστε να καθίσταται δυνατή η πλέον έγκαιρη ενεργοποίηση των εν λόγω μέτρων και να αποτρέπεται η συσσώρευση ευπαθειών,

ΕΞΕΔΩΣΕ ΤΗΝ ΠΑΡΟΥΣΑ ΣΥΣΤΑΣΗ:

ΤΜΗΜΑ 1

ΣΥΣΤΑΣΕΙΣ

Σύσταση Α – Όριο δείκτη LTV

Συνιστάται στις οικείες αρχές να επιβάλουν νομικά δεσμευτικό όριο όσον αφορά τον δείκτη LTV, προκειμένου να μετριαστούν οι ευπάθειες του τομέα των οικιστικών ακινήτων στη Γερμανία ως πηγή κινδύνου για τη χρηματοπιστωτική σταθερότητα με δυνάμει σοβαρές αρνητικές συνέπειες για την πραγματική οικονομία. Όπου αυτό δεν είναι δυνατό σύμφωνα με τη γερμανική νομοθεσία, συνιστάται στις οικείες αρχές να ενεργοποιήσουν μη νομικά δεσμευτικό όριο όσον αφορά τον δείκτη LTV με σκοπό την επίτευξη των **προβλεπόμενων** στόχων.

⁽⁸⁾ Πρόκειται για πληροφορίες προερχόμενες από πλατφόρμα μεσιτείας δανείων, η οποία πάντως ενδέχεται να μην είναι πλήρως αντιπροσωπευτική της γερμανικής αγοράς στεγαστικών δανείων.

Σύσταση Γ — Ενεργοποίηση κεφαλαιακών μέτρων

Συνιστάται στις οικείες αρχές να ενεργοποιήσουν τα κατάλληλα κεφαλαιακά μέτρα, προκειμένου να διασφαλιστεί η ανθεκτικότητα των πιστωτικών ιδρυμάτων που έχουν αδειοδοτηθεί στη Γερμανία και να συμπληρωθεί το όριο του δείκτη LTV κατά τα οριζόμενα στη σύσταση Α με σκοπό τον μετριασμό των ευπαθειών του τομέα των οικιστικών ακινήτων στη Γερμανία ως πηγής κινδύνου για τη χρηματοπιστωτική σταθερότητα.

Σύσταση Γ – Νομικό πλαίσιο μέτρων στοχευμένων σε δανειολήπτες του τομέα οικιστικών ακινήτων

Συνιστάται στις γερμανικές αρχές να διασφαλίσουν ότι το υφιστάμενο νομικό πλαίσιο όσον αφορά τα στοχευμένα στους δανειολήπτες μέτρα περιλαμβάνει κατ' ελάχιστον τα ακόλουθα νομικά δεσμευτικά μέτρα:

- α) όρια για τον δείκτη DTI και όρια για τον δείκτη DSTI·
- β) όρια για τον δείκτη LTV·
- γ) όρια διάρκειας· και
- δ) απαιτήσεις τοκοχρεολυτικής απόσβεσης.

Σύσταση Δ — Παρακολούθηση των ευπαθειών και ενεργοποίηση εισοδηματικών μέτρων στοχευμένων σε δανειολήπτες

1. Συνιστάται στις οικείες αρχές να παρακολουθούν εντατικά τις ευπάθειες που σχετίζονται με τη δανειακή επιβάρυνση των νοικοκυριών, την υπερτίμηση των κατοικιών και τα κριτήρια χορήγησης νέων ενυπόθηκων δανείων μεσοπρόθεσμα.
2. Συνιστάται στις οικείες αρχές να ενεργοποιήσουν νομικά δεσμευτικά εισοδηματικά μέτρα στοχευμένα στους δανειολήπτες, όπως π.χ. όρια για τον δείκτη DTI ή τον δείκτη DSTI, βάσει των αποτελεσμάτων της παρακολούθησης κατά την επιμέρους σύσταση Δ παράγραφος 1 και προς αποτροπή της υπερβολικής συσσώρευσης πιστωτικού κινδύνου. Όπου αυτό δεν είναι δυνατό σύμφωνα με τη γερμανική νομοθεσία, συνιστάται στις οικείες αρχές να ενεργοποιήσουν μη νομικά δεσμευτικά εισοδηματικά μέτρα στοχευμένα στους δανειολήπτες, με σκοπό την επίτευξη των προβλεπόμενων στόχων.

ΤΜΗΜΑ 2**ΕΦΑΡΜΟΓΗ****1. Ορισμοί**

1. Για τους σκοπούς της παρούσας σύστασης ισχύουν οι ακόλουθοι ορισμοί:

- α) «οικείες αρχές»: οι αρχές που είναι επιφορτισμένες με την τροποποίηση του νομικού πλαισίου μέτρων στοχευμένων σε δανειολήπτες, την ενεργοποίηση των μέτρων αυτών, την παρακολούθηση συστημικών κινδύνων ή την ενεργοποίηση κεφαλαιακών μέτρων στη Γερμανία·
- β) «δείκτης δανείου προς αξία» (δείκτης LTV): ο λόγος του αθροίσματος των δανείων ή τμημάτων δανείων που εξασφαλίζονται με υποθήκη επί ακινήτου του δανειολήπτη προς την αξία του ακινήτου, κατά τον χρόνο έκδοσης του δανείου·
- γ) «κεφαλαιακά μέτρα»: απαιτήσεις ιδίων κεφαλαίων που επιβάλλονται σε πιστωτικό ίδρυμα με σκοπό την αποτροπή ή/και τον μετριασμό του συστημικού κινδύνου κατά τους ορισμούς του άρθρου 2 σημείο γ) του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 1092/2010, μεταξύ άλλων και βάσει των άρθρων 124, 164 ή 458 του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 575/2013 ή του κεφαλαίου 4 του τίτλου VII της οδηγίας (ΕΕ) 2013/36, όπως το αντικυκλικό κεφαλαιακό απόθεμα ασφαλείας ή το τομεακό απόθεμα ασφαλείας συστημικού κινδύνου·
- δ) «πιστωτικό ίδρυμα»: πιστωτικό ίδρυμα όπως ορίζεται στο άρθρο 4 παράγραφος 1 σημείο 1 του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 575/2013·
- ε) «μέτρα στοχευμένα στους δανειολήπτες»: μακροπροληπτικά μέτρα που στοχεύουν στους δανειολήπτες, περιλαμβανομένων των ορίων των δεικτών LTV, DTI και DSTI, της διάρκειας και των απαιτήσεων τοκοχρεολυτικής απόσβεσης·
- στ) «δείκτης χρέους προς εισόδημα» (δείκτης DTI): ο λόγος του συνολικού χρέους δανειολήπτη προς το συνολικό ετήσιο διαθέσιμο εισόδημά του, κατά τον χρόνο έκδοσης του δανείου·

- ζ) «δείκτης εξυπηρέτησης χρέους προς εισόδημα» (δείκτης DSTI): ο λόγος της ετήσιας συνολικής εξυπηρέτησης χρέους προς το συνολικό ετήσιο διαθέσιμο εισόδημα του δανειολήπτη κατά τον χρόνο έκδοσης του δανείου·
- η) «εξυπηρέτηση χρέους»: η σε τοκοχρεολυτική βάση αποπληρωμή μέρους του συνολικού χρέους δανειολήπτη εντός καθορισμένης διάρκειας·
- θ) «διάρκεια»: η εκφρασμένη σε έτη διάρκεια της σύμβασης δανείου για την αγορά οικιστικού ακινήτου κατά τον χρόνο έκδοσης του δανείου·
- ι) «απαιτήσεις τοκοχρεολυτικής απόσβεσης»: μέτρα που αφορούν το πρόγραμμα αποπληρωμής του δανείου.

2. Κριτήρια εφαρμογής

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

- α) θα πρέπει να λαμβάνεται δεόντως υπόψη η αρχή της αναλογικότητας σε σχέση με τον στόχο και το περιεχόμενο των συστάσεων Α, Β, Γ και Δ·
- β) κατά την ενεργοποίηση μέτρων στοχευμένων στους δανειολήπτες ή κεφαλαιακών μέτρων σύμφωνα με τις συστάσεις Α, Β και Δ, για τη βαθμονόμηση και τη σταδιακή εφαρμογή τους θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη η θέση της Γερμανίας στην εξέλιξη των οικονομικών και χρηματοπιστωτικών κύκλων και τυχόν πιθανές επιπτώσεις όσον αφορά το συναφές κόστος και τα οφέλη·
- γ) στο παράρτημα παρατίθενται συγκεκριμένα κριτήρια εφαρμογής της παρούσας σύστασης.

2. Οι αποδέκτες της παρούσας σύστασης καλούνται να υποβάλουν στο Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο, στο Συμβούλιο, στην Επιτροπή και στο ΕΣΣΚ εκθέσεις σχετικά με τις ενέργειες στις οποίες προβαίνουν προς εφαρμογή της ή να αιτιολογήσουν επαρκώς τυχόν αποχή τους από οποιαδήποτε ενέργεια. Στο ελάχιστο περιεχόμενο της έκθεσης θα πρέπει να περιλαμβάνονται τα εξής.

- α) πληροφορίες για το ουσιαστικό περιεχόμενο και το χρονοδιάγραμμα υλοποίησης των σχετικών ενεργειών·
- β) αξιολόγηση των ευπαθειών που σχετίζονται με τη δανειακή επιβάρυνση των νοικοκυριών και τα κριτήρια χορήγησης νέων ενυπόθηκων δανείων, μεταξύ άλλων και της κατανομής τους με βάση τους δείκτες LTV, DTI και DSTI, οι οποίοι υπολογίζονται σύμφωνα με το παράρτημα IV της σύστασης ΕΣΣΚ/2016/14 του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου Συστημικού Κινδύνου (*), τις διάρκειες και το προφίλ απόσβεσής τους, καθώς επίσης και της αποδοτικότητας της δράσης που αναλαμβάνεται, λαμβανομένων υπόψη των σκοπών της παρούσας σύστασης·
- γ) λεπτομερής αιτιολόγηση τυχόν αδράνειας ή παρέκκλισης από την παρούσα σύσταση, περιλαμβανομένων τυχόν καθυστερήσεων.

3. Χρονοδιάγραμμα ενεργειών προς εφαρμογή των συστάσεων

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

1. Σύσταση Α

Έως τις 30 Ιουνίου 2023 και τις 30 Ιουνίου 2025 οι αποδέκτες της σύστασης Α καλούνται να υποβάλουν στο Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο, στο Συμβούλιο, στην Επιτροπή και στο ΕΣΣΚ έκθεση σχετικά με τυχόν ενέργειές τους αναφορικά με την επιβολή ορίου ως προς τον δείκτη LTV με σκοπό τον μετριασμό των ευπαθειών του τομέα των οικιστικών ακινήτων στη Γερμανία ως πηγής κινδύνου για τη χρηματοπιστωτική σταθερότητα. Εάν περισσότερες αρχές είναι υπεύθυνες για την ανάληψη δράσης προς αντιμετώπιση των εντοπισθεισών ευπαθειών, θα πρέπει να υποβάλλεται κοινή έκθεση.

2. Σύσταση Β

Έως τις 30 Ιουνίου 2023 και τις 30 Ιουνίου 2025 οι αποδέκτες της σύστασης Β καλούνται να υποβάλουν στο Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο, στο Συμβούλιο, στην Επιτροπή και στο ΕΣΣΚ έκθεση σχετικά με τυχόν ενέργειές τους αναφορικά με την επιβολή κεφαλαιακών μέτρων. Εάν περισσότερες αρχές είναι υπεύθυνες για την ανάληψη δράσης προς αντιμετώπιση των εντοπισθεισών ευπαθειών, θα πρέπει να υποβάλλεται κοινή έκθεση.

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

3. Σύσταση Γ

Έως τις 30 Ιουνίου 2025 οι αποδέκτες της σύστασης Γ καλούνται να υποβάλουν στο Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο, στο Συμβούλιο, στην Επιτροπή και στο ΕΣΣΚ τελική έκθεση σχετικά για την εφαρμογή της, συμπεριλαμβάνοντας δήλωση που αποσαφηνίζει ποια ή ποιες αρχές είναι υπεύθυνες για τη λήψη της απόφασης περί ενεργοποίησης και εφαρμογής των στοχευμένων στους δανειολήπτες μέτρων που προβλέπονται στη σύσταση. Εάν περισσότερες αρχές είναι υπεύθυνες για την ανάληψη δράσης προς αντιμετώπιση των εντοπισθεισών ευπαθειών, θα πρέπει να υποβάλλεται κοινή έκθεση.

4. Σύσταση Δ

Έως τις 30 Ιουνίου 2023 και τις 30 Ιουνίου 2025 οι αποδέκτες της σύστασης Δ καλούνται να υποβάλουν στο Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο, στο Συμβούλιο, στην Επιτροπή και στο ΕΣΣΚ έκθεση σχετικά με την παρακολούθηση των ευπαθειών που σχετίζονται με τη δανειακή επιβάρυνση των νοικοκυριών, την υπερτίμηση των κατοικιών και τα κριτήρια χορήγησης νέων στεγαστικών δανείων μεσοπρόθεσμα, καθώς και με τη δράση που αναλαμβάνουν προς αντιμετώπιση των εν λόγω ευπαθειών. Εάν περισσότερες αρχές είναι υπεύθυνες για την ανάληψη δράσης προς αντιμετώπιση των εντοπισθεισών ευπαθειών, θα πρέπει να υποβάλλεται κοινή έκθεση.

4. Παρακολούθηση και αξιολόγηση

1. Η Γραμματεία του ΕΣΣΚ:

- α) συνδράμει τους αποδέκτες, διασφαλίζοντας τον συντονισμό της παροχής στοιχείων και των σχετικών υποδειγμάτων και διευκρινίζοντας, όπου είναι απαραίτητο, τη διαδικασία και το χρονοδιάγραμμα ενεργειών προς εφαρμογή των συστάσεων·
- β) ελέγχει τις ενέργειες στις οποίες προβαίνουν οι αποδέκτες προς εφαρμογή των συστάσεων, τους συνδράμει εφόσον το ζητούν και υποβάλλει σχετικές εκθέσεις στο γενικό συμβούλιο.

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

Φρανκφούρτη, 2 Δεκεμβρίου 2021.

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

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

ΕΙΔΙΚΟΤΕΡΟΙ ΟΡΟΙ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΤΩΝ ΚΡΙΤΗΡΙΩΝ ΣΥΜΜΟΡΦΩΣΗΣ ΜΕ ΤΙΣ ΣΥΣΤΑΣΕΙΣ

Σύσταση Α – Όριο δείκτη LTV

Επί της σύστασης Α εφαρμόζονται τα ακόλουθα κριτήρια συμμόρφωσης.

1. Όταν ενεργοποιούν όριο σε σχέση με τον δείκτη δανείου προς αξία (LTV), οι αποδέκτες θα πρέπει να επιδιώκουν την αποτροπή της δημιουργίας σημαντικού ή αυξανόμενου μεριδίου νέων στεγαστικών δανείων εξασφαλιζόμενων με οικιστικά ακίνητα, που θα μπορούσε να προκαλέσει πιστωτικές ζημιές σε περίπτωση αθέτησης των υποχρεώσεων από τα εν λόγω δάνεια, συνδυαζόμενης με μείωση των τιμών των κατοικιών μετά από επικράτηση δυσμενών οικονομικών ή χρηματοπιστωτικών συνθηκών, δυσμενών εξελίξεων στην αγορά οικιστικών ακινήτων ή αύξηση του κόστους εξυπηρέτησης του χρέους.
2. Προκειμένου να διασφαλιστεί η αποτελεσματικότητα των εφαρμοζόμενων μέτρων και να ελαχιστοποιηθεί η όποια δυνατότητα καταστρατήγησής τους ή παραγωγής δευτερογενών συνεπειών που θα μπορούσαν να μειώσουν την αποτελεσματικότητά τους και, πιθανόν, να δημιουργήσουν κινδύνους σε άλλους τομείς, οι αποδέκτες θα πρέπει να χρησιμοποιήσουν ένα ή περισσότερα μέτρα στοχευμένα στους δανειολήπτες, ιδίως διασφαλίζοντας την εφαρμογή τους σε δάνεια χορηγούμενα από κάθε τύπο δανειστή σε φυσικά πρόσωπα και, στον βαθμό που κρίνεται αναγκαίο, και σε κάθε άλλο τύπο δανειοληπτών.
3. Πριν από την ενεργοποίηση ορίου του δείκτη LTV θα πρέπει να αξιολογείται η θέση της Γερμανίας στην εξέλιξη των οικονομικών και χρηματοπιστωτικών κύκλων, προκειμένου να καθοριστεί η κατάλληλη βαθμονόμηση και η σταδιακή εφαρμογή του μέτρου.
4. Μετά την ενεργοποίηση ορίου του δείκτη LTV ενδέχεται να καθίσταται αναγκαία η αυστηροποίηση του μέτρου ή η ενεργοποίηση πρόσθετων μέτρων στοχευμένων στους δανειολήπτες προς αντιμετώπιση των ευπαθειών που έχουν εντοπιστεί στη Γερμανία. Αυτό θα εξαρτάται από την επιλογή των ενεργοποιηθέντων μέτρων, από την αρχική βαθμονόμησή τους και από τα αποτελέσματα της αξιολόγησης των ευπαθειών.
5. Όταν ενεργοποιούν ή βαθμονομούν όριο σε σχέση με τον δείκτη LTV, οι αποδέκτες θα πρέπει να λαμβάνουν υπόψη όλα τα δάνεια που τα νοικοκυριά πρόκειται να εξυπηρετήσουν από το εισόδημά τους, ανεξάρτητα από τη μορφή τους.

Σύσταση Γ — Ενεργοποίηση κεφαλαιακών μέτρων

Επί της σύστασης Β εφαρμόζονται τα ακόλουθα κριτήρια συμμόρφωσης.

1. Όταν ενεργοποιούν κεφαλαιακά μέτρα, οι αποδέκτες θα πρέπει να επιδιώκουν τη διασφάλιση της ανθεκτικότητας των πιστωτικών ιδρυμάτων που είναι αδειοδοτημένα στη Γερμανία έναντι της ενδεχόμενης επέλευσης συστημικού κινδύνου συνδεδεμένου με οικιστικά ακίνητα, που θα μπορούσε να προκαλέσει άμεσες και έμμεσες πιστωτικές ζημιές από ενυπόδικα δάνεια ή ως συνέπεια της μείωσης της κατανάλωσης των νοικοκυριών που έχουν συνάψει οικιστικά δάνεια.
2. Πριν από την ενεργοποίηση κεφαλαιακών μέτρων θα πρέπει να αξιολογείται η θέση της Γερμανίας στους οικονομικούς και χρηματοπιστωτικούς κύκλους, προκειμένου να εξακριβωθεί η σκοπιμότητα της ενεργοποίησής τους.
3. Μετά την ενεργοποίηση των κεφαλαιακών μέτρων ενδέχεται να καθίσταται αναγκαία η αυστηροποίησή τους ή η ενεργοποίηση πρόσθετων μακροπροληπτικών μέτρων προς αντιμετώπιση των ευπαθειών που έχουν εντοπιστεί στη Γερμανία. Αυτό θα εξαρτάται από την επιλογή των ενεργοποιηθέντων κεφαλαιακών μέτρων, από την αρχική βαθμονόμησή τους και από τα αποτελέσματα της αξιολόγησης των ευπαθειών.

Σύσταση Γ – Νομικό πλαίσιο μέτρων στοχευμένων σε δανειολήπτες του τομέα οικιστικών ακινήτων

Επί της σύστασης Γ εφαρμόζονται τα ακόλουθα κριτήρια συμμόρφωσης.

1. Το γερμανικό νομικό πλαίσιο για τη λήψη μέτρων στοχευμένων στους δανειολήπτες θα πρέπει να διασφαλίζει ότι:
 - α) τα όρια του δείκτη χρέους προς εισόδημα (DTI) και του δείκτη εξυπηρέτησης χρέους προς εισόδημα (DSTI), καθώς και τα όρια διάρκειας, εφαρμόζονται σε δάνεια χορηγούμενα από κάθε τύπο δανειστήν σε κάθε τύπο δανειοληπτών, προκειμένου να αποτραπεί η όποια καταστρατήγηση των ορίων, ενώ τα όρια αυτά θα πρέπει να εφαρμόζονται πρωτίστως σε φυσικά πρόσωπα δανειολήπτες, αλλά και σε κάθε άλλο τύπο δανειολήπτη, αν οι δομές χρηματοδότησης υπαγορεύουν την επέκταση της εφαρμογής τους προς αποτροπή της καταστρατήγησής τους·

- β) Οι γερμανικές αρχές που είναι επιφορτισμένες με την ενεργοποίηση μέτρων στοχευμένων στους δανειολήπτες είναι σε θέση να ενεργοποιήσουν νομικά δεσμευτικά τέτοια μέτρα με αποτελεσματικό και προληπτικό τρόπο και διαθέτουν την απαραίτητη ευελιξία σχεδιασμού των εν λόγω μέτρων με βάση τις εντοπισθείσες ευπάθειες.
2. Οι τροποποιήσεις του γερμανικού νομικού πλαισίου μέτρων στοχευμένων στους δανειολήπτες θα πρέπει να τεθούν σε ισχύ το αργότερο την 1η Ιουνίου 2024.

Σύσταση Δ — Παρακολούθηση των ευπαθειών και ενεργοποίηση εισοδηματικών μέτρων στοχευμένων σε δανειολήπτες

Επί της σύστασης Δ παράγραφος 1 εφαρμόζονται τα ακόλουθα κριτήρια συμμόρφωσης.

Όταν παρακολουθούν τις ευπάθειες που σχετίζονται με τη δανειακή επιβάρυνση των νοικοκυριών, την υπερτίμηση των κατοικιών και τα κριτήρια χορήγησης νέων στεγαστικών δανείων μεσοπρόθεσμα, οι αποδέκτες θα πρέπει να παρακολουθούν το μερίδιο των νέων στεγαστικών δανείων προς δανειολήπτες που κινδυνεύουν να μην είναι σε θέση να αποπληρώσουν ή να εξυπηρετήσουν το χρέος τους ομαλά, χωρίς να υποστούν σημαντική μείωση της κατανάλωσής τους μετά από επικράτηση δυσμενών οικονομικών ή χρηματοπιστωτικών συνθηκών ή δυσμενών εξελίξεων στην αγορά οικιστικών ακινήτων ή αύξηση του κόστους εξυπηρέτησης του χρέους τους.

Επί της σύστασης Δ παράγραφος 2 εφαρμόζονται τα ακόλουθα κριτήρια συμμόρφωσης.

1. Όταν ενεργοποιούν εισοδηματικά μέτρα στοχευμένα στους δανειολήπτες, οι αποδέκτες θα πρέπει να επιδιώκουν την αποτροπή της δημιουργίας σημαντικού ή αυξανόμενου μεριδίου νέων στεγαστικών δανείων προς δανειολήπτες που κινδυνεύουν να μην είναι σε θέση να αποπληρώσουν ή να εξυπηρετήσουν το χρέος τους ομαλά, χωρίς να υποστούν σημαντική μείωση της κατανάλωσής τους μετά από επικράτηση δυσμενών οικονομικών ή χρηματοπιστωτικών συνθηκών ή δυσμενών εξελίξεων στην αγορά οικιστικών ακινήτων ή αύξηση του κόστους εξυπηρέτησης του χρέους τους.
2. Προκειμένου να διασφαλιστεί η αποτελεσματικότητα των εφαρμοζόμενων μέτρων και να ελαχιστοποιηθεί η όποια δυνατότητα καταστρατήγησής τους ή παραγωγής δευτερογενών συνεπειών που θα μπορούσαν να μειώσουν την αποτελεσματικότητά τους και, πιθανόν, να δημιουργήσουν κινδύνους σε άλλους τομείς, οι αποδέκτες θα πρέπει να χρησιμοποιήσουν ένα ή περισσότερα μέτρα στοχευμένα στους δανειολήπτες, ιδίως διασφαλίζοντας την εφαρμογή τους σε δάνεια χορηγούμενα από κάθε τύπο δανειστή σε φυσικά πρόσωπα και, στον βαθμό που κρίνεται αναγκαίο, και σε κάθε άλλο τύπο δανειοληπτών.
3. Πριν από την ενεργοποίηση εισοδηματικών μέτρων στοχευμένων στους δανειολήπτες θα πρέπει να αξιολογείται η θέση της Γερμανίας στην εξέλιξη των οικονομικών και χρηματοπιστωτικών κύκλων, προκειμένου να καθοριστεί η κατάλληλη βαθμονόμηση και η σταδιακή εφαρμογή τους.
4. Μετά την ενεργοποίηση εισοδηματικών μέτρων στοχευμένων στους δανειολήπτες ενδέχεται να καθίσταται αναγκαία η αυστηροποίησή τους ή η ενεργοποίηση πρόσθετων μέτρων στοχευμένων στους δανειολήπτες προς αντιμετώπιση των ευπαθειών που έχουν εντοπιστεί στη Γερμανία· αυτό θα εξαρτάται από την επιλογή των ενεργοποιηθέντων μέτρων, από την αρχική βαθμονόμησή τους και από τα αποτελέσματα της αξιολόγησης των ευπαθειών.
5. Όταν ενεργοποιούν ή βαθμονομούν εισοδηματικά μέτρα στοχευμένα στους δανειολήπτες, οι αποδέκτες θα πρέπει να λαμβάνουν υπόψη όλα τα δάνεια που τα νοικοκυριά πρόκειται να εξυπηρετήσουν από το εισόδημά τους, ανεξάρτητα από τη μορφή τους.

ΣΥΣΤΑΣΗ ΤΟΥ ΕΥΡΩΠΑΪΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΣΥΣΤΗΜΙΚΟΥ ΚΙΝΔΥΝΟΥ

της 2ας Δεκεμβρίου 2021

σχετικά με τις μεσοπρόθεσμες ευπάθειες του τομέα οικιστικών ακινήτων της Αυστρίας

(ΕΕΣΚ/2021/11)

(2022/C 122/02)

ΤΟ ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΕΥΡΩΠΑΪΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΣΥΣΤΗΜΙΚΟΥ ΚΙΝΔΥΝΟΥ,

Έχοντας υπόψη τη Συνθήκη για τη λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης,

Έχοντας υπόψη τον κανονισμό (ΕΕ) αριθ. 1092/2010 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 24ης Νοεμβρίου 2010, σχετικά με τη μακροπροληπτική επίβλεψη του χρηματοοικονομικού συστήματος της Ευρωπαϊκής Ένωσης και τη σύσταση Ευρωπαϊκού Συμβουλίου Συστημικού Κινδύνου ⁽¹⁾, και ιδίως το άρθρο 3 παράγραφος 2 στοιχεία β) και δ) και τα άρθρα 16 έως 18,

Έχοντας υπόψη την απόφαση ΕΕΣΚ/2011/1 του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου Συστημικού Κινδύνου, της 20ής Ιανουαρίου 2011, για τη θέσπιση του εσωτερικού κανονισμού του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου Συστημικού Κινδύνου ⁽²⁾, και ιδίως το άρθρο 18,

Εκτιμώντας τα ακόλουθα:

- (1) Ο τομέας των ακινήτων διαδραματίζει σημαντικό ρόλο στην οικονομία και οι εξελίξεις που τον χαρακτηρίζουν μπορούν να επηρεάσουν σημαντικά το χρηματοπιστωτικό σύστημα. Οι οικονομικές κρίσεις του παρελθόντος κατέδειξαν ότι οι μη διατηρήσιμες εξελίξεις στις αγορές ακινήτων μπορούν να έχουν σοβαρές συνέπειες για τη σταθερότητα του χρηματοπιστωτικού συστήματος και της οικονομίας στο σύνολό της, οι οποίες μπορούν επίσης να προκαλέσουν αρνητικές δευτερογενείς επιπτώσεις διασυννοριακά. Οι δυσμενείς εξελίξεις στην αγορά ακινήτων ορισμένων κρατών μελών στο παρελθόν οδήγησαν σε εκτεταμένες πιστωτικές ζημιές και/ή είχαν αρνητικό αντίκτυπο στην πραγματική οικονομία. Οι επιπτώσεις αυτές αντανακλούν τη στενή σχέση αλληλεπίδρασης μεταξύ του τομέα των ακινήτων, των φορέων χρηματοδότησης και λοιπών τομέων της οικονομίας. Επιπλέον, οι ισχυροί βρόχοι ανάδρασης μεταξύ του χρηματοπιστωτικού συστήματος και της πραγματικής οικονομίας ενισχύουν τις όποιες αρνητικές εξελίξεις.
- (2) Οι δίαυλοι αυτοί είναι σημαντικοί υπό την έννοια ότι οι κίνδυνοι που πηγάζουν από τον τομέα των ακινήτων μπορούν να έχουν συστημικό αντίκτυπο φιλοκυκλικού χαρακτήρα. Οι ευπάθειες του χρηματοπιστωτικού συστήματος συνήθως συρρέουν κατά την ανοδική φάση του κύκλου της αγοράς ακινήτων. Οι φαινομενικά μικρότεροι κίνδυνοι της χρηματοδότησης και η ευκολότερη πρόσβαση σε αυτή μπορούν να συντείνουν στην ταχεία αύξηση των πιστώσεων και επενδύσεων και σε αύξηση της ζήτησης ακινήτων, με αποτέλεσμα την άσκηση ανοδικής πίεσης στις τιμές τους. Με τις συνακόλουθες υψηλότερες αξίες των εξασφαλίσεων να ευνοούν περαιτέρω τη ζήτηση και προσφορά πιστώσεων, αυτή η αυτοτροφοδοτούμενη δυναμική μπορεί να επιφέρει συστημικές συνέπειες. Αντίθετα, κατά την καθοδική φάση του κύκλου της αγοράς ακινήτων οι αυστηρότεροι όροι χορηγήσεων, η υψηλότερη απροθυμία ανάληψης κινδύνων και η καθοδική πίεση στις τιμές των ακινήτων μπορούν να επηρεάσουν δυσμενώς την ανθεκτικότητα δανειοληπτών και δανειστών, αποδυναμώνοντας με τον τρόπο αυτόν τις οικονομικές συνθήκες.
- (3) Οι ευπάθειες που συνδέονται με την αγορά οικιστικών ακινήτων μπορούν να αποτελέσουν πηγή συστημικού κινδύνου και να επηρεάσουν τη χρηματοπιστωτική σταθερότητα τόσο άμεσα όσο και έμμεσα. Η άμεση επίδραση αφορά τις πιστωτικές ζημιές στα χαρτοφυλάκια ενυπόθηκων δανείων λόγω της επικράτησης δυσμενών οικονομικών ή χρηματοπιστωτικών συνθηκών και της ταυτόχρονης εκδήλωσης αρνητικών εξελίξεων στην αγορά οικιστικών ακινήτων. Η έμμεση επίδραση μπορεί να αφορά προσαρμογές στην κατανάλωση των νοικοκυριών, οι οποίες παράγουν περαιτέρω συνέπειες για την πραγματική οικονομία και τη χρηματοπιστωτική σταθερότητα.
- (4) Όπως σημειώνεται στην αιτιολογική σκέψη 4 της σύστασης ΕΕΣΚ/2013/1 του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου Συστημικού Κινδύνου ⁽³⁾, απώτατος στόχος της μακροπροληπτικής πολιτικής είναι να συμβάλλει στη διαφύλαξη της σταθερότητας του χρηματοπιστωτικού συστήματος ως συνόλου, μεταξύ άλλων ενισχύοντας την ανθεκτικότητά του και μειώνοντας τη συσσώρευση των συστημικών κινδύνων, διασφαλίζοντας με τον τρόπο αυτόν τη διατηρήσιμη συμβολή του χρηματοπιστωτικού τομέα στην οικονομική ανάπτυξη.

⁽¹⁾ ΕΕ L 331 της 15.12.2010, σ. 1.

⁽²⁾ ΕΕ C 58 της 24.2.2011, σ. 4.

⁽³⁾ Σύσταση ΕΕΣΚ/2013/1 του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου Συστημικού Κινδύνου, της 4ης Απριλίου 2013, σχετικά με τους ενδιάμεσους στόχους και τα εργαλεία μακροπροληπτικής πολιτικής (ΕΕ C 170 της 15.6.2013, σ. 1).

- (5) Ενόψει τούτου, ανάλογα με την αξιολόγηση των κινδύνων οι μακροπροληπτικές αρχές μπορούν να χρησιμοποιούν ένα ή περισσότερα από τα κεφαλαιακά χαρακτηριστικά μέτρα μακροπροληπτικής εποπτείας που προβλέπονται στην οδηγία 2013/36/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου (*) και στον κανονισμό (ΕΕ) αριθ. 575/2013 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου (†), ή/και μέτρα μακροπροληπτικής εποπτείας στοχευμένα στους δανειολήπτες, τα οποία βασίζονται αποκλειστικά στο εθνικό δίκαιο. Ενώ τα κεφαλαιακά μέτρα αποσκοπούν πρωτίστως στην ενίσχυση της ανθεκτικότητας του χρηματοπιστωτικού συστήματος, τα στοχευμένα στους δανειολήπτες μέτρα ίσως είναι τα πλέον κατάλληλα για την πρόληψη της περαιτέρω συσσώρευσης συστημικών κινδύνων.
- (6) Το 2016 το Ευρωπαϊκό Συμβούλιο Συστημικού Κινδύνου (ΕΣΣΚ) αξιολόγησε σε επίπεδο Ένωσης τις ευπάθειες που σχετίζονται με τα ΟΑ (*). Βάσει της αξιολόγησης αυτής το ΕΣΣΚ μπόρεσε να εντοπίσει σε διάφορες χώρες μεσοπρόθεσμες ευπάθειες οι οποίες αποτελούν δυνάμει πηγές συστημικού κινδύνου για τη χρηματοπιστωτική σταθερότητα και οι οποίες οδήγησαν στην έκδοση προειδοποιήσεων σε οκτώ εξ αυτών, περιλαμβανομένης της Αυστρίας (†).
- (7) Το 2016 οι κύριες ευπάθειες που εντοπίστηκαν στην αγορά ΟΑ της Αυστρίας αφορούσαν την έντονη αύξηση των τιμών των ΟΑ της ενυπόθηκης πίστης, καθώς και τον κίνδυνο περαιτέρω χαλάρωσης των κριτηρίων χορηγήσεων.
- (8) Από το 2018 οι εθνικές αρχές της Αυστρίας χρησιμοποιούν εργαλεία επικοινωνίας για να διασφαλίσουν την εφαρμογή συντελών κριτηρίων χορηγήσεων, σε συνδυασμό με ενισχυμένα μέσα μακροπροληπτικής εποπτείας. Στην έκθεση παρακολούθησης που εκπόνησε για τις χώρες στις οποίες εκδόθηκαν το 2016 προειδοποιήσεις σχετικά με μεσοπρόθεσμες ευπάθειες του τομέα ΟΑ (*) το ΕΣΣΚ αναγνώρισε ότι τα μέτρα που θέσπισαν οι εθνικές αρχές της Αυστρίας μπορούν να αντιμετωπίσουν αποτελεσματικά τις εκδηλούμενες ευπάθειες. Πάντως, το ίδιο το ΕΣΣΚ παρατήρησε ακόμη ότι το 2017 δόθηκε στις εθνικές αυτές αρχές η αρμοδιότητα να θεσπίσουν νομικά δεσμευτικά μέτρα στοχευμένα στους δανειολήπτες, που θα μπορούσαν να τεθούν σε ισχύ σε περίπτωση επιτάχυνσης της εκδήλωσης των ευπαθειών.
- (9) Το ΕΣΣΚ ολοκλήρωσε πρόσφατα μία συστηματική και προορατική αξιολόγηση των ευπαθειών του τομέα των ΟΑ σε επίπεδο Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου. Στο πλαίσιο αυτό το ΕΣΣΚ εντόπισε ορισμένες μεσοπρόθεσμες ευπάθειες που αποτελούν εν δυνάμει πηγές συστημικού κινδύνου για τη χρηματοπιστωτική σταθερότητα και δεν έχουν αντιμετωπιστεί επαρκώς.
- (10) Η έξαρση της πανδημίας COVID-19 το 2020 και η επακόλουθη κρίση δεν οδήγησαν σε κυκλική πτώση των στεγαστικών αγορών. Αντίθετα, μετά από μια περίοδο σταδιακής ανάπτυξης και σε ένα περιβάλλον χαμηλών επιτοκίων, σε αρκετές χώρες επιταχύνθηκε περαιτέρω ο ρυθμός αύξησης των πραγματικών τιμών των κατοικιών και των χορηγήσεων, υπερβαίνοντας σε μεγάλο βαθμό το ρυθμό αύξησης του εισοδήματος των νοικοκυριών. Προκειμένου να μετριαστεί ο αντίκτυπος της πανδημίας και η επακόλουθη οικονομική αβεβαιότητα εφαρμόστηκαν διάφορα μέτρα και πολιτικές, όπως τα χρεοστάσια (αναστολή αποπληρωμής χρέους) και τα συστήματα δημόσιων εγγυήσεων. Σε αυτό το ευρύ πλαίσιο πολιτικής τα μακροπροληπτικά μέτρα που είχαν προβλεφθεί σε ορισμένες χώρες σε προγενέστερο χρόνο χαλάρωσαν προσωρινά ή ενεργοποιήθηκαν με καθυστέρηση. Η βελτίωση που παρατηρείται επί του παρόντος στην οικονομική κατάσταση επιτρέπει κάποια προσαρμογή της μακροπροληπτικής πολιτικής στις χώρες όπου εξακολουθούν να συσσωρεύονται ευπάθειες που αφορούν τα ΟΑ.
- (11) Όσον αφορά την Αυστρία η πρόσφατη αυτή αξιολόγηση αποκάλυψε ότι μετά από μια περίοδο συγκρατημένων ρυθμών αύξησης, ο ρυθμός αύξησης των πραγματικών τιμών των κατοικιών επιταχύνθηκε, υπερβαίνοντας τον ρυθμό αύξησης του εισοδήματος των νοικοκυριών. Επιπλέον, ο δανεισμός σε νοικοκυριά αυξήθηκε σταθερά. Η αξιολόγηση του ΕΣΣΚ κατέδειξε επίσης ότι από τον Σεπτέμβριο του 2019 ο ρυθμός αύξησης των πραγματικών τιμών των κατοικιών επιταχύνθηκε το πρώτο τρίμηνο του 2021, υπερβαίνοντας τον ρυθμό αύξησης του εισοδήματος των νοικοκυριών κατά την ίδια περίοδο. Βάσει των

(*) Οδηγία 2013/36/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 26ης Ιουνίου 2013, σχετικά με την πρόσβαση στη δραστηριότητα πιστωτικών ιδρυμάτων και την προληπτική εποπτεία πιστωτικών ιδρυμάτων, για την τροποποίηση της οδηγίας 2002/87/ΕΚ και για την κατάργηση των οδηγιών 2006/48/ΕΚ και 2006/49/ΕΚ (ΕΕ L 176 της 27.06.2013, σ. 338).

(†) Κανονισμός (ΕΕ) αριθ. 575/2013 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 26ης Ιουνίου 2013, σχετικά με τις απαιτήσεις προληπτικής εποπτείας για πιστωτικά ιδρύματα και την τροποποίηση του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 648/2012 (ΕΕ L 176 της 27.6.2013, σ. 1).

(*) Βλ. «Vulnerabilities in the EU residential real estate sector» (Ευπάθειες στον τομέα των οικιστικών ακινήτων της ΕΕ), ΕΣΣΚ, Νοέμβριος 2016, διαθέσιμο στον δικτυακό τόπο του ΕΣΣΚ (www.esrb.europa.eu).

(†) Προειδοποίηση ΕΣΣΚ/2016/05 του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου Συστημικού Κινδύνου, της 22ας Σεπτεμβρίου 2016, σχετικά με τις μεσοπρόθεσμες ευπάθειες του τομέα οικιστικών ακινήτων της Αυστρίας (ΕΕ C 31 της 31.1.2017, σ. 43).

(*) Βλ. «Follow-up report on countries that received ESRB warnings in 2016 on medium-term vulnerabilities in the residential real estate sector» (Εκθεση παρακολούθησης για τις χώρες που έλαβαν προειδοποιήσεις του ΕΣΣΚ σχετικά με μεσοπρόθεσμες ευπάθειες του τομέα οικιστικών ακινήτων το 2019), ΕΣΣΚ, Σεπτέμβριος 2019, διαθέσιμο στον δικτυακό τόπο του ΕΣΣΚ (www.esrb.europa.eu).

εξελίξεων αυτών και σύμφωνα με τις εκτιμήσεις της Oesterreichische Nationalbank, η υπερτίμηση των κατοικιών αυξήθηκε περαιτέρω το πρώτο τρίμηνο του 2021. Ο πραγματικός ρυθμός αύξησης των χορηγήσεων σε νοικοκυριά για την αγορά κατοικίας σημειώνει σταθερή άνοδο από το 2019. Σε ανακοίνωση που εξέδωσε τον Ιούνιο του 2021 το αυστριακό συμβούλιο σταθερότητας χρηματοπιστωτικών αγορών^(*) σημειώνεται ότι πρόσφατα τα κριτήρια χορήγησης ενυπόθηκων δανείων όσον αφορά τον δείκτη δανείου προς αξία (LTV) και τον δείκτη εξυπηρέτησης χρέους προς εισόδημα (DSTI) συνέχισαν να δείχνουν ανοδική τάση έναντι του μέσου όρου πενταετίας και ότι το μερίδιο του δανεισμού με αυξημένες τιμές των εν λόγω δεικτών ήταν σημαντικό.

- (12) Ο παρών συνδυασμός πολιτικών θεωρείται εν μέρει μόνο κατάλληλος και επαρκής προκειμένου να αντιμετωπιστούν οι αυξανόμενες ευπάθειες. Επιπλέον, η Αυστρία δεν έχει αξιοποιήσει περαιτέρω τα κεφαλαιακά μέτρα για την αντιμετώπιση των υφιστάμενων ευπαθειών και την ενίσχυση της χρηματοπιστωτικής σταθερότητας. Επίσης, οι ευπάθειες που εντοπίστηκαν στον τομέα ΟΑ της Αυστρίας δεν αντικατοπτρίζονται πλήρως στους συντελεστές στάθμισης κινδύνου για τα ενυπόθηκα δάνεια που χρησιμοποιούν τα πιστωτικά ιδρύματα κατά την εφαρμογή της μεθόδου των εσωτερικών διαβαθμίσεων (μέθοδος IRB) για τον υπολογισμό των κεφαλαιακών απαιτήσεων.
- (13) Υπό το φως των πρόσφατων αυτών εξελίξεων το ΕΣΣΚ συμπέρανε ότι η εφαρμογή νομικά δεσμευτικών μέτρων που στοχεύουν στους δανειολήπτες θα ενίσχυε την αποτελεσματικότητα των μέτρων που βρίσκονται ήδη σε ισχύ προκειμένου να αντιμετωπιστούν επαρκώς οι μεσοπρόθεσμες ευπάθειες στον τομέα των ΟΑ της Αυστρίας. Όποτε και όπου τα εν λόγω δεσμευτικά μέτρα αξιολογούνται ως μη επαρκώς αποτελεσματικά για την αντιμετώπιση των μεσοπρόθεσμων ευπαθειών, πρέπει να εξετάζεται η εφαρμογή κεφαλαιακών μέτρων, όπως τα μέσα που στοχεύουν στην αύξηση της στάθμισης κινδύνου βάσει της IRB για χρηματοδοτικά ανοίγματα που αφορούν τα ΟΑ, τα τομεακά αποθέματα ασφαλείας συστημικού κινδύνου ή τα αντικυκλικά κεφαλαιακά αποθέματα ασφαλείας. Τα μέτρα αυτά αναμένεται πως θα αυξήσουν την ανθεκτικότητα του τραπεζικού τομέα της Αυστρίας απέναντι σε κινδύνους που ενδεχομένως έχουν συσσωρευτεί, όπως η επικρατούσα υπερτίμηση των κατοικιών και, ως ένα βαθμό, τα ελαστικά κριτήρια χορήγησης ενυπόθηκων δανείων που ισχύουν τα τελευταία χρόνια,

ΕΞΕΛΩΣΕ ΤΗΝ ΠΑΡΟΥΣΑ ΣΥΣΤΑΣΗ:

ΤΜΗΜΑ 1

ΣΥΣΤΑΣΕΙΣ

Σύσταση Α — Ενεργοποίηση νομικά δεσμευτικών μέτρων στοχευμένων στους δανειολήπτες

Συνιστάται στις αρμόδιες αρχές να εφαρμόσουν νομικά δεσμευτικά μέτρα που στοχεύουν στους δανειολήπτες, προκειμένου να μετριαστούν οι ευπάθειες που σχετίζονται με τον τομέα ΟΑ της Αυστρίας, και αποτελούν πηγή κινδύνου για τη χρηματοπιστωτική σταθερότητα.

Σύσταση Β — Ενεργοποίηση ή αυστηροποίηση κεφαλαιακών μέτρων

Συνιστάται στις αρμόδιες αρχές να ενεργοποιήσουν ή να αυστηροποιήσουν τα ήδη υπάρχοντα κεφαλαιακά μέτρα, προκειμένου να διασφαλιστεί η ανθεκτικότητα των αδειοδοτημένων στην Αυστρία πιστωτικών ιδρυμάτων και να συμπληρώσουν τα μέτρα που στοχεύουν στους δανειολήπτες προκειμένου να μετριαστούν οι ευπάθειες του τομέα ΟΑ της Αυστρίας, που αποτελούν πηγή κινδύνου για την χρηματοπιστωτική σταθερότητα, όποτε και όπου τα δεσμευτικά μέτρα που στοχεύουν στους δανειολήπτες αξιολογούνται ως μη επαρκώς αποτελεσματικά για την αντιμετώπιση των μεσοπρόθεσμων ευπαθειών.

ΤΜΗΜΑ 2

ΕΦΑΡΜΟΓΗ

1. Ορισμοί

1. Για τους σκοπούς της παρούσας σύστασης ισχύουν οι ακόλουθοι ορισμοί:

- α) «αρμόδιες αρχές»: οι αρχές που είναι επιφορτισμένες με την ενεργοποίηση στην Αυστρία νομικά δεσμευτικών μέτρων στοχευμένων στους δανειολήπτες ή κεφαλαιακών μέτρων·

(*) Δελτίο Τύπου της 28ης συνεδρίασης του Συμβουλίου Σταθερότητας Χρηματοπιστωτικών Αγορών (FMSG), διαθέσιμο στο δικτυακό τόπο του FMSG (<https://www.fmsg.at/en/publications/press-releases/2021/28th-meeting.html>).

- β) ως «μέτρα στοχευμένα στους δανειολήπτες» νοούνται μακροπροληπτικά μέτρα που στοχεύουν στους δανειολήπτες, περιλαμβανομένων των ορίων των δεικτών LTV, χρέους προς εισόδημα (DTI) και DSTI, της διάρκειας και των απαιτήσεων τοκοχρεολυτικής απόσβεσης·
- γ) «δείκτης δανείου προς αξία» (δείκτης LTV): ο λόγος του αθροίσματος των δανείων ή τμημάτων δανείων που εξασφαλίζονται με υποθήκη επί ακινήτου του δανειολήπτη προς την αξία του ακινήτου, κατά τον χρόνο έκδοσης του δανείου·
- δ) «δείκτης χρέους προς εισόδημα» (δείκτης DTI): ο λόγος του συνολικού χρέους δανειολήπτη προς το συνολικό ετήσιο διαθέσιμο εισόδημά του, κατά τον χρόνο έκδοσης του δανείου·
- ε) «δείκτης εξυπηρέτησης χρέους προς εισόδημα» (δείκτης DSTI): ο λόγος της ετήσιας συνολικής εξυπηρέτησης χρέους προς το συνολικό ετήσιο διαθέσιμο εισόδημα του δανειολήπτη κατά τον χρόνο έκδοσης του δανείου·
- στ) «εξυπηρέτηση χρέους»: η σε τοκοχρεολυτική βάση αποπληρωμή μέρους του συνολικού χρέους δανειολήπτη εντός καθορισμένης διάρκειας·
- ζ) «διάρκεια»: η εκφρασμένη σε έτη διάρκεια της σύμβασης δανείου για την αγορά οικιστικού ακινήτου κατά τον χρόνο έκδοσης του δανείου·
- η) «απαιτήσεις τοκοχρεολυτικής απόσβεσης»: μέτρα που αφορούν το πρόγραμμα αποπληρωμής του δανείου·
- θ) «κεφαλαιακά μέτρα»: απαιτήσεις ιδίων κεφαλαίων που επιβάλλονται σε πιστωτικό ίδρυμα με σκοπό την αποτροπή ή/και τον μετριασμό του συστημικού κινδύνου κατά τους ορισμούς του άρθρου 2 σημείο γ) του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 1092/2010, μεταξύ άλλων και βάσει των άρθρων 124, 164 ή 458 του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 575/2013 ή του κεφαλαίου 4 του τίτλου VII της οδηγίας (ΕΕ) 2013/36, όπως το αντικυκλικό κεφαλαιακό απόθεμα ασφαλείας ή το τομεακό απόθεμα ασφαλείας συστημικού κινδύνου·
- ι) «πιστωτικό ίδρυμα»: πιστωτικό ίδρυμα όπως ορίζεται στο άρθρο 4 παράγραφος 1 σημείο 1 του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 575/2013.

2. Κριτήρια εφαρμογής

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

- α) θα πρέπει να λαμβάνεται δεόντως υπόψη η αρχή της αναλογικότητας σε σχέση με τον στόχο και το περιεχόμενο των συστάσεων Α και Β·
- β) κατά την ενεργοποίηση νομικά δεσμευτικών στοχευμένων στους δανειολήπτες μέτρων ή/και κεφαλαιακών μέτρων, η βαθμονόμηση και η σταδιακή εφαρμογή τους θα πρέπει να λαμβάνουν υπόψη τη θέση της Αυστρίας στην εξέλιξη των οικονομικών και χρηματοπιστωτικών κύκλων και τυχόν πιθανές επιπτώσεις όσον αφορά το συναφές κόστος και τα οφέλη·
- γ) στο παράρτημα παρατίθενται συγκεκριμένα κριτήρια εφαρμογής της παρούσας σύστασης.

2. Οι αποδέκτες της παρούσας σύστασης καλούνται να υποβάλουν στο Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο, στο Συμβούλιο, στην Επιτροπή και στο ΕΣΣΚ εκθέσεις σχετικά με τις ενέργειες στις οποίες προβαίνουν προς εφαρμογή της ή να αιτιολογήσουν επαρκώς τυχόν αποχή τους από οποιαδήποτε ενέργεια. Στο ελάχιστο περιεχόμενο της έκθεσης θα πρέπει να περιλαμβάνονται τα εξής.

- α) πληροφορίες για το ουσιαστικό περιεχόμενο και το χρονοδιάγραμμα υλοποίησης των σχετικών ενεργειών·
- β) αξιολόγηση των ευπαθειών που σχετίζονται με τη δανειακή επιβάρυνση των νοικοκυριών και τα κριτήρια χορήγησης νέων ενυπόθηκων δανείων, μεταξύ άλλων και της κατανομής τους με βάση τους δείκτες LTV, DTI και DSTI, οι οποίοι υπολογίζονται σύμφωνα με το παράρτημα IV της σύστασης ΕΣΣΚ/2016/14 του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου Συστημικού Κινδύνου ⁽¹⁰⁾, τις διάρκειες και το προφίλ απόσβεσής τους, καθώς επίσης και της αποδοτικότητας της δράσης που αναλαμβάνεται, λαμβανομένων υπόψη των σκοπών της παρούσας σύστασης·
- γ) λεπτομερής αιτιολόγηση τυχόν αδράνειας ή παρέκκλισης από την παρούσα σύσταση, περιλαμβανομένων τυχόν καθυστερήσεων.

⁽¹⁰⁾ Σύσταση ΕΣΣΚ/2016/14 του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου Συστημικού Κινδύνου, της 31ης Οκτωβρίου 2016, σχετικά με την κάλυψη κενών στα στοιχεία που αφορούν ακίνητα (ΕΕ C 31 της 31.1.2017, σ. 1).

3. Χρονοδιάγραμμα ενεργειών προς εφαρμογή των συστάσεων

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

1. Σύσταση Α

- α) Έως τις 30 Ιουνίου 2023 και τις 30 Ιουνίου 2025 οι αποδέκτες της σύστασης Β καλούνται να υποβάλουν στο Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο, στο Συμβούλιο, στην Επιτροπή και στο ΕΣΣΚ έκθεση σχετικά με τυχόν ενέργειές τους αναφορικά με την ενεργοποίηση νομικά δεσμευτικών μέτρων στοχευμένων στους δανειολήπτες. Εάν περισσότερες αρχές είναι υπεύθυνες για την ανάληψη δράσης προς αντιμετώπιση των εντοπισθεισών ευπαθειών, θα πρέπει να υποβάλλεται κοινή έκθεση.

2. Σύσταση Β

Έως τις 30 Ιουνίου 2023 και τις 30 Ιουνίου 2025 οι αποδέκτες της σύστασης Β καλούνται να υποβάλουν στο Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο, στο Συμβούλιο, στην Επιτροπή και στο ΕΣΣΚ έκθεση σχετικά με τυχόν ενέργειές τους αναφορικά με την επιβολή κεφαλαιακών μέτρων. Εάν περισσότερες αρχές είναι υπεύθυνες για την ανάληψη δράσης προς αντιμετώπιση των εντοπισθεισών ευπαθειών, θα πρέπει να υποβάλλεται κοινή έκθεση.

4. Παρακολούθηση και αξιολόγηση

1. Η Γραμματεία του ΕΣΣΚ:

- α) συνδράμει τους αποδέκτες, διασφαλίζοντας τον συντονισμό της παροχής στοιχείων και των σχετικών υποδειγμάτων και διευκρινίζοντας, όπου είναι απαραίτητο, τη διαδικασία και το χρονοδιάγραμμα ενεργειών προς εφαρμογή των συστάσεων·
- β) ελέγχει τις ενέργειες στις οποίες προβαίνουν οι αποδέκτες προς εφαρμογή των συστάσεων, τους συνδράμει εφόσον το ζητούν και υποβάλλει σχετικές εκθέσεις στο γενικό συμβούλιο.

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

Φρανκφούρτη, 2 Δεκεμβρίου 2021.

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

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

ΕΙΔΙΚΟΤΕΡΟΙ ΟΡΟΙ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΤΩΝ ΚΡΙΤΗΡΙΩΝ ΣΥΜΜΟΡΦΩΣΗΣ ΜΕ ΤΙΣ ΣΥΣΤΑΣΕΙΣ**Σύσταση Α — Ενεργοποίηση νομικά δεσμευτικών μέτρων στοχευμένων στους δανειολήπτες**

Επί της σύστασης Α εφαρμόζονται τα ακόλουθα κριτήρια συμμόρφωσης.

1. Όταν ενεργοποιούν νομικά δεσμευτικά μέτρα στοχευμένα στους δανειολήπτες, οι αποδέκτες θα πρέπει να επιδιώκουν την αποτροπή της δημιουργίας σημαντικού ή αυξανόμενου μεριδίου:
 - α) νέων στεγαστικών δανείων εξασφαλιζόμενων με υποθήκη επί ΟΑ, τα οποία θα μπορούσαν να παράξουν πιστωτικές ζημιές σε περίπτωση αθέτησής τους, συνδυαζόμενης με μείωση των τιμών των κατοικιών·
 - β) νέων στεγαστικών δανείων προς δανειολήπτες που κινδυνεύουν σημαντικά να μην είναι σε θέση να αποπληρώσουν ή να εξυπηρετήσουν το χρέος τους ομαλά, χωρίς να υποστούν σημαντική μείωση της κατανάλωσής τους μετά από επικράτηση δυσμενών οικονομικών ή χρηματοπιστωτικών συνθηκών ή δυσμενών εξελίξεων στην αγορά ΟΑ ή αύξηση του κόστους εξυπηρέτησης του χρέους τους.
2. Προκειμένου να διασφαλιστεί η αποτελεσματικότητα των εφαρμοζόμενων μέτρων και να ελαχιστοποιηθεί η όποια δυνατότητα καταστρατήγησής τους ή παραγωγής δευτερογενών συνεπειών που θα μπορούσαν να μειώσουν την αποτελεσματικότητά τους και, πιθανόν, να δημιουργήσουν κινδύνους σε άλλους τομείς, οι αποδέκτες θα πρέπει να χρησιμοποιήσουν ένα ή περισσότερα νομικά δεσμευτικά μέτρα στοχευμένα στους δανειολήπτες, ιδίως διασφαλίζοντας την εφαρμογή τους σε δάνεια χορηγούμενα από κάθε τύπο δανειστή σε κάθε τύπο δανειολήπτη.
3. Πριν από την ενεργοποίηση νομικά δεσμευτικών μέτρων στοχευμένων στους δανειολήπτες θα πρέπει να αξιολογείται η θέση της Αυστρίας στην εξέλιξη των οικονομικών και χρηματοπιστωτικών κύκλων, προκειμένου να καθοριστεί η κατάλληλη βαθμονόμηση και η σταδιακή εφαρμογή τους.
4. Πριν από την ενεργοποίηση νομικά δεσμευτικών μέτρων στοχευμένων στους δανειολήπτες και προκειμένου να καθοριστεί η κατάλληλη βαθμονόμηση και η σταδιακή εφαρμογή τους θα πρέπει οι αποδέκτες να λαμβάνουν υπόψη την επιλογή και βαθμονόμηση των υφιστάμενων μέτρων που στοχεύουν σε δανειολήπτες, διασφαλίζοντας έτσι τον αποτελεσματικότερο μετριασμό των ευπαθειών που εντοπίστηκαν στην Αυστρία.
5. Μετά από την ενεργοποίηση των νομικά δεσμευτικών μέτρων που στοχεύουν σε δανειολήπτες ενδέχεται να καθίσταται αναγκαία η περαιτέρω αυστηροποίησή τους ή η ενεργοποίηση πρόσθετων μακροπροληπτικών μέτρων προς αντιμετώπιση των ευπαθειών που έχουν εντοπιστεί στην Αυστρία. Αυτό θα εξαρτάται από την επιλογή των ενεργοποιηθέντων μέτρων που στοχεύουν σε δανειολήπτες, από την αρχική βαθμονόμησή τους και από τα αποτελέσματα της αξιολόγησης των ευπαθειών.
6. Όταν ενεργοποιούν ή βαθμονομούν νομικά δεσμευτικά μέτρα στοχευμένα στους δανειολήπτες, οι αποδέκτες θα πρέπει να λαμβάνουν υπόψη όλα τα δάνεια που τα νοικοκυριά πρόκειται να εξυπηρετήσουν από το εισόδημά τους, ανεξάρτητα από τη μορφή τους, δηλαδή, να αντιμετωπίζουν τα χορηγούμενα προς τις στεγαστικές εταιρείες δάνεια ως χρέος των νοικοκυριών.

Σύσταση Β — Ενεργοποίηση ή αυστηροποίηση κεφαλαιακών μέτρων

Επί της σύστασης Β εφαρμόζονται τα ακόλουθα κριτήρια συμμόρφωσης.

1. Όταν ενεργοποιούν πρόσθετα ή αυστηροποιούν υφιστάμενα κεφαλαιακά μέτρα, οι αποδέκτες θα πρέπει να επιδιώκουν τη διασφάλιση της ανθεκτικότητας των πιστωτικών ιδρυμάτων που είναι αδειοδοτημένα στην Αυστρία έναντι της ενδεχόμενης επέλευσης συστημικού κινδύνου συνδεδεμένου με οικιστικά ακίνητα, που θα μπορούσε να προκαλέσει άμεσες και έμμεσες πιστωτικές ζημιές από ενυπόθηκα δάνεια ή ως συνέπεια της μείωσης της κατανάλωσης των νοικοκυριών που έχουν συνάψει οικιστικά δάνεια.
2. Πριν από την ενεργοποίηση πρόσθετων ή την αυστηροποίηση υφιστάμενων κεφαλαιακών μέτρων θα πρέπει να αξιολογούνται η θέση της Αυστρίας στην εξέλιξη των οικονομικών και χρηματοπιστωτικών κύκλων και η επάρκεια των νομικά δεσμευτικών μέτρων που στοχεύουν σε δανειολήπτες και ενεργοποιούνται σύμφωνα με τη σύσταση Α, ενόψει της αντιμετώπισης των μεσοπρόθεσμων ευπαθειών, προκειμένου να καθοριστεί αν ενδείκνυται η ενεργοποίηση ή η αυστηροποίηση κεφαλαιακών μέτρων.
3. Μετά από την ενεργοποίηση πρόσθετων ή την αυστηροποίηση υφιστάμενων κεφαλαιακών μέτρων ενδέχεται να καθίσταται αναγκαία η περαιτέρω αυστηροποίηση των μέτρων ή η ενεργοποίηση πρόσθετων μακροπροληπτικών μέτρων προς αντιμετώπιση των ευπαθειών που εντοπίστηκαν στην Αυστρία. Αυτό θα εξαρτάται από την επιλογή των ενεργοποιηθέντων κεφαλαιακών μέτρων, από την αρχική βαθμονόμησή τους και από τα αποτελέσματα της αξιολόγησης των ευπαθειών.

ΠΡΟΕΙΔΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΕΥΡΩΠΑΪΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΣΥΣΤΗΜΙΚΟΥ ΚΙΝΔΥΝΟΥ**της 2ας Δεκεμβρίου 2021****σχετικά με τις μεσοπρόθεσμες ευπάθειες του τομέα οικιστικών ακινήτων της Βουλγαρίας****(ΕΕΣΚ/2021/12)****(2022/C 122/03)**

ΤΟ ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΕΥΡΩΠΑΪΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΣΥΣΤΗΜΙΚΟΥ ΚΙΝΔΥΝΟΥ,

Έχοντας υπόψη τη Συνθήκη για τη λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης,

Έχοντας υπόψη τον κανονισμό (ΕΕ) αριθ. 1092/2010 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 24ης Νοεμβρίου 2010, σχετικά με τη μακροπροληπτική επίβλεψη του χρηματοοικονομικού συστήματος της Ευρωπαϊκής Ένωσης και τη σύσταση Ευρωπαϊκού Συμβουλίου Συστημικού Κινδύνου ⁽¹⁾, και ιδίως το άρθρο 3 παράγραφος 2 στοιχείο γ) και τα άρθρα 16 έως 18,

Έχοντας υπόψη την απόφαση ΕΕΣΚ/2011/1 του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου Συστημικού Κινδύνου, της 20ής Ιανουαρίου 2011, για τη θέσπιση του εσωτερικού κανονισμού του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου Συστημικού Κινδύνου ⁽²⁾, και ιδίως το άρθρο 18,

Εκτιμώντας τα ακόλουθα:

- (1) Η στέγαση αποτελεί βασικό τομέα της πραγματικής οικονομίας και αντιπροσωπεύει σημαντικό μέρος του πλούτου των νοικοκυριών και του τραπεζικού δανεισμού. Τα οικιστικά ακίνητα (ΟΑ) αποτελούν σημαντική συνιστώσα των περιουσιακών στοιχείων των νοικοκυριών και τα στεγαστικά δάνεια καταλαμβάνουν συχνά μεγάλο μερίδιο των ισολογισμών των τραπεζών. Εξάλλου, η κατασκευαστική δραστηριότητα στον τομέα της στέγασης αποτελεί κατ' εξοχήν σημαντική συνιστώσα της πραγματικής οικονομίας ως πηγή απασχόλησης, επενδύσεων και ανάπτυξης.
- (2) Οι οικονομικές κρίσεις του παρελθόντος και η εμπειρία πολλών χωρών κατέδειξαν ότι η μη διατηρήσιμη εξέλιξη στις αγορές ακινήτων μπορεί να έχει σοβαρές συνέπειες για τη σταθερότητα του χρηματοπιστωτικού συστήματος και της συνολικής οικονομίας οποιασδήποτε χώρας, οι οποίες μπορούν επίσης να προκαλέσουν αρνητικές δευτερογενείς επιπτώσεις μεταδιδόμενες διασυννορικά. Τα αποτελέσματα στη χρηματοπιστωτική σταθερότητα μπορούν να είναι άμεσα και έμμεσα. Τα άμεσα αποτελέσματα αφορούν τις πιστωτικές ζημιές που προκαλούνται από τα χαρτοφυλάκια ενυπόθηκων δανείων λόγω της επικράτησης δυσμενών οικονομικών ή χρηματοπιστωτικών συνθηκών και της ταυτόχρονης εκδήλωσης αρνητικών εξελίξεων στην αγορά ΟΑ. Τα έμμεσα αποτελέσματα αφορούν προσαρμογές στην κατανάλωση των νοικοκυριών, οι οποίες παράγουν περαιτέρω συνέπειες για την πραγματική οικονομία και τη χρηματοπιστωτική σταθερότητα.
- (3) Οι αγορές ακινήτων είναι επιρρεπείς σε κυκλικές εξελίξεις. Η υπερβολική ανάληψη κινδύνων, η υπερβολική μόχλευση και τα δυσάρεστα κίνητρα κατά την ανοδική φάση του κύκλου της αγοράς ακινήτων μπορούν να οδηγήσουν σε σοβαρές αρνητικές επιπτώσεις τόσο για τη χρηματοπιστωτική σταθερότητα όσο και για την πραγματική οικονομία. Λόγω της κρίσιμης σημασίας του τομέα των ΟΑ για τη χρηματοπιστωτική και μακροοικονομική σταθερότητα αποκτά ιδιαίτερη σημασία η προσπάθεια αποτροπής της συσσώρευσης ευπαθειών στις αγορές ΟΑ μέσω της χρήσης της μακροπροληπτικής πολιτικής κατά τρόπο που βαίνει πέραν της χρήσης της ως εργαλείου μετριασμού του συστημικού κινδύνου.
- (4) Ναι μεν οι κυκλικοί παράγοντες κατέχουν σημαντικό ρόλο στην τροφοδότηση των ευπαθειών που εντοπίζονται στις αγορές ΟΑ χωρών του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου (ΕΟΧ), αλλά υπάρχουν και διαρθρωτικοί παράγοντες που συντείνουν σε αυτές. Στους διαρθρωτικούς αυτούς παράγοντες είναι δυνατόν να περιλαμβάνονται η υποπροσφορά οικιστικών ακινήτων, η οποία ασκεί ανοδική πίεση στις τιμές των κατοικιών και στο χρέος των νοικοκυριών που αγοράζουν ακίνητα για ιδιοκατοίκηση, και άλλες κρατικές πολιτικές που μπορούν να λειτουργούν ως κίνητρο υπερδανεισμού για τα νοικοκυριά. Δεδομένου ότι οι παράγοντες αυτοί εκτείνονται πέραν της μακροπροληπτικής πολιτικής, τα υφιστάμενα μακροπροληπτικά μέτρα μπορούν να συμπληρωθούν και να ενισχυθούν από τη λήψη μέτρων σε άλλους τομείς πολιτικής με σκοπό την αποτελεσματική και ουσιαστική αντιμετώπιση των ευπαθειών που εκδηλώνονται στις αγορές ΟΑ διαφόρων χωρών, χωρίς υπερβολικό κόστος για την πραγματική οικονομία και το χρηματοπιστωτικό σύστημα.
- (5) Η έξαρση της πανδημίας COVID-19 το 2020 και η επακόλουθη κρίση δεν οδήγησαν σε κυκλική πτώση των στεγαστικών αγορών. Αντίθετα, μετά από μια περίοδο σταδιακής ανάπτυξης και σε ένα περιβάλλον χαμηλών επιτοκίων σε αρκετές χώρες επιταχύνθηκε περαιτέρω ο ρυθμός αύξησης των πραγματικών τιμών των κατοικιών και των χορηγήσεων, υπερβαίνοντας σε μεγάλο βαθμό το ρυθμό αύξησης του εισοδήματος των νοικοκυριών. Προκειμένου να μετριαστεί ο αντίκτυπος της πανδημίας και η επακόλουθη οικονομική αβεβαιότητα εφαρμόστηκαν διάφορα μέτρα και πολιτικές, όπως τα χρεοστάσια

⁽¹⁾ ΕΕ L 331 της 15.12.2010, σ. 1.⁽²⁾ ΕΕ C 58 της 24.2.2011, σ. 4.

και συστήματα δημόσιων εγγυήσεων. Σε αυτό το ευρύ πλαίσιο πολιτικής τα μακροπροληπτικά μέτρα που είχαν ήδη προβλεφθεί έχουν χαλαρώσει προσωρινά ή ενεργοποιούνται με καθυστέρηση σε ορισμένες χώρες. Η βελτίωση που παρατηρείται επί του παρόντος στην οικονομική κατάσταση επιτρέπει κάποια προσαρμογή της μακροπροληπτικής πολιτικής στις χώρες όπου εξακολουθούν να συσσωρεύονται ευπάθειες που αφορούν τα ΟΑ.

- (6) Το Ευρωπαϊκό Συμβούλιο Συστημικού Κινδύνου (ΕΣΣΚ) ολοκλήρωσε πρόσφατα μια συστηματική και προορατική αξιολόγηση των ευπαθειών του τομέα των ΟΑ σε επίπεδο ΕΟΧ.
- (7) Όσον αφορά τη Βουλγαρία η πρόσφατη αυτή αξιολόγηση αποκάλυψε ότι:
- α. Οι πραγματικές τιμές των κατοικιών αυξήθηκαν με συγκρατημένο ρυθμό την τελευταία διετία στη Βουλγαρία, με μέσο όρο ετήσιας αύξησης της τάξης του 3,5 % έως τα μέσα του 2020. Έκτοτε, ο ρυθμός αύξησης των τιμών αυτών επιταχύνθηκε σε περίπου 7 % από τα μέσα του 2021, αποτυπώνοντας και τις επιδράσεις της βάσης σύγκρισης όσον αφορά τον χαμηλότερο ρυθμό αύξησης των τιμών των κατοικιών το πρώτο εξάμηνο του 2020. Οι εκτιμήσεις της Българска народна банка (Εθνική Τράπεζα της Βουλγαρίας) δείχνουν ότι οι κατοικίες ήταν ελαφρώς υπερτιμημένες στο τέλος του 2020.
 - β. Ταυτόχρονα, ο ετήσιος ρυθμός αύξησης των στεγαστικών δανείων των νοικοκυριών επιταχύνθηκε σημαντικά τα τελευταία χρόνια στη Βουλγαρία, εγγιζοντας το 13 % τον Αύγουστο του 2021 σε πραγματικούς όρους.
 - γ. Σύμφωνα με την Ευρωπαϊκή Αρχή Τραπεζών, το επίπεδο των μη εξυπηρετούμενων δανείων στον τομέα των ΟΑ στη Βουλγαρία ήταν 5,3 % το δεύτερο τρίμηνο του 2021 ^(*). Ταυτόχρονα, το υψηλό ποσοστό κάλυψης των εν λόγω δανείων (48,1 % έναντι 25,7 % για την Ένωση συνολικά) αποτελεί σημαντικό παράγοντα μετριασμού του κινδύνου.
 - δ. Στο πλαίσιο αυτό το χρέος των νοικοκυριών στη Βουλγαρία ήταν σχετικά χαμηλό, αλλά αυξήθηκε κάπως κατά τη διάρκεια της πανδημίας COVID-19. Επιπλέον, το ποσοστό των ιδιοκτητών κατοικιών με ενυπόθηκο δανεισμό είναι πολύ χαμηλό. Ως εκ τούτου, το απόθεμα των ενυπόθηκων δανείων βρίσκεται σε σχετικά χαμηλό επίπεδο στη Βουλγαρία, αντιστοιχώντας συνολικά στο 27 % του ΑΕΠ (συμπεριλαμβανομένων των εταιρικών δανείων που εξασφαλίζονται με εμπορικά ακίνητα) έναντι 52 % για το σύνολο της Ένωσης το 2020. Ωστόσο, η μεγάλη πλειονότητα των δανείων είναι δάνεια κυμαινόμενου επιτοκίου, πράγμα που καθιστά τα νοικοκυριά ευάλωτα σε σημαντικές μεταβολές των επιτοκίων.
 - ε. Ταυτόχρονα, οι τράπεζες που λειτουργούν στη Βουλγαρία διαθέτουν σχετικά υψηλό επίπεδο ιδίων κεφαλαίων, με τον δείκτη κεφαλαίου κατηγορίας 1 στο 24 % τον Δεκέμβριο του 2020. Ως εκ τούτου, σε περίπτωση συνεχιζόμενης αύξησης των ευπαθειών που σχετίζονται με την αγορά των ΟΑ η υψηλή ικανότητα απορρόφησης του τραπεζικού τομέα θα αποτελούσε παράγοντα μετριασμού των κινδύνων που θα μπορούσαν να συσσωρευθούν απειλώντας τη χρηματοπιστωτική σταθερότητα. Μια άλλη ιδιαιτερότητα του τραπεζικού τομέα είναι η κυρίαρχη χρήση της τυποποιημένης προσέγγισης για τα ανοίγματα σε πιστωτικό κίνδυνο, η οποία μετριάξει τους δυνητικούς κινδύνους που σχετίζονται με τα ΟΑ. Το ποσοστό των σταθμισμένων ως προς τον κίνδυνο στοιχείων ενεργητικού επί του συνόλου των στοιχείων ενεργητικού παραμένει άνω του 50 %. Κατά συνέπεια, ο πραγματικός συντελεστής στάθμισης κινδύνου των τραπεζών που χρησιμοποιούν την τυποποιημένη προσέγγιση για δάνεια προς νοικοκυριά που αφορούν ΟΑ είναι 48 %, ενώ ο ίδιος συντελεστής των τραπεζών που χρησιμοποιούν εσωτερικές αξιολογήσεις είναι 25 %.
 - στ. Αν και, συγκρινόμενα με τις χώρες της Ένωσης συνολικά, το μερίδιο των ενυπόθηκων δανείων στα χαρτοφυλάκια των τραπεζών είναι περιορισμένο και το επίπεδο του χρέους των νοικοκυριών είναι επί του παρόντος χαμηλό, οι ευνοϊκές συνθήκες χρηματοδότησης των ενυπόθηκων δανείων θα μπορούσαν μεσοπρόθεσμα να εγείρουν τον κίνδυνο δημιουργίας ενός φαύλου κύκλου μεταξύ των τιμών των κατοικιών και της ενυπόθηκτης πίστης. Αφενός, η αύξηση των τιμών των κατοικιών σημαίνει αύξηση της αξίας των εξασφαλίσεων για τα στεγαστικά δάνεια κατά τρόπο που επιτρέπει μεγαλύτερη μόχλευση εκ μέρους των δανειοληπτών. Αφετέρου, η αύξηση των τιμών των κατοικιών συνοδεύεται συνήθως από θετικές μακροοικονομικές εξελίξεις, γεγονός που μπορεί να οδηγήσει σε χαλάρωση των κριτηρίων χορηγήσεων που τηρούν οι πάροχοι πιστώσεων. Ταυτόχρονα, η αυξανόμενη προσφορά στεγαστικών δανείων μπορεί να συνεπάγεται πρόσθετη ανοδική πίεση στις τιμές των κατοικιών. Σε μεσοπρόθεσμο ορίζοντα ένας τέτοιος φαύλος κύκλος θα μπορούσε να οδηγήσει, αφενός, σε «φούσκα» των τιμών των κατοικιών τροφοδοτούμενη από την πιστωτική επέκταση και, αφετέρου, σε υπερχρέωση των νοικοκυριών.
 - ζ. Το ΕΣΣΚ αναγνωρίζει διάφορα μέτρα τα οποία ήδη εφαρμόζονται στη Βουλγαρία και τα οποία μετριάχουν τις τρέχουσες ευπάθειες των ΟΑ. Ειδικότερα, ο θετικός συντελεστής του αντικυκλικού κεφαλαιακού αποθέματος ασφαλείας (CCyB) αποτελεί κατάλληλο εργαλείο τόσο για την αντιμετώπιση των ευπαθειών που σχετίζονται με την ταχεία πιστωτική επέκταση που διαδόθηκε ευρέως σε όλους τους τομείς, όσο και για την αύξηση της ανθεκτικότητας του τραπεζικού τομέα. Τον Σεπτέμβριο του 2021 αποφασίστηκε ότι το CCyB θα αυξηθεί από 0,5 % σε 1 % με ισχύ από την 1η Οκτωβρίου 2022. Το ΕΣΣΚ σημειώνει επίσης ότι το 2019 θεσπίστηκε στη Βουλγαρία νομικό πλαίσιο για

(*) European Banking Authority Risk Dashboard, διαθέσιμο στη διεύθυνση: <https://www.eba.europa.eu/risk-analysis-and-data/risk-dashboard>

μέτρα στοχευμένα στον δανειολήπτη και ότι, σύμφωνα με το άρθρο 124 του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 575/2013 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου (*), εφαρμόζεται κατώτατος συντελεστής στάθμισης κινδύνου στα ενυπόθηκα δάνεια με σχετικά υψηλότερους δείκτες δανείου προς αξία για τις τράπεζες που ακολουθούν την τυποποιημένη προσέγγιση. Εφαρμόζεται συντελεστής στάθμισης 35 % σε μέρος του ανοίγματος που εξασφαλίζεται με υποθήκες επί ακινήτων που προορίζονται για κατοικία, το οποίο δεν υπερβαίνει το 70 % της αξίας της εξασφάλισης.

- η. Με προσανατολισμό στις μελλοντικές εξελίξεις και λαμβανομένων υπόψη των μεσοπρόθεσμων προοπτικών για τον κίνδυνο, το τρέχον μείγμα μακροπροληπτικής πολιτικής θεωρείται εν μέρει κατάλληλο και εν μέρει επαρκές. Εκτός από τα κεφαλαιακά μέτρα που εφαρμόζονται επί του παρόντος, η θέσπιση μέτρων στοχευμένων στον δανειολήπτη θα ήταν κατάλληλη για την προληπτική αντιμετώπιση της δυνητικής σταδιακής δημιουργίας ενός φαύλου κύκλου μεταξύ των τιμών των κατοικιών και της ενυπόθηκτης πίστης.
- (8) Κατά την ενεργοποίηση μέτρων αντιμετώπισης των εντοπιζόμενων ευπαθειών θα πρέπει κατά τη βαθμονόμηση και σταδιακή εφαρμογή τους να λαμβάνονται υπόψη η θέση της Βουλγαρίας στην εξέλιξη των οικονομικών και χρηματοπιστωτικών κύκλων και τυχόν πιθανές επιπτώσεις όσον αφορά το συναφές κόστος και τα οφέλη,

ΕΞΕΔΩΣΕ ΤΗΝ ΠΑΡΟΥΣΑ ΠΡΟΕΙΔΟΠΟΙΗΣΗ:

Το ΕΣΣΚ έχει εντοπίσει στη Βουλγαρία μεσοπρόθεσμες ευπάθειες στον τομέα των οικιστικών ακινήτων, οι οποίες αποτελούν πηγή συστημικού κινδύνου για τη χρηματοπιστωτική σταθερότητα και μπορούν να έχουν σοβαρές αρνητικές επιπτώσεις στην πραγματική οικονομία. Από μακροπροληπτική άποψη το ΕΣΣΚ θεωρεί ότι οι κύριες ευπάθειες είναι ο υψηλός ρυθμός αύξησης των ενυπόθηκων πιστώσεων, οι ενδείξεις υπερτίμησης όσον αφορά τις τιμές των κατοικιών και η απουσία μέτρων στοχευμένων στον δανειολήπτη που θα μπορούσαν να μετριάσουν τη συσσώρευση κινδύνων που σχετίζονται με τον τομέα των ΟΑ.

Φρανκφούρτη, 2 Δεκεμβρίου 2021.

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

(*) Κανονισμός (ΕΕ) αριθ. 575/2013 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 26ης Ιουνίου 2013, σχετικά με τις απαιτήσεις προληπτικής εποπτείας για πιστωτικά ιδρύματα και την τροποποίηση του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 648/2012 (ΕΕ L 176 της 27.6.2013, σ. 1).

ΠΡΟΕΙΔΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΕΥΡΩΠΑΪΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΣΥΣΤΗΜΙΚΟΥ ΚΙΝΔΥΝΟΥ**της 2ας Δεκεμβρίου 2021****σχετικά με τις μεσοπρόθεσμες ευπάθειες του τομέα οικιστικών ακινήτων της Κροατίας****(ΕΣΣΚ/2021/13)**

(2022/C 122/04)

ΤΟ ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΕΥΡΩΠΑΪΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΣΥΣΤΗΜΙΚΟΥ ΚΙΝΔΥΝΟΥ,

Έχοντας υπόψη τη Συνθήκη για τη λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης,

Έχοντας υπόψη τον κανονισμό (ΕΕ) αριθ. 1092/2010 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 24ης Νοεμβρίου 2010, σχετικά με τη μακροπροληπτική επίβλεψη του χρηματοοικονομικού συστήματος της Ευρωπαϊκής Ένωσης και τη σύσταση Ευρωπαϊκού Συμβουλίου Συστημικού Κινδύνου ⁽¹⁾ και ιδίως το άρθρο 3 παράγραφος 2 στοιχείο γ) και τα άρθρα 16 και 18,

Έχοντας υπόψη την απόφαση ΕΣΣΚ/2011/1 του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου Συστημικού Κινδύνου, της 20ής Ιανουαρίου 2011, για τη θέσπιση του εσωτερικού κανονισμού του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου Συστημικού Κινδύνου ⁽²⁾, και ιδίως το άρθρο 18,

Εκτιμώντας τα ακόλουθα:

- (1) Η στέγαση αποτελεί βασικό τομέα της πραγματικής οικονομίας και αντιπροσωπεύει σημαντικό μέρος του πλούτου των νοικοκυριών και του τραπεζικού δανεισμού. Τα οικιστικά ακίνητα (ΟΑ) αποτελούν σημαντική συνιστώσα των περιουσιακών στοιχείων των νοικοκυριών και τα στεγαστικά δάνεια καταλαμβάνουν συχνά μεγάλο μερίδιο των ισολογισμών των τραπεζών. Εξάλλου, η κατασκευαστική δραστηριότητα στον τομέα της στέγασης αποτελεί κατ' εξοχήν σημαντικό στοιχείο της πραγματικής οικονομίας ως πηγή απασχόλησης, επενδύσεων και ανάπτυξης.
- (2) Οι οικονομικές κρίσεις του παρελθόντος και η εμπειρία πολλών χωρών κατέδειξαν ότι οι μη διατηρήσιμες εξελίξεις στις αγορές ακινήτων μπορούν να έχουν σοβαρές συνέπειες για τη σταθερότητα του χρηματοπιστωτικού συστήματος και της οικονομίας ορισμένης χώρας στο σύνολό της, οι οποίες μπορούν επίσης να προκαλέσουν αρνητικές δευτερογενείς επιπτώσεις διασυννοητικού χαρακτήρα. Τα αποτελέσματα στη χρηματοπιστωτική σταθερότητα μπορούν να είναι άμεσα και έμμεσα. Τα άμεσα αποτελέσματα αφορούν τις πιστωτικές ζημιές που προκαλούνται στα χαρτοφυλάκια ενυπόθηκων δανείων λόγω της επικράτησης δυσμενών οικονομικών και χρηματοπιστωτικών συνθηκών και της ταυτόχρονης εκδήλωσης αρνητικών εξελίξεων στην αγορά ΟΑ. Τα έμμεσα αποτελέσματα αφορούν προσαρμογές στην κατανάλωση των νοικοκυριών, οι οποίες παράγουν περαιτέρω συνέπειες για την πραγματική οικονομία και τη χρηματοπιστωτική σταθερότητα.
- (3) Οι αγορές ακινήτων είναι επιρρεπείς στις κυκλικές εξελίξεις. Η υπερβολική ανάληψη κινδύνων, η υπερβολική μόχλευση και τα δυσάρμοστα κίνητρα κατά την ανοδική φάση του κύκλου της αγοράς ακινήτων μπορούν να οδηγήσουν σε σοβαρές αρνητικές επιπτώσεις τόσο για τη χρηματοπιστωτική σταθερότητα όσο και για την πραγματική οικονομία. Λόγω της κρίσιμης σημασίας του τομέα των ΟΑ για τη χρηματοπιστωτική και μακροοικονομική σταθερότητα, είναι ιδιαίτερα σημαντική η προσπάθεια αποτροπής της συσσώρευσης ευπαθειών στις αγορές ΟΑ μέσω της χρήσης της μακροπροληπτικής πολιτικής κατά τρόπο διαφορετικό από τη χρήση της ως εργαλείου μετριασμού του συστημικού κινδύνου.
- (4) Ναι μεν οι κυκλικοί παράγοντες κατέχουν σημαντικό ρόλο στην τροφοδότηση των ευπαθειών που εντοπίστηκαν στις αγορές ΟΑ των χωρών του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου (ΕΟΧ), αλλά και διαρθρωτικοί παράγοντες συντέιναν σε αυτές. Στους διαρθρωτικούς παράγοντες αυτούς είναι δυνατόν να περιλαμβάνονται η υποπροσφορά οικιστικών ακινήτων, η οποία άσκησε ανοδική πίεση στις τιμές των κατοικιών και στο χρέος των νοικοκυριών που αγοράζουν ακίνητα για ιδιοκατοίκηση, και άλλες κρατικές πολιτικές που μπορούν να λειτουργούν ως κίνητρο υπερδανεισμού για τα νοικοκυριά. Δεδομένου ότι οι παράγοντες αυτοί εκτείνονται πέραν της μακροπροληπτικής πολιτικής, τα υφιστάμενα μακροπροληπτικά μέτρα μπορούν να συμπληρωθούν και να ενισχυθούν από τη λήψη μέτρων σε άλλους τομείς πολιτικής με σκοπό την αποτελεσματική και ουσιαστική αντιμετώπιση των ευπαθειών που εκδηλώνονται στις αγορές ΟΑ διαφόρων χωρών κατά τρόπο που να μη συνεπάγεται υπερβολικό κόστος για την πραγματική οικονομία και το χρηματοπιστωτικό σύστημα.
- (5) Η έξαρση της πανδημίας της νόσου COVID-19 το 2020 και η κρίση που σχετίζεται με αυτήν δεν οδήγησαν σε κυκλική πτώση των στεγαστικών αγορών. Αντίθετα, μετά από μια περίοδο σταδιακής ανάπτυξης και σε ένα περιβάλλον χαμηλών επιτοκίων σε αρκετές χώρες επιταχύνθηκε περαιτέρω ο ρυθμός αύξησης των πραγματικών τιμών των κατοικιών και των χορηγήσεων, υπερβαίνοντας σε μεγάλο βαθμό το ρυθμό αύξησης του εισοδήματος των νοικοκυριών. Προκειμένου να μετριαστεί ο αντίκτυπος της πανδημίας και η επακόλουθη οικονομική αβεβαιότητα εφαρμόστηκαν διάφορα μέτρα και πολιτικές, όπως τα χρεοστάσια και συστήματα δημόσιων εγγυήσεων. Σε αυτό το ευρύ πλαίσιο πολιτικής τα

⁽¹⁾ ΕΕ L 331 της 15.12.2010, σ. 1.

⁽²⁾ ΕΕ C 58 της 24.2.2011, σ. 4.

μακροπροληπτικά μέτρα που είχαν ήδη προβλεφθεί έχουν χαλαρώσει προσωρινά ή ενεργοποιούνται με καθυστέρηση σε ορισμένες χώρες. Η βελτίωση που παρατηρείται επί του παρόντος στην οικονομική κατάσταση επιτρέπει κάποια προσαρμογή της μακροπροληπτικής πολιτικής στις χώρες όπου εξακολουθούν να συσσωρεύονται ευπάθειες που αφορούν τα ΟΑ.

- (6) Το Ευρωπαϊκό Συμβούλιο Συστημικού Κινδύνου (ΕΣΣΚ) ολοκλήρωσε πρόσφατα μια συστηματική και προορατική αξιολόγηση των ευπαθειών του τομέα των ΟΑ σε επίπεδο ΕΟΧ.
- (7) Όσον αφορά την Κροατία αυτή η πρόσφατη αξιολόγηση αποκάλυψε τα ακόλουθα:
- α. Μετά από μια παρατεταμένη περίοδο διόρθωσης και περιορισμένης ανάπτυξης, ο ρυθμός αύξησης των πραγματικών τιμών κατοικιών σημείωσε ετήσια επιτάχυνση 8 % στις αρχές του 2019. Μετά την εκδήλωση της πανδημίας της νόσου COVID-19 η δυναμική των τιμών των κατοικιών παραμένει ισχυρή. Σύμφωνα με τις εκτιμήσεις της Hrvatska narodna banka, οι τιμές των κατοικιών αποκλίνουν όλο και περισσότερο από τα μακροπρόθεσμα βασικά μεγέθη τους.
- β. Μια σειρά παραγόντων τόσο από την πλευρά της ζήτησης όσο και από την πλευρά της προσφοράς ενδέχεται να επηρεάζει την εξέλιξη των τιμών των κατοικιών σε διάφορους βαθμούς στις περιοχές της Κροατίας. Πρώτον, σημαντικό μέρος της ζήτησης στην αγορά ΟΑ σε ορισμένες περιοχές προέρχεται από ξένους αγοραστές (περίπου 10 % συνολικά σύμφωνα με την Hrvatska narodna banka). Παρόλο που μετά την εκδήλωση της πανδημίας της νόσου COVID-19 η συνολική συναλλακτική δραστηριότητα ήταν χαμηλότερη, το ποσοστό των ξένων αγοραστών παρέμεινε στα προ της κρίσης επίπεδα σύμφωνα με την Hrvatska narodna banka. Δεύτερον, η Κροατία υπέστη δύο σεισμούς το 2020, οι οποίοι έπληξαν αμφότεροι την περιοχή του Ζάγκρεμπ και προκάλεσαν ζημιές σε κατοικίες. Τα εν λόγω γεγονότα κατέδειξαν ορισμένες ελλείψεις στα πρότυπα ποιότητας των κατοικιών που είχαν ανοικοδομηθεί πριν από τη δεκαετία του 1960, δηλαδή πριν από τη θέσπιση αντισεισμικών προτύπων στην Κροατία. Κατά συνέπεια, το σχετικά χαμηλότερο επίπεδο ρευστότητας που αντιπροσωπεύουν ορισμένες εξ αυτών των κατοικιών ενδέχεται να μειώσει τον αριθμό των κατοικιών που θα αποτελέσουν αντικείμενο συναλλαγής, προκαλώντας ενδεχομένως αύξηση του γενικού επιπέδου τιμών των κατοικιών. Παράλληλα, το κόστος της σταδιακής επισκευής των κατοικιών που υπέστησαν ζημιές, το οποίο υπολογίστηκε σε ποσοστό 23 % του ακαθάριστου εγχώριου προϊόντος (ΑΕΠ) το 2020, ενδέχεται να αυξήσει τις τιμές των κατοικιών λόγω της αύξησης της οικονομικής δραστηριότητας και της θετικής επίδρασής της στην οικονομία. Τέλος, το 2020, η κροατική κυβέρνηση παρέτεινε την ισχύ του προγράμματος στεγαστικών επιδοτήσεων το οποίο είχε τεθεί σε εφαρμογή ήδη στα τέλη του 2017 και το οποίο παρέχει υψηλότερους συντελεστές επιδότησης για την αγορά πρώτης κατοικίας σε λιγότερο αναπτυγμένες περιοχές.
- γ. Παρά το γεγονός ότι μόνο οι μισές περίπου συναλλαγές στον τομέα των ΟΑ χρηματοδοτούνται μέσω τραπεζικών πιστώσεων σύμφωνα με την Hrvatska narodna banka, ο ρυθμός αύξησης των ενυπόθηκων δανείων ΟΑ επιταχύνθηκε κατά το δεύτερο εξάμηνο του 2019, και ιδίως στη διάρκεια του 2020. Μεταξύ Ιανουαρίου και Αυγούστου 2021 ο ρυθμός αυτός ανήλθε κατά μέσο όρο σε περίπου 7,5 %. Αυτή η δυναμική οφείλεται σε κάποιο βαθμό στο πρόγραμμα στεγαστικών επιδοτήσεων της κυβέρνησης, καθώς το ποσοστό των επιδοτούμενων δανείων αυξήθηκε από 18 % το 2019 σε 35 % το 2020.
- δ. Η νέα συλλογή δεδομένων για τα κριτήρια ενυπόθηκου δανεισμού από την Hrvatska narodna banka υποδεικνύει ότι ο δείκτης δανείου προς αξία (LTV) σημαντικού μέρους των νέων δανείων ήταν υψηλότερος από 90 % κατά το πρώτο εξάμηνο του 2021. Πολλά από αυτά τα δάνεια ήταν επιδοτούμενα από την κυβέρνηση και είχαν δείκτη LTV που κυμαινόταν συνήθως μεταξύ 90 % και 100 %. Περίπου στο 10 % των νέων δανείων ο δείκτης LTV ανερχόταν σε ποσοστό άνω του 100 %. Περίπου το ένα τέταρτο των νέων δανείων είχαν επίσης χορηγηθεί με δείκτη εξυπηρέτησης δανείου προς εισόδημα (LSTI) άνω του 40 %. Περαιτέρω, ορισμένα από αυτά τα νέα δάνεια είχαν επίσης δείκτη LTV άνω του 90 %. Επιπλέον, κατά το πρώτο εξάμηνο του 2021 η διάρκεια ορισμένων εξ αυτών των νέων δανείων υπερέβαινε τα 30 έτη.
- ε. Στο πλαίσιο αυτό οι τράπεζες που δραστηριοποιούνται στην Κροατία έχουν σχετικά υψηλά επίπεδα ιδίων κεφαλαίων σε σύγκριση με εκείνες που δραστηριοποιούνται στις υπόλοιπες χώρες της Ένωσης. Ο μέσος δείκτης κεφαλαίου της κατηγορίας 1 ανήλθε σε ποσοστό 25 % τον Δεκέμβριο 2020. Οι μέσοι συντελεστές στάθμισης κινδύνου για τα ενυπόθηκα δάνεια σύμφωνα με την προσέγγιση των εσωτερικών διαβαθμίσεων (IRB) για τον υπολογισμό των απαιτήσεων ιδίων κεφαλαίων ανήλθαν σε 38 % τον Ιούνιο 2021. Το ποσοστό αυτών των δανείων αντιστοιχούσε περίπου στο 12 % της αγοράς στην Κροατία. Στην πλειονότητά τους τα πιστωτικά ιδρύματα ακολουθούν την τυποποιημένη προσέγγιση, υποχρεούνται δε να πληρούν τα αυστηρότερα κριτήρια του άρθρου 124 του εν λόγω κανονισμού ως προς την εφαρμογή προνομιακών συντελεστών στάθμισης κινδύνου στα ανοίγματα ΟΑ, όπως εγκρίθηκαν με τον κανονισμό (ΕΕ) αριθ. 575/2013 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου (³). Τον Ιούνιο 2021 οι μέσοι συντελεστές στάθμισης κινδύνου για τα πιστωτικά ιδρύματα που ακολουθούσαν την τυποποιημένη προσέγγιση ανήλθαν σε 42 %.

(³) Κανονισμός (ΕΕ) αριθ. 575/2013 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 26ης Ιουνίου 2013, σχετικά με τις απαιτήσεις προληπτικής εποπτείας για πιστωτικά ιδρύματα και επιχειρήσεις επενδύσεων και την τροποποίηση του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 648/2012 (ΕΕ L 176 της 27.6.2013, σ. 1.).

στ. Παράλληλα, η δανειακή επιβάρυνση των νοικοκυριών στην Κροατία είναι σχετικά χαμηλή σε σύγκριση με άλλες χώρες της Ένωσης. Στη διάρκεια του 2020 τα δάνεια προς νοικοκυριά αυξήθηκαν σε πραγματικές τιμές, αλλά με ρυθμούς χαμηλότερους σε σύγκριση με τα στεγαστικά δάνεια. Αυτό οφειλόταν σε μείωση της γενικότερης εμπιστοσύνης των καταναλωτών η οποία οδήγησε σε μείωση της λήψης καταναλωτικών δανείων, ενώ τα προγράμματα επιδοτήσεων της κυβέρνησης για τα ενυπόθηκα δάνεια έχουν διατηρήσει τη ζήτηση στεγαστικών δανείων σε υψηλά επίπεδα. Ένας άλλος κινητήριος παράγοντας ενδέχεται να είναι η μείωση των επιτοκίων για τα δάνεια προς νοικοκυριά. Σύμφωνα με την Ευρωπαϊκή Αρχή Τραπεζών (ΕΑΤ), κατά το δεύτερο εξάμηνο του 2020 σημειώθηκε ελαφρά αύξηση στο ποσοστό των μη εξυπηρετούμενων δανείων, ιδίως των δανείων προς νοικοκυριά και των ενυπόθηκων δανείων. Κατά το πρώτο τρίμηνο του 2021 το ποσοστό των μη εξυπηρετούμενων δανείων παρέμεινε αμετάβλητο για τα δάνεια προς νοικοκυριά στο σύνολό τους (σε ποσοστό 5,9 %), ενώ μειώθηκε ελαφρώς για τα ενυπόθηκα δάνεια (σε ποσοστό 3,6 %).

ζ. Παρά το γεγονός ότι σε σύγκριση με άλλα κράτη μέλη το ποσοστό ενυπόθηκων δανείων στα χαρτοφυλάκια των τραπεζών της Κροατίας είναι σχετικά περιορισμένο, η δανειακή επιβάρυνση των νοικοκυριών είναι μάλλον χαμηλή, το επίπεδο κεφαλαιοποίησης του τραπεζικού τομέα είναι σχετικά υψηλό και ένα σημαντικό μέρος της ζήτησης στην αγορά ΟΑ δεν χρηματοδοτείται από τραπεζικά δάνεια, ενδεχόμενη επικράτηση ευνοϊκών συνθηκών και χαλάρωση των κριτηρίων χορηγήσεων ενυπόθηκων δανείων ενέχει τον κίνδυνο δημιουργίας ενός φαύλου κύκλου μεταξύ των τιμών των κατοικιών και της ενυπόθηκτης πίστης μεσοπρόθεσμα. Αφενός, λόγω της αύξησης των τιμών των κατοικιών αυξάνεται η αξία των εξασφαλίσεων για τα στεγαστικά δάνεια, δίνοντας κατ' αυτόν τον τρόπο στους δανειολήπτες τη δυνατότητα υψηλότερης μόχλευσης. Αφετέρου, η αύξηση των τιμών των κατοικιών συνοδεύεται συνήθως από θετικές μακροοικονομικές εξελίξεις που ενδέχεται, με τη σειρά τους, να οδηγήσουν σε χαλάρωση των κριτηρίων χορηγήσεων από τους παρόχους πιστώσεων λόγω του γενικότερου κλίματος αισιοδοξίας στην αγορά. Παράλληλα, η αυξημένη προσφορά στεγαστικών δανείων ενδέχεται να ασκήσει ανοδική πίεση στις τιμές των κατοικιών. Μεσοπρόθεσμα, ένας τέτοιος φαύλος κύκλος ενδέχεται να οδηγήσει σε τεχνητή διόγκωση των τιμών των κατοικιών υποκινούμενη από τις πιστώσεις, παρά το ότι σημαντικό μέρος της ζήτησης στην αγορά ΟΑ χρηματοδοτείται επί του παρόντος από πηγές εκτός των εγχώριων τραπεζικών πιστώσεων. Η πιστωτική δυναμική, ιδίως, ενδέχεται να συνεχίσει να τροφοδοτείται από τις επιδοτήσεις του ενυπόθηκου δανεισμού τις οποίες προωθεί η κροατική κυβέρνηση.

η. Το ΕΣΣΚ αναγνωρίζει ότι στην Κροατία έχουν τεθεί σε εφαρμογή μέτρα που περιορίζουν τις υφιστάμενες ευπάθειες στον τομέα των ΟΑ και ότι, ιδίως, το μέτρο που προβλέπεται στο άρθρο 124 του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 575/2013 και άλλα κεφαλαιακά μέτρα (π.χ. το απόθεμα ασφαλείας συστημικού κινδύνου) συμβάλλουν στη σχετικά υψηλή κεφαλαιοποίηση του τραπεζικού τομέα σε σύγκριση με άλλα κράτη μέλη. Αυτό αντισταθμίζει την ενδεχόμενη επέλευση κινδύνων στον τομέα των ΟΑ. Σε κάποιο βαθμό και το έμμεσο όριο του δείκτη εξυπηρέτησης χρέους προς εισόδημα (DST), το οποίο θεοπίστηκε σύμφωνα με τις κατευθυντήριες γραμμές της ΕΑΤ σχετικά με την αξιολόγηση πιστοληπτικής ικανότητας και σχετικά με τις καθυστερήσεις και τις κατασχέσεις, λειτουργεί ως προστατευτικό μέτρο έναντι της υπέρμετρης επιβάρυνσης της εξυπηρέτησης του χρέους των δανειοληπτών. Το ΕΣΣΚ αναγνωρίζει επίσης ότι το νομικό πλαίσιο μέτρων που στοχεύουν στους δανειολήπτες, το οποίο θεοπίστηκε το 2020, έχει διευρύνει σημαντικά την εργαλειοθήκη μακροπροληπτικής πολιτικής στην Κροατία και ότι η λεπτομερής συλλογή δεδομένων για τα κριτήρια χορηγήσεων που εισήχθη στα τέλη του 2020 παρέχει τη δυνατότητα αποτελεσματικής παρακολούθησης των κινδύνων που απορρέουν από την αγορά ΟΑ.

θ. Από μια προορατική άποψη και λαμβανομένης υπόψη της μεσοπρόθεσμης προοπτικής για τον κίνδυνο, ο υφιστάμενος συνδυασμός μακροπροληπτικών πολιτικών θεωρείται εν μέρει κατάλληλος και εν μέρει επαρκής. Από προορατική άποψη και παρά τη σχετικά υψηλή κεφαλαιοποίηση του τραπεζικού τομέα, τα υφιστάμενα μακροπροληπτικά μέτρα για τα ενυπόθηκα δάνεια μπορούν να συμπληρωθούν από ρητά μέτρα στοχευμένα στους δανειολήπτες ως προληπτική δράση έναντι της ενδεχόμενης ανάπτυξης ενός φαύλου κύκλου μεταξύ τιμών των κατοικιών και πιστώσεων, που ενδεχομένως τροφοδοτείται από τη χαλάρωση των κριτηρίων χορηγήσεων και τις κρατικές επιδοτήσεις ενυπόθηκων δανείων. Παράλληλα, οι μακροπροληπτικές πολιτικές μπορούν να συμπληρωθούν από ευρύτερη πολιτική δράση για την αντιμετώπιση των παραγόντων που διευκολύνουν ή προωθούν την αυξανόμενη δανειακή επιβάρυνση των νοικοκυριών, δηλαδή τις κρατικές επιδοτήσεις ενυπόθηκων δανείων, με σκοπό την ενίσχυση των υφιστάμενων μακροπροληπτικών μέτρων για την αποτελεσματική και ουσιαστική αντιμετώπιση των απομεινουσών ευπαθειών που έχουν εντοπιστεί στην αγορά ΟΑ της Κροατίας, κατά τρόπο που να μη συνεπάγεται υπερβολικό κόστος για την πραγματική οικονομία και το χρηματοπιστωτικό σύστημα της Κροατίας.

- (8) Κατά την ενεργοποίηση μέτρων για την αντιμετώπιση των εντοπισθεισών ευπαθειών η βαθμονόμηση και η σταδιακή εφαρμογή τους θα πρέπει να λαμβάνουν υπόψη τη θέση της Κροατίας στην εξέλιξη των οικονομικών και χρηματοπιστωτικών κύκλων και τυχόν επιπτώσεις όσον αφορά το συναφές κόστος και τα οφέλη.

ΕΞΕΔΩΣΕ ΤΗΝ ΠΑΡΟΥΣΑ ΠΡΟΕΙΔΟΠΟΙΗΣΗ:

Το ΕΣΣΚ εντόπισε στον τομέα ΟΑ της Κροατίας μεσοπρόθεσμες ευπάθειες οι οποίες αποτελούν πηγή συστημικού κινδύνου για τη χρηματοπιστωτική σταθερότητα και μπορούν να έχουν σοβαρές αρνητικές επιπτώσεις στην πραγματική οικονομία. Από μακροπροληπτική άποψη το ΕΣΣΚ θεωρεί ως κύριες ευπάθειες την ταχεία αύξηση της πιστοδότησης των νοικοκυριών και ενδεχόμενες ενδείξεις υπερτίμησης των κατοικιών, δεδομένης της απουσίας ρητών μέτρων στοχευμένων στους δανειολήπτες, τα οποία θα μπορούσαν να περιορίσουν τη συσσώρευση των κινδύνων που σχετίζονται με τον τομέα των ΟΑ.

Φρανκφούρτη, 2 Δεκεμβρίου 2021.

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

ΠΡΟΕΙΔΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΕΥΡΩΠΑΪΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΣΥΣΤΗΜΙΚΟΥ ΚΙΝΔΥΝΟΥ**της 2ας Δεκεμβρίου 2021****σχετικά με τις μεσοπρόθεσμες ευπάθειες του τομέα οικιστικών ακινήτων του Λιχτενστάιν****(ΕΣΚΤ/2021/14)****(2022/C 122/05)**

ΤΟ ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΕΥΡΩΠΑΪΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΣΥΣΤΗΜΙΚΟΥ ΚΙΝΔΥΝΟΥ,

Έχοντας υπόψη τη Συνθήκη για τη λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης,

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

Έχοντας υπόψη τον κανονισμό (ΕΕ) αριθ. 1092/2010 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 24ης Νοεμβρίου 2010, σχετικά με τη μακροπροληπτική επίβλεψη του χρηματοοικονομικού συστήματος της Ευρωπαϊκής Ένωσης και τη σύσταση Ευρωπαϊκού Συμβουλίου Συστημικού Κινδύνου ⁽²⁾, και ιδίως το άρθρο 3 παράγραφος 2 στοιχείο γ) και τα άρθρα 16 έως 18,

Έχοντας υπόψη την απόφαση ΕΕΣΚ/2011/1 του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου Συστημικού Κινδύνου, της 20ής Ιανουαρίου 2011, για τη θέσπιση του εσωτερικού κανονισμού του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου Συστημικού Κινδύνου ⁽³⁾, και ιδίως το άρθρο 18,

Εκτιμώντας τα ακόλουθα:

- (1) Η στέγαση αποτελεί βασικό τομέα της πραγματικής οικονομίας και αντιπροσωπεύει σημαντικό μέρος του πλούτου των νοικοκυριών και του τραπεζικού δανεισμού. Τα οικιστικά ακίνητα (ΟΑ) αποτελούν σημαντική συνιστώσα των περιουσιακών στοιχείων των νοικοκυριών και τα στεγαστικά δάνεια καταλαμβάνουν συχνά μεγάλο μερίδιο των ισολογισμών των τραπεζών. Εξάλλου, η κατασκευαστική δραστηριότητα στον τομέα της στέγασης αποτελεί κατ' εξοχήν σημαντική συνιστώσα της πραγματικής οικονομίας ως πηγή απασχόλησης, επενδύσεων και ανάπτυξης.
- (2) Οι οικονομικές κρίσεις του παρελθόντος και η εμπειρία πολλών χωρών κατέδειξαν ότι οι μη διατηρήσιμες εξελίξεις στις αγορές ακινήτων μπορούν να έχουν σοβαρές συνέπειες για τη σταθερότητα του χρηματοπιστωτικού συστήματος και της συνολικής οικονομίας ορισμένης χώρας, οι οποίες μπορούν επίσης να προκαλέσουν αρνητικές δευτερογενείς επιπτώσεις μεταδιδόμενες διασυννοριακά. Τα αποτελέσματα στη χρηματοπιστωτική σταθερότητα μπορούν να είναι άμεσα και έμμεσα. Τα άμεσα αποτελέσματα αφορούν τις πιστωτικές ζημιές που προκαλούνται από τα χαρτοφυλάκια ενυπόθηκων δανείων λόγω της επικράτησης δυσμενών οικονομικών ή χρηματοπιστωτικών συνθηκών και της ταυτόχρονης εκδήλωσης αρνητικών εξελίξεων στην αγορά ΟΑ. Τα έμμεσα αποτελέσματα αφορούν προσαρμογές στην κατανάλωση των νοικοκυριών, οι οποίες παράγουν περαιτέρω συνέπειες για την πραγματική οικονομία και τη χρηματοπιστωτική σταθερότητα.
- (3) Οι αγορές ακινήτων είναι επιρρεπείς σε κυκλικές εξελίξεις. Η υπερβολική ανάληψη κινδύνων, η υπερβολική μόχλευση και τα δυσάρμοστα κίνητρα κατά την ανοδική φάση του κύκλου της αγοράς ακινήτων μπορούν να οδηγήσουν σε σοβαρές αρνητικές επιπτώσεις τόσο για τη χρηματοπιστωτική σταθερότητα όσο και για την πραγματική οικονομία. Λόγω της κρίσιμης σημασίας του τομέα των ΟΑ για τη χρηματοπιστωτική και μακροοικονομική σταθερότητα αποκτά ιδιαίτερη σημασία η προσπάθεια αποτροπής της συσσώρευσης ευπαθειών στις αγορές ΟΑ μέσω της χρήσης της μακροπροληπτικής πολιτικής κατά τρόπο που βαίνει πέραν της χρήσης της ως εργαλείου μετριασμού του συστημικού κινδύνου.
- (4) Ναι μεν οι κυκλικοί παράγοντες κατέχουν σημαντικό ρόλο στην τροφοδότηση των ευπαθειών που εντοπίζονται στις αγορές ΟΑ χωρών του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου (ΕΟΧ), αλλά υπάρχουν και διαρθρωτικοί παράγοντες που συντείνουν σε αυτές. Στους διαρθρωτικούς αυτούς παράγοντες είναι δυνατόν να περιλαμβάνονται η υποπροσφορά οικιστικών ακινήτων, η οποία ασκεί ανοδική πίεση στις τιμές των κατοικιών και στο χρέος των νοικοκυριών που αγοράζουν ακίνητα για ιδιοκατοίκηση, και άλλες κρατικές πολιτικές που μπορούν να λειτουργούν ως κίνητρο υπερδανεισμού για τα νοικοκυριά. Δεδομένου ότι οι παράγοντες αυτοί εκτείνονται πέραν της μακροπροληπτικής πολιτικής, τα υφιστάμενα μακροπροληπτικά μέτρα μπορούν να συμπληρωθούν και να ενισχυθούν από τη λήψη μέτρων σε άλλους τομείς πολιτικής με σκοπό την αποτελεσματική και ουσιαστική αντιμετώπιση των ευπαθειών που εκδηλώνονται στις αγορές ΟΑ διαφόρων χωρών, χωρίς υπερβολικό κόστος για την πραγματική οικονομία και το χρηματοπιστωτικό σύστημα.

⁽¹⁾ ΕΕ L 1 της 3.1.1994, σ. 3.

⁽²⁾ ΕΕ L 331 της 15.12.2010, σ. 1.

⁽³⁾ ΕΕ C 58 της 24.2.2011, σ. 4.

- (5) Η έξαρση της πανδημίας COVID-19 το 2020 και η επακόλουθη κρίση δεν οδήγησαν σε κυκλική πτώση των στεγαστικών αγορών. Αντίθετα, μετά από μια περίοδο σταδιακής ανάπτυξης και σε ένα περιβάλλον χαμηλών επιτοκίων, σε αρκετές χώρες επιταχύνθηκε περαιτέρω ο ρυθμός αύξησης των πραγματικών τιμών των κατοικιών και των χορηγήσεων, υπερβαίνοντας σε μεγάλο βαθμό το ρυθμό αύξησης του εισοδήματος των νοικοκυριών. Προκειμένου να μετριαστεί ο αντίκτυπος της πανδημίας και η επακόλουθη οικονομική αβεβαιότητα εφαρμόστηκαν διάφορα μέτρα και πολιτικές, όπως τα χρεοστάσια (αναστολή αποπληρωμής χρέους) και τα συστήματα δημόσιων εγγυήσεων. Σε αυτό το ευρύ πλαίσιο πολιτικής τα μακροπροληπτικά μέτρα που είχαν προβλεφθεί σε ορισμένες χώρες σε προγενέστερο χρόνο χαλάρωσαν προσωρινά ή ενεργοποιήθηκαν με καθυστέρηση. Η βελτίωση που παρατηρείται επί του παρόντος στην οικονομική κατάσταση επιτρέπει κάποια προσαρμογή της μακροπροληπτικής πολιτικής στις χώρες όπου εξακολουθούν να συσσωρεύονται ευπάθειες που αφορούν τα ΟΑ.
- (6) Το Ευρωπαϊκό Συμβούλιο Συστημικού Κινδύνου (ΕΣΣΚ) ολοκλήρωσε πρόσφατα μια συστηματική και προορατική αξιολόγηση των ευπαθειών του τομέα των ΟΑ σε επίπεδο ΕΟΧ.
- (7) Όσον αφορά το Λιχτενστάιν η πρόσφατη αυτή αξιολόγηση αποκάλυψε ότι:
- Σύμφωνα με εκτιμήσεις της Αρχής Χρηματοπιστωτικών Αγορών (FMA), το χρέος των νοικοκυριών στο Λιχτενστάιν το 2020 ανερχόταν στο 226 % ⁽⁴⁾ και στο 120 % του διαθέσιμου εισοδήματος και του ακαθάριστου εγχώριου προϊόντος (ΑΕΠ), αντίστοιχα, κατατάσσοντάς το μεταξύ των χωρών με το υψηλότερο χρέος των νοικοκυριών στον ΕΟΧ. Επιπλέον, πρόσφατα το χρέος των νοικοκυριών παρουσίασε ανοδική τάση. Στη συσσώρευση του χρέους των νοικοκυριών ενδέχεται να συνέβαλαν, εκτός από το ευνοϊκό κόστος της δανειακής χρηματοδότησης, και τα αντιληπτά φορολογικά κίνητρα ⁽⁵⁾. Από ανάλυση που διενήργησε η FMA προκύπτει ότι το χρέος είναι άνισα κατανομημένο μεταξύ των νοικοκυριών, με το 14 % αυτών να δηλώνει χρέος από 500 000 έως 1.000.000 CHF και το 9 % χρέος άνω του 1.000.000 CHF, σύμφωνα με τα φορολογικά στατιστικά στοιχεία. Επιπλέον, το ποσοστό των νοικοκυριών με λόγο χρέους προς εισόδημα (DTI) άνω του 5 είναι σχετικά υψηλό, γεγονός που υποδηλώνει ότι το αυξημένο χρέος των νοικοκυριών δεν συνοδεύεται πάντα από υψηλότερο εισόδημα των νοικοκυριών. Θετικότερο είναι ότι το υψηλό ποσοστό ενυπόθηκων δανείων σταθερού επιτοκίου μειώνει σημαντικά τους κινδύνους που συνδέονται με το χρέος των νοικοκυριών.
 - Η δυναμική της αγοράς κατοικιών παρέμεινε συγκρατημένη τα τελευταία χρόνια. Δεδομένων των νομικών περιορισμών στην αγορά ακινήτων ⁽⁶⁾, η συναλλακτική δραστηριότητα είναι συνήθως χαμηλή στο Λιχτενστάιν. Οι δημόσιες αρχές δεν δημοσιεύουν δείκτες τιμών. Ωστόσο, σύμφωνα με την FMA, τα στοιχεία τιμών που προέρχονται από εκτιμήσεις εμπειρογνομόνων δείχνουν μόνο μια μέτρια αύξηση των τιμών τόσο της γης όσο και των διαμερισμάτων. Ομοίως, τόσο η κατασκευαστική όσο και η συναλλακτική δραστηριότητα παρέμειναν επίσης σχετικά σταθερές τα τελευταία χρόνια.
 - Σύμφωνα με την FMA, η αύξηση των ενυπόθηκων δανείων (συμπεριλαμβανομένων των δανείων για αγορά οικιστικών και λοιπών ακινήτων που χορηγούνται από εγχώριες τράπεζες στη νομισματική ζώνη του ελβετικού φράγκου) παρουσίασε πρόσφατα πτωτική τάση και διαμορφώθηκε ονομαστικά στο 0,7 % το 2019 (από 8,8 % το 2010), σημειώνοντας ελαφρά άνοδο σε 2,5 % το 2020. Ο ετήσιος ρυθμός αύξησης των εγχώριων δανείων που αφορούν οικιστικά ακίνητα ήταν ακόμη χαμηλότερος, ανερχόμενος σε 1,1 % το 2020.
 - Σύμφωνα με την FMA, υιοθετήθηκε μια σχετικά συνετή προσέγγιση ως προς τη χορήγηση ενυπόθηκων δανείων σε όρους δεικτών δανείου προς αξία (LTV), με το μερίδιο τόσο των υφιστάμενων όσο και των νέων ενυπόθηκων δανείων με δείκτη LTV υψηλότερο από 80 % το 2019 και το 2020 να είναι αμελητέο. Οι τράπεζες απαιτείται επίσης να αναγγέλλουν τα δάνεια ως «εξαιρέσεις από την πολιτική» όταν παρακάμπτουν τις εσωτερικές κατευθυντήριες γραμμές τους σχετικά με την οικονομική δυνατότητα πρόσβασης σε ενυπόθηκο δανεισμό. Στην πράξη, οι τράπεζες επαληθεύουν κατά πόσον η αύξηση του επιτοκίου σε 4,5 % ή 5 % συνεπάγεται επιβάρυνση της εξυπηρέτησης του χρέους καθ' υπέρβαση του ενός τρίτου του εισοδήματος των νοικοκυριών. Υπό το πρίσμα του σημερινού περιβάλλοντος χαμηλών επιτοκίων και της ιστορίας χαμηλών επιτοκίων στη νομισματική ζώνη του ελβετικού φράγκου, το βάρος της συμμόρφωσης με τις απαιτήσεις αυτές είναι αρκετά μεγάλο. Ωστόσο, περίπου το 23 % των συνολικών δανείων για οικιστικά ακίνητα στο Λιχτενστάιν ανήκε σε αυτή την κατηγορία «εξαιρέσεων από την πολιτική» στο τέλος του 2020.
 - Ο συνολικός όγκος των εγχώριων δανείων για οικιστικά ακίνητα ανήλθε σε περίπου 85 % του ΑΕΠ το 2020, ποσοστό που αποτελεί ένα από τα υψηλότερα στον ΕΟΧ. Ωστόσο, το μέγεθος του τραπεζικού τομέα του Λιχτενστάιν αντιστοιχεί σε περίπου 15 φορές το ΑΕΠ της χώρας, γεγονός που σημαίνει ότι, ενώ τα ενυπόθηκα δάνεια αποτελούν πηγή εισοδήματος για ορισμένες τράπεζες του Λιχτενστάιν, τα εγχώρια δάνεια δεν είναι υψίστης σημασίας για την κερδοφορία και τη φερεγγυότητα των τραπεζών που λειτουργούν στο Λιχτενστάιν, καθώς αυτές επικεντρώνονται

⁽⁴⁾ Οι δείκτες χρέους προς εισόδημα και χρέους προς ΑΕΠ για το Λιχτενστάιν είναι μόνο κατά προσέγγιση συγκρίσιμοι με τους αντίστοιχους δείκτες άλλων χωρών του ΕΟΧ. Το διαθέσιμο εισόδημα στο Λιχτενστάιν υπολογίζεται ως η διαφορά μεταξύ του συνολικού φορολογητέου εισοδήματος και του φόρου περιουσίας και εισοδήματος. Επιπλέον, το συνολικό ποσό του χρέους των νοικοκυριών βασίζεται σε φορολογικά στατιστικά στοιχεία και το χρέος δεν ορίζεται σε ενοποιημένη βάση (δηλ. συμπεριλαμβάνονται και οι πιστώσεις εντός του τομέα των νοικοκυριών ή ακόμη και εντός της οικογένειας). Αυτό το ζήτημα ορισμού διογκώνει τον μετρούμενο αριθμό σε σχέση με άλλες χώρες του ΕΟΧ.

⁽⁵⁾ Ειδικότερα, η φορολογική βάση για τα νοικοκυριά περιλαμβάνει επίσης μια υποθετική απόδοση επί του καθαρού πλούτου (που επί του παρόντος ορίζεται στο 4 %), η οποία προστίθεται στο ετήσιο εισόδημα από εργασία. Προκειμένου να μειώσουν τον καθαρό πλούτο τους, τα νοικοκυριά μπορούν να διατηρήσουν το ενυπόθηκο δάνειό τους αντί να το αποπληρώσουν. Στην πράξη, ωστόσο, το φορολογικό κίνητρο για να γίνει αυτό είναι αρκετά μικρό, λαμβανομένου ιδίως υπόψη του επιτοκίου επί του μη αποσβεσμένου χρέους που δεν έχει ακόμη εξοφληθεί.

⁽⁶⁾ Υπάρχουν περιορισμοί στην αγορά κατοικιών στο Λιχτενστάιν όπου δεν υπάρχει ένομο συμφέρον, π.χ. όσον αφορά υφιστάμενα ακίνητα. Περίπου οι μισές από τις συναλλαγές ακινήτων στο Λιχτενστάιν δεν αποτελούν αγορές, αλλά αντιθέτως μεταβιβάσεις μέσω ανταλλαγής, δωρεάς ή κληρονομιάς.

κυρίως σε υπηρεσίες ιδιωτικής τραπεζικής. Ταυτόχρονα, ο τραπεζικός τομέας του Λιχτενστάιν είναι επαρκώς κεφαλαιοποιημένος, με τον δείκτη κεφαλαίων κοινών μετοχών της κατηγορίας 1 (CET1) να ανέρχεται σε 22,3 % τον Ιούνιο του 2021. Επιπλέον, ο τραπεζικός τομέας του Λιχτενστάιν χαρακτηρίζεται από πολύ ισχυρούς δείκτες ρευστότητας, με τον εξαιρετικά χαμηλό δείκτη δανείων προς καταθέσεις 65 % να συνεπάγεται χαμηλό κίνδυνο χρηματοδότησης.

- στ. Δεδομένων των συντηρητικών δεικτών LTV των εγχώριων ενυπόθηκων δανείων, του περιορισμένου ποσοστού τους επί των χαρτοφυλακίων των τραπεζών και της υψηλής κεφαλαιοποίησης του τραπεζικού τομέα, οι άμεσοι κίνδυνοι για τη χρηματοπιστωτική σταθερότητα που απορρέουν από τον τομέα των οικιστικών ακινήτων είναι επί του παρόντος περιορισμένοι στο Λιχτενστάιν. Ωστόσο, ενώ η αγορά εργασίας στο Λιχτενστάιν έχει αποδειχθεί ανθεκτική σε περιόδους ύφεσης τις τελευταίες δεκαετίες, και ο πλούτος των νοικοκυριών παραμένει σχετικά υψηλός, το ήδη υψηλό και αυξανόμενο επίπεδο χρέους των νοικοκυριών καθιστά τον τομέα των νοικοκυριών ευάλωτο σε απροσδόκητες μακροοικονομικές διαταραχές. Εάν το επίπεδο ανεργίας αυξηθεί και/ή το εισόδημα των νοικοκυριών μειωθεί, ορισμένα νοικοκυριά ενδέχεται να δυσκολευτούν στο μέλλον να εξυπηρετήσουν τα χρέη τους. Η σχέση αλληλεπίδρασης μεταξύ του αρνητικού εισοδήματος των νοικοκυριών και του πλούτου τους μπορεί να ενισχύσει τις αρχικές μακροοικονομικές διαταραχές εάν αυτά υποχρεωθούν να μειώσουν την κατανάλωση για να εξυπηρετήσουν το χρέος τους. Αυτό θα μπορούσε με τη σειρά του να προκαλέσει δευτερογενείς επιδράσεις και αύξηση των κινδύνων για τα πιστωτικά ιδρύματα και το χρηματοπιστωτικό σύστημα ⁽⁷⁾.
- ζ. Το ΕΣΣΚ αναγνωρίζει ότι στο Λιχτενστάιν εφαρμόζονται διάφορα μέτρα που αποσκοπούν στον μετριασμό των σημερινών ευπαθειών του τομέα των οικιστικών ακινήτων, συμπεριλαμβανομένων, ειδικότερα, του ορίου 80 % του LTV, της απαίτησης απόσβεσης ενυπόθηκων δανείων με μέγιστο δείκτη LTV 66 % εντός των πρώτων 20 ετών αποπληρωμής, και των αυξημένων συντελεστών στάθμισης κινδύνου επί των ενυπόθηκων δανείων για τις τράπεζες που εφαρμόζουν την τυποποιημένη προσέγγιση για τον υπολογισμό των απαιτήσεων ιδίων κεφαλαίων ⁽⁸⁾. Ταυτόχρονα, η FMA εφαρμόζει τη σύσταση ΕΣΣΚ/2016/14 του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου Συστημικού Κινδύνου ⁽⁹⁾. Τα νέα δεδομένα, τα οποία θα είναι διαθέσιμα κατά το δεύτερο εξάμηνο του 2022, αναμένεται να βελτιώσουν περαιτέρω την ανάλυση των ευπαθειών του τομέα των οικιστικών ακινήτων στο Λιχτενστάιν.
- η. Υπό την προοπτική των μελλοντικών εξελίξεων και λαμβανομένων υπόψη των μεσοπρόθεσμων προοπτικών για τον κίνδυνο, το τρέχον μείγμα μακροπροληπτικής πολιτικής θεωρείται εν μέρει κατάλληλο και εν μέρει επαρκές. Δεδομένου του ήδη υψηλού και αυξανόμενου επιπέδου του χρέους των νοικοκυριών και του σημαντικού ποσοστού των νοικοκυριών που είναι ευάλωτα σε απροσδόκητες αρνητικές διαταραχές, το υφιστάμενο όριο στους δείκτες LTV θα πρέπει να συμπληρωθεί με εισοδηματικά μέτρα στοχευμένα στους δανειολήπτες, ώστε να αποτραπεί η περαιτέρω συσσώρευση ευπαθειών στον τομέα των οικιστικών ακινήτων. Ενδέχεται προς τούτο να χρειαστεί να δημιουργηθεί νομική βάση για τη λήψη μέσων στοχευμένων στους δανειολήπτες, που θα παρέχει έτσι επαρκή ευελιξία στις εθνικές αρχές για την αντιμετώπιση των ευπαθειών του τομέα των οικιστικών ακινήτων στο Λιχτενστάιν.

- (8) Κατά την ενεργοποίηση μέτρων αντιμετώπισης των εντοπιζόμενων ευπαθειών θα πρέπει κατά τη βαθμονόμηση και σταδιακή εφαρμογή τους να λαμβάνονται υπόψη η θέση του Λιχτενστάιν στην εξέλιξη των οικονομικών και χρηματοπιστωτικών κύκλων και τυχόν πιθανές επιπτώσεις όσον αφορά το συναφές κόστος και τα οφέλη,

ΕΞΕΔΩΣΕ ΤΗΝ ΠΑΡΟΥΣΑ ΠΡΟΕΙΔΟΠΟΙΗΣΗ:

Το ΕΣΣΚ έχει εντοπίσει στο Λιχτενστάιν μεσοπρόθεσμες ευπάθειες στον τομέα των οικιστικών ακινήτων, οι οποίες αποτελούν πηγή συστημικού κινδύνου για τη χρηματοπιστωτική σταθερότητα και μπορούν να έχουν σοβαρές αρνητικές επιπτώσεις στην πραγματική οικονομία. Από μακροπροληπτική άποψη το ΕΣΣΚ θεωρεί ως κύριες ευπάθειες το υψηλό και αυξανόμενο χρέος των νοικοκυριών έναντι της απουσίας εισοδηματικών μέτρων στοχευμένων στους δανειολήπτες για τον μετριασμό της περαιτέρω συσσώρευσης κινδύνων που σχετίζονται με τον τομέα των κατοικιών.

Φρανκφούρτη, 2 Δεκεμβρίου 2021.

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

⁽⁷⁾ Ωστόσο, θα πρέπει να σημειωθεί ότι αυτές οι φιλοκυκλικές επιπτώσεις μιας κάμψης του οικονομικού κύκλου θα ήταν σημαντικά ασθενέστερες στο Λιχτενστάιν σε σύγκριση με άλλες χώρες του ΕΟΧ, δεδομένου ότι η εγχώρια ζήτηση διαδραματίζει σχετικά μικρό ρόλο στην εξαιρετικά μικρή και ανοικτή οικονομία του Λιχτενστάιν. Έτσι, ακόμη και μια σημαντική αύξηση του ποσοστού αποταμίευσης των νοικοκυριών θα είχε αμελητέες επιπτώσεις στη ζήτηση, περιορίζοντας τον αντίκτυπο στην ευρύτερη οικονομία.

⁽⁸⁾ Όλες οι τράπεζες στο Λιχτενστάιν εφαρμόζουν την τυποποιημένη προσέγγιση για τον υπολογισμό των απαιτήσεων ιδίων κεφαλαίων.

⁽⁹⁾ Σύσταση του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου Συστημικού Κινδύνου, της 31ης Οκτωβρίου 2016, σχετικά με την κάλυψη κενών στα στοιχεία που αφορούν ακίνητα (ΕΕ C 31 της 31.1.2017, σ. 1).

ΠΡΟΕΙΔΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΕΥΡΩΠΑΪΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΣΥΣΤΗΜΙΚΟΥ ΚΙΝΔΥΝΟΥ**της 2ας Δεκεμβρίου 2021****σχετικά με τις μεσοπρόθεσμες ευπάθειες του τομέα οικιστικών ακινήτων της Ουγγαρίας****(ΕΕΣΚ/2021/15)**

(2022/C 122/06)

ΤΟ ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΕΥΡΩΠΑΪΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΣΥΣΤΗΜΙΚΟΥ ΚΙΝΔΥΝΟΥ,

Έχοντας υπόψη τη Συνθήκη για τη λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης,

Έχοντας υπόψη τον κανονισμό (ΕΕ) αριθ. 1092/2010 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 24ης Νοεμβρίου 2010, σχετικά με τη μακροπροληπτική επίβλεψη του χρηματοοικονομικού συστήματος της Ευρωπαϊκής Ένωσης και τη σύσταση Ευρωπαϊκού Συμβουλίου Συστημικού Κινδύνου ⁽¹⁾, και ιδίως το άρθρο 3 παράγραφος 2 στοιχείο γ) και τα άρθρα 16 έως 18,

Έχοντας υπόψη την απόφαση ΕΕΣΚ/2011/1 του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου Συστημικού Κινδύνου, της 20ής Ιανουαρίου 2011, για τη θέσπιση του εσωτερικού κανονισμού του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου Συστημικού Κινδύνου ⁽²⁾, και ιδίως το άρθρο 18,

Εκτιμώντας τα ακόλουθα:

- (1) Η στέγαση αποτελεί βασικό τομέα της πραγματικής οικονομίας και αντιπροσωπεύει σημαντικό μέρος του πλούτου των νοικοκυριών και του τραπεζικού δανεισμού. Τα οικιστικά ακίνητα (ΟΑ) αποτελούν σημαντική συνιστώσα των περιουσιακών στοιχείων των νοικοκυριών και τα στεγαστικά δάνεια καταλαμβάνουν συχνά μεγάλο μερίδιο των ισολογισμών των τραπεζών. Εξάλλου, η κατασκευαστική δραστηριότητα στον τομέα της στέγασης αποτελεί κατ' εξοχήν σημαντική συνιστώσα της πραγματικής οικονομίας ως πηγή απασχόλησης, επενδύσεων και ανάπτυξης.
- (2) Οι οικονομικές κρίσεις του παρελθόντος και η εμπειρία πολλών χωρών κατέδειξαν ότι η μη διατηρήσιμη εξέλιξη στις αγορές ακινήτων μπορεί να έχει σοβαρές συνέπειες για τη σταθερότητα του χρηματοπιστωτικού συστήματος και της συνολικής οικονομίας οποιασδήποτε χώρας, οι οποίες μπορούν επίσης να προκαλέσουν αρνητικές δευτερογενείς επιπτώσεις μεταδιδόμενες διασυννοητικά. Τα αποτελέσματα στη χρηματοπιστωτική σταθερότητα μπορούν να είναι άμεσα και έμμεσα. Τα άμεσα αποτελέσματα αφορούν τις πιστωτικές ζημιές που προκαλούνται από τα χαρτοφυλάκια ενυπόθηκων δανείων λόγω της επικράτησης δυσμενών οικονομικών ή χρηματοπιστωτικών συνθηκών και της ταυτόχρονης εκδήλωσης αρνητικών εξελίξεων στην αγορά ΟΑ. Τα έμμεσα αποτελέσματα αφορούν προσαρμογές στην κατανάλωση των νοικοκυριών, οι οποίες παράγουν περαιτέρω συνέπειες για την πραγματική οικονομία και τη χρηματοπιστωτική σταθερότητα.
- (3) Οι αγορές ακινήτων είναι επιρρεπείς σε κυκλικές εξελίξεις. Η υπερβολική ανάληψη κινδύνων, η υπερβολική μόχλευση και τα δυσάρεστα κίνητρα κατά την ανοδική φάση του κύκλου της αγοράς ακινήτων μπορούν να οδηγήσουν σε σοβαρές αρνητικές επιπτώσεις τόσο για τη χρηματοπιστωτική σταθερότητα όσο και για την πραγματική οικονομία. Λόγω της κρίσιμης σημασίας του τομέα των ΟΑ για τη χρηματοπιστωτική και μακροοικονομική σταθερότητα αποκτά ιδιαίτερη σημασία η προσπάθεια αποτροπής της συσσώρευσης ευπαθειών στις αγορές ΟΑ μέσω της χρήσης της μακροπροληπτικής πολιτικής κατά τρόπο που βαίνει πέραν της χρήσης της ως εργαλείου μετριασμού του συστημικού κινδύνου.
- (4) Ναι μεν οι κυκλικοί παράγοντες κατέχουν σημαντικό ρόλο στην τροφοδότηση των ευπαθειών που εντοπίζονται στις αγορές ΟΑ χωρών του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου (ΕΟΧ), αλλά υπάρχουν και διαρθρωτικοί παράγοντες που συντείνουν σε αυτές. Στους διαρθρωτικούς αυτούς παράγοντες είναι δυνατόν να περιλαμβάνονται η υποπροσφορά οικιστικών ακινήτων, η οποία ασκεί ανοδική πίεση στις τιμές των κατοικιών και στο χρέος των νοικοκυριών που αγοράζουν ακίνητα για ιδιοκατοίκηση, και άλλες κρατικές πολιτικές που μπορούν να λειτουργούν ως κίνητρο υπερδανεισμού για τα νοικοκυριά. Δεδομένου ότι οι παράγοντες αυτοί εκτείνονται πέραν της μακροπροληπτικής πολιτικής, τα υφιστάμενα μακροπροληπτικά μέτρα μπορούν να συμπληρωθούν και να ενισχυθούν από τη λήψη μέτρων σε άλλους τομείς πολιτικής με σκοπό την αποτελεσματική και ουσιαστική αντιμετώπιση των ευπαθειών που εκδηλώνονται στις αγορές ΟΑ διαφόρων χωρών, χωρίς υπερβολικό κόστος για την πραγματική οικονομία και το χρηματοπιστωτικό σύστημα.
- (5) Η έξαρση της πανδημίας COVID-19 το 2020 και η επακόλουθη κρίση δεν οδήγησαν σε κυκλική πτώση των στεγαστικών αγορών. Αντίθετα, μετά από μια περίοδο σταδιακής ανάπτυξης και σε ένα περιβάλλον χαμηλών επιτοκίων, σε αρκετές χώρες επιταχύνθηκε περαιτέρω ο ρυθμός αύξησης των πραγματικών τιμών των κατοικιών και των χορηγήσεων, υπερβαίνοντας σε μεγάλο βαθμό το ρυθμό αύξησης του εισοδήματος των νοικοκυριών. Προκειμένου να μετριαστεί ο αντίκτυπος της πανδημίας και η επακόλουθη οικονομική αβεβαιότητα εφαρμόστηκαν διάφορα μέτρα και πολιτικές, όπως τα χρεοστάσια (αναστολή αποπληρωμής χρέους) και συστήματα δημόσιων εγγυήσεων. Σε αυτό το ευρύ πλαίσιο πολιτικής τα

⁽¹⁾ ΕΕ L 331 της 15.12.2010, σ. 1.⁽²⁾ ΕΕ C 58 της 24.2.2011, σ. 4.

μακροπροληπτικά μέτρα που είχαν ήδη προβλεφθεί έχουν χαλαρώσει προσωρινά ή ενεργοποιούνται με καθυστέρηση σε ορισμένες χώρες. Η βελτίωση που παρατηρείται επί του παρόντος στην οικονομική κατάσταση επιτρέπει κάποια προσαρμογή της μακροπροληπτικής πολιτικής στις χώρες όπου εξακολουθούν να συσσωρεύονται ευπάθειες που αφορούν τα ΟΑ.

- (6) Το Ευρωπαϊκό Συμβούλιο Συστημικού Κινδύνου (ΕΣΣΚ) ολοκλήρωσε πρόσφατα μια συστηματική και προορατική αξιολόγηση των ευπαθειών του τομέα των ΟΑ σε επίπεδο ΕΟΧ.
- (7) Όσον αφορά την Ουγγαρία η πρόσφατη αυτή αξιολόγηση αποκάλυψε ότι:
- α. Η ετήσια αύξηση των πραγματικών τιμών των κατοικιών προσέγγιζε ή υπερέβαινε το 10 % μεταξύ του 2015 και του 2019 και ήταν ιδιαίτερα έντονη στη Βουδαπέστη. Σύμφωνα με εκτιμήσεις της Magyar Nemzeti Bank (MNB), η δυναμική αυτή οδήγησε σε σημαντική υπερτίμηση και κορυφώθηκε στο 18 % στη Βουδαπέστη και στο 3 % στο σύνολο της χώρας κατά το τρίτο τρίμηνο του 2019. Τα στοιχεία της MNB δείχνουν ότι η εξέλιξη των τιμών παρουσίασε σημαντική απόκλιση σε διάφορες περιοχές της χώρας. Αφενός, η πορεία των τιμών των κατοικιών σε πραγματικούς όρους στη Βουδαπέστη άρχισε να επιβραδύνεται στα τέλη του 2019, οι τιμές αυτές παρέμειναν στάσιμες ή υποχώρησαν ελαφρώς το 2020 και παρέμειναν συγκρατημένες κατά το πρώτο εξάμηνο του 2021. Αφετέρου, η πορεία των τιμών σε άλλες περιοχές επιταχύνθηκε σημειώνοντας διψήφιο ποσοστό αύξησης, ιδίως σε μικρότερους δήμους και αγροτικές περιοχές όπου τα νοικοκυριά ήταν επιλέξιμα για κρατική επιδότηση αγοράς κατοικιών. Υπό την προοπτική των μελλοντικών εξελίξεων η επιστροφή του διεθνούς τουρισμού θα αποτελέσει σημαντικό παράγοντα καθοριστικό για την εξέλιξη των τιμών των κατοικιών στη Βουδαπέστη. Συνολικά στη χώρα η περαιτέρω χρησιμοποίηση διαφόρων προγραμμάτων κρατικών επιδοτήσεων ⁽³⁾ μπορεί να ενισχύσει την άσκηση πιέσεων στις τιμές των κατοικιών από την πλευρά της ζήτησης, ενώ η εφαρμογή ευνοϊκού φόρου προστιθέμενης αξίας στις νέες κατασκευές ⁽⁴⁾ μπορεί μεσοπρόθεσμα να ελαφρύνει τους περιορισμούς όσον αφορά την προσφορά.
- β. Η ενυπόθηκη πίστη σημειώνει έντονη αύξηση από τα μέσα του 2018, με πραγματικούς ετήσιους ρυθμούς αύξησης πλησίον ή άνω του 5 %. Μολονότι, σύμφωνα με τις εκτιμήσεις της MNB, μόνο το ήμισυ περίπου των στεγαστικών δανειακών συναλλαγών πραγματοποιήθηκε μέσω τραπεζικών πιστώσεων το 2020, η πραγματική ετήσια αύξηση της ενυπόθηκης πίστης επιταχύνθηκε μεταξύ Ιανουαρίου και Αυγούστου 2021 με ρυθμό 6,8 % κατά μέσο όρο. Εν τω μεταξύ, η πραγματική αύξηση των πιστώσεων προς τα νοικοκυριά ανήλθε κατά μέσο όρο σε 10 % σε δωδεκάμηνη βάση. Ο ρυθμός της αύξησης αυτής, αν και ήταν μεγαλύτερος εκείνου της πραγματικής αύξησης των ενυπόθηκων δανείων, οφείλεται στην αύξηση των δανείων προγεννητικής στήριξης και στο ποσοστό των δανείων των νοικοκυριών σε αναστολή αποπληρωμής (τον Ιούνιο του 2021 31 % των συνολικών δανείων ΟΑ και 42 % των επιλέξιμων δανείων ΟΑ εξακολουθούσαν να τελούν σε τέτοια αναστολή αποπληρωμής, με αποτέλεσμα να μην συντελείται απόσβεση). Χωρίς να λαμβάνεται υπόψη η επίπτωση του χρεοστασίου, ο πραγματικός ετήσιος ρυθμός αύξησης των ενυπόθηκων δανείων και των δανείων των νοικοκυριών κατά το πρώτο εξάμηνο του 2021 ανήλθε σε 0,7 % και 2,7 %, αντίστοιχα, σύμφωνα με τις εκτιμήσεις της MNB. Το ευρύ φάσμα προγραμμάτων κρατικών επιδοτήσεων, συμπεριλαμβανομένου του πρόσθετου προγράμματος κρατικών επιδοτήσεων που θεσπίστηκε στις αρχές του 2021, συνετέλεσε επίσης στην αύξηση των δανείων προς τα νοικοκυριά ⁽⁵⁾.
- γ. Παρά το γεγονός ότι πριν από το 2008 τα ενυπόθηκα δάνεια χορηγούνταν με πολύ υψηλούς δείκτες δανείου προς αξία (LTV), οι δείκτες LTV του 90 % του υπολοίπου των δανείων ήταν χαμηλότεροι του 80 % κατά το πρώτο εξάμηνο του 2021. Σε κάποιο βαθμό αυτό οφειλόταν στην ταχεία αύξηση των τιμών των κατοικιών και στην απόσβεση των παλαιών δανείων. Επιπλέον, οι δείκτες LTV των νέων δανείων έχουν περιοριστεί στο 80 % μετά το 2015. Πάντως, όσον αφορά τους δείκτες εξυπηρέτησης χρέους προς εισόδημα (DSTI), περίπου το 22 % των παλαιών και σχεδόν το 25 % των νέων ενυπόθηκων δανείων (εκφρασμένα σε όγκο) κατά το πρώτο εξάμηνο του 2021 είχαν δείκτες DSTI μεταξύ 40 % και 60 %. Αυτό οφείλεται εν μέρει στην εφαρμογή υψηλότερων ορίων του δείκτη DSTI για δανειολήπτες υψηλού εισοδήματος που αντιπροσωπεύουν ένα αυξανόμενο ποσοστό των νέων δανείων: κατά το πρώτο εξάμηνο του 2021 περίπου το 60 % των νέων στεγαστικών δανείων ήταν επιλέξιμα για τα υψηλότερα όρια του 60 % του ορίου του δείκτη DSTI (για δανειολήπτες με μηνιαίο καθαρό εισόδημα άνω του κανονιστικού ορίου των 500 000 HUF) και το 5 % των νέων στεγαστικών δανείων είχε δείκτη DSTI άνω του 50 %. Μολονότι οι διάρκειες των νέων δανείων επιμηκύνονται ελαφρώς, σύμφωνα με την MNB, τα διαθέσιμα στοιχεία δεν υποδηλώνουν αυξανόμενη χρήση των μεγαλύτερων διαρκειών με σκοπό την παράκαμψη των υφιστάμενων ορίων όσον αφορά τους δείκτες DSTI.
- δ. Τα σταθερά επιτόκια χρησιμοποιούνται συχνότερα σε σχέση με τις πιστώσεις προς τα νοικοκυριά μετά την εισαγωγή από την MNB σήματος πιστοποίησης το 2017. Αυτό ισχύει μόνο για στεγαστικά δάνεια με περίοδο καθορισμού επιτοκίου τουλάχιστον πέντε ετών. Η επέκταση των στεγαστικών δανείων με μεγαλύτερες περιόδους καθορισμού του επιτοκίου ενισχύθηκε περαιτέρω από τα χαμηλότερα όρια των δεικτών DSTI που ισχύουν από τον Οκτώβριο του 2018

⁽³⁾ Επιδότηση αγοράς κατοικίας και δάνεια προγεννητικής στήριξης, τα οποία είναι άτοκα δάνεια χωρίς περιορισμούς ως προς τον σκοπό.

⁽⁴⁾ Ο ευνοϊκός φόρος προστιθέμενης αξίας για τις νέες κατασκευές επανεισήχθη τον Ιανουάριο του 2021 και παρέχει όφελι σε κατοικίες που αποπερατώνονται έως το 2026 (και των οποίων οι οικοδομικές άδειες έχουν εκδοθεί έως το 2022).

⁽⁵⁾ Το πρόσθετο πρόγραμμα κρατικών επιδοτήσεων παρέχει δημοσιονομική στήριξη στα νοικοκυριά που συμμετέχουν ήδη στο πρόγραμμα επιδοτήσεων για αγορά κατοικίας.

για τα ενυπόθηκα δάνεια με περίοδο καθορισμού επιτοκίου μικρότερη των 10 ετών. Τον Φεβρουάριο του 2021 περίπου το 75 % και το 25 % των νέων δανείων είχαν καθοριστεί για διάρκεια 10 και 5 ετών αντίστοιχα. Ωστόσο, αν ληφθεί υπόψη το απόθεμα των δανείων, τα δάνεια με περιόδους καθορισμού μικρότερες του έτους εξακολούθησαν να αντιστοιχούν σχεδόν στο 40 % των πιστώσεων που έχουν χορηγηθεί αν και το ποσοστό αυτό μειώνεται σταδιακά.

- ε. Το χρεοστάσιο που αφορά δάνεια και σχετίζεται με την πανδημία COVID-19 παρατάθηκε πρόσφατα έως τον Ιούνιο του 2022. Πάντως, η επιλεξιμότητα για υπαγωγή στο χρεοστάσιο έχει περιοριστεί, με το απόθεμα των δανείων νοικοκυριών που τελούν σε αναστολή αποπληρωμής να αντιστοιχεί σε περίπου 5 % του συνολικού χαρτοφυλακίου ανεξόφλητων τέτοιων δανείων. Σύμφωνα με την ανάλυση της MNB, τα δάνεια που υπάγονται στο παλαιότερο και ευρύτερης εμβέλειας χρεοστάσιο που καταλαμβάνει δάνεια νοικοκυριών απασχολούμενων σε ευπαθείς τομείς αντιστοιχούσαν περίπου στο 10 % του συνόλου των ανεξόφλητων δανείων.
- στ. Το ΕΣΣΚ αναγνωρίζει τα μακροπροληπτικά μέτρα που εφαρμόζονται στην Ουγγαρία και τα οποία μετριάζουν τις τρέχουσες ευπάθειες των ακινήτων, δηλαδή τα όρια των δεικτών LTV και DSTI. Επιπλέον, το ΕΣΣΚ σημειώνει ότι οι τράπεζες έχουν αναγνωρίσει δεόντως την αύξηση του πιστωτικού κινδύνου λόγω της παράτασης του χρεοστασίου, ταξινομώντας ορισμένα από τα δάνεια ως δάνεια σταδίου 2.
- ζ. Υπό την προοπτική των μελλοντικών εξελίξεων και λαμβανομένων υπόψη των μεσοπρόθεσμων προοπτικών για τον κίνδυνο, το τρέχον μείγμα μακροπροληπτικής πολιτικής θεωρείται εν μέρει κατάλληλο και εν μέρει επαρκές. Εάν οι ευπάθειες των ΟΑ εξακολουθήσουν να αυξάνονται, θα συνέβαλλαν στον μετριασμό τους η αυστηροποίηση του ορίου του δείκτη DSTI, η συμπλήρωσή του με όριο ληκτότητας και/ή η θέσπιση αποθέματος ασφαλείας συστημικού κινδύνου ή αντικυκλικού κεφαλαιακού αποθέματος ασφαλείας. Ωστόσο, οι μακροπροληπτικές πολιτικές θα πρέπει να συμπληρωθούν με την ανάληψη ευρύτερης δράσης πολιτικής με σκοπό τη συγκράτηση ή την εξάλειψη των παραγόντων που διευκολύνουν ή επιτείνουν την αύξηση της δανειακής επιβάρυνσης των νοικοκυριών ή την διατάραξη της ισορροπίας όσον αφορά την πρόσβαση σε οικονομικά προσιτά οικιστικά ακίνητα. Αυτές οι πολιτικές θα πρέπει να στηρίζουν τα σημερινά μακροπροληπτικά μέτρα για την αποτελεσματική και ουσιαστική αντιμετώπιση των υπόλοιπων ευπαθειών που εντοπίζονται στην αγορά ΟΑ στην Ουγγαρία, χωρίς να δημιουργείται υπερβολικό κόστος για την ουγγρική πραγματική οικονομία και το χρηματοπιστωτικό σύστημα της χώρας. Στην Ουγγαρία οι κρατικές επιδοτήσεις και τα δάνεια στήριξης μπορούν να συμβάλουν στην τροφοδότηση της ζήτησης για ακίνητα προς ιδιοκατοίκηση, οδηγώντας σε υψηλότερη υπερτίμηση των κατοικιών και υψηλότερο χρέος των νοικοκυριών υπό συνθήκες ανεπαρκούς προσφοράς κατοικιών. Ως εκ τούτου, περαιτέρω πολιτικές θα μπορούσαν να αφορούν την κατάργηση των κινήτρων για αύξηση του χρέους των νοικοκυριών, ιδίως των κρατικών επιδοτήσεων και των δανείων στήριξης, και τη διασφάλιση επαρκούς προσφοράς κατοικιών και αποτελεσματικής αγοράς μισθώσεων. Κατά τα προσεχή τρίμηνα θα ήταν σκόπιμο οι εθνικές αρχές να συνεχίσουν να παρακολουθούν την πιστωτική ποιότητα του χρέους των νοικοκυριών που έχει υπαχθεί σε χρεοστάσιο και να διασφαλίζουν επαρκείς προβλέψεις για τις αναμενόμενες ζημιές.

- (8) Κατά την ενεργοποίηση μέτρων αντιμετώπισης των εντοπιζόμενων ευπαθειών θα πρέπει κατά τη βαθμονόμηση και σταδιακή εφαρμογή τους να λαμβάνονται υπόψη η θέση της Ουγγαρίας στην εξέλιξη των οικονομικών και χρηματοπιστωτικών κύκλων και τυχόν πιθανές επιπτώσεις όσον αφορά το συναφές κόστος και τα οφέλη,

ΕΞΕΛΩΣΕ ΤΗΝ ΠΑΡΟΥΣΑ ΠΡΟΕΙΔΟΠΟΙΗΣΗ:

Το ΕΣΣΚ έχει εντοπίσει στην Ουγγαρία μεσοπρόθεσμες ευπάθειες στον τομέα των οικιστικών ακινήτων, οι οποίες αποτελούν πηγή συστημικού κινδύνου για τη χρηματοπιστωτική σταθερότητα και μπορούν να έχουν σοβαρές αρνητικές επιπτώσεις στην πραγματική οικονομία. Από μακροπροληπτική άποψη το ΕΣΣΚ θεωρεί ότι οι κύριες ευπάθειες είναι ο αυξανόμενος κίνδυνος υπερτίμησης των κατοικιών, σε συνδυασμό με την ταχεία αύξηση της χορήγησης ενυπόθηκων στεγαστικών δανείων και δανείων νοικοκυριών, παράλληλα με την ύπαρξη θυλακίων ευπαθειών που αφορούν δανειολήπτες με υψηλή εξυπηρέτηση χρέους.

Φρανκφούρτη, 2 Δεκεμβρίου 2021.

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

ΠΡΟΕΙΔΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΕΥΡΩΠΑΪΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΣΥΣΤΗΜΙΚΟΥ ΚΙΝΔΥΝΟΥ**της 2ας Δεκεμβρίου 2021****σχετικά με τις μεσοπρόθεσμες ευπαθείς του τομέα οικιστικών ακινήτων της Σλοβακίας****(ΕΕΣΚ/2021/16)**

(2022/C 122/07)

ΤΟ ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΕΥΡΩΠΑΪΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΣΥΣΤΗΜΙΚΟΥ ΚΙΝΔΥΝΟΥ,

Έχοντας υπόψη τη Συνθήκη για τη λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης,

Έχοντας υπόψη τον κανονισμό (ΕΕ) αριθ. 1092/2010 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 24ης Νοεμβρίου 2010, σχετικά με τη μακροπροληπτική επίβλεψη του χρηματοοικονομικού συστήματος της Ευρωπαϊκής Ένωσης και τη σύσταση Ευρωπαϊκού Συμβουλίου Συστημικού Κινδύνου ⁽¹⁾, και ιδίως το άρθρο 3 παράγραφος 2 στοιχείο γ) και τα άρθρα 16 έως 18,

Έχοντας υπόψη την απόφαση ΕΕΣΚ/2011/1 του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου Συστημικού Κινδύνου, της 20ής Ιανουαρίου 2011, για τη θέσπιση του εσωτερικού κανονισμού του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου Συστημικού Κινδύνου ⁽²⁾, και ιδίως το άρθρο 18,

Εκτιμώντας τα ακόλουθα:

- (1) Η στέγαση αποτελεί βασικό τομέα της πραγματικής οικονομίας και αντιπροσωπεύει σημαντικό μέρος του πλούτου των νοικοκυριών και του τραπεζικού δανεισμού. Τα οικιστικά ακίνητα (ΟΑ) αποτελούν σημαντική συνιστώσα των περιουσιακών στοιχείων των νοικοκυριών και τα στεγαστικά δάνεια καταλαμβάνουν συχνά μεγάλο μερίδιο των ισολογισμών των τραπεζών. Εξάλλου, η κατασκευαστική δραστηριότητα στον τομέα της στέγασης αποτελεί κατ' εξοχήν σημαντική συνιστώσα της πραγματικής οικονομίας ως πηγή απασχόλησης, επενδύσεων και ανάπτυξης.
- (2) Οι οικονομικές κρίσεις του παρελθόντος και η εμπειρία πολλών χωρών κατέδειξαν ότι η μη διατηρήσιμη εξέλιξη στις αγορές ακινήτων μπορεί να έχει σοβαρές συνέπειες για τη σταθερότητα του χρηματοπιστωτικού συστήματος και της συνολικής οικονομίας οποιασδήποτε χώρας, οι οποίες μπορούν επίσης να προκαλέσουν αρνητικές δευτερογενείς επιπτώσεις μεταδιδόμενες διασυννοριακά. Τα αποτελέσματα στη χρηματοπιστωτική σταθερότητα μπορούν να είναι άμεσα και έμμεσα. Τα άμεσα αποτελέσματα αφορούν τις πιστωτικές ζημιές που προκαλούνται από τα χαρτοφυλάκια ενυπόθηκων δανείων λόγω της επικράτησης δυσμενών οικονομικών ή χρηματοπιστωτικών συνθηκών και της ταυτόχρονης εκδήλωσης αρνητικών εξελίξεων στην αγορά ΟΑ. Τα έμμεσα αποτελέσματα αφορούν προσαρμογές στην κατανάλωση των νοικοκυριών, οι οποίες παράγουν περαιτέρω συνέπειες για την πραγματική οικονομία και τη χρηματοπιστωτική σταθερότητα.
- (3) Οι αγορές ακινήτων είναι επιρρεπείς σε κυκλικές εξελίξεις. Η υπερβολική ανάληψη κινδύνων, η υπερβολική μόχλευση και τα δυσάρεστα κίνητρα κατά την ανοδική φάση του κύκλου της αγοράς ακινήτων μπορούν να οδηγήσουν σε σοβαρές αρνητικές επιπτώσεις τόσο για τη χρηματοπιστωτική σταθερότητα όσο και για την πραγματική οικονομία. Λόγω της κρίσιμης σημασίας του τομέα των ΟΑ για τη χρηματοπιστωτική και μακροοικονομική σταθερότητα αποκτά ιδιαίτερη σημασία η προσπάθεια αποτροπής της συσσώρευσης ευπαθειών στις αγορές ΟΑ μέσω της χρήσης της μακροπροληπτικής πολιτικής κατά τρόπο που βαίνει πέραν της χρήσης της ως εργαλείου μετριασμού του συστημικού κινδύνου.
- (4) Ναι μεν οι κυκλικοί παράγοντες κατέχουν σημαντικό ρόλο στην τροφοδότηση των ευπαθειών που εντοπίζονται στις αγορές ΟΑ χωρών του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου (ΕΟΧ), αλλά υπάρχουν και διαρθρωτικοί παράγοντες που συντείνουν σε αυτές. Στους διαρθρωτικούς αυτούς παράγοντες είναι δυνατόν να περιλαμβάνονται η υποπροσφορά οικιστικών ακινήτων, η οποία ασκεί ανοδική πίεση στις τιμές των κατοικιών και στο χρέος των νοικοκυριών που αγοράζουν ακίνητα για ιδιοκατοίκηση, και άλλες κρατικές πολιτικές που μπορούν να λειτουργούν ως κίνητρο υπερδανεισμού για τα νοικοκυριά. Δεδομένου ότι οι παράγοντες αυτοί εκτείνονται πέραν της μακροπροληπτικής πολιτικής, τα υφιστάμενα μακροπροληπτικά μέτρα μπορούν να συμπληρωθούν και να ενισχυθούν από τη λήψη μέτρων σε άλλους τομείς πολιτικής με σκοπό την αποτελεσματική και ουσιαστική αντιμετώπιση των ευπαθειών που εκδηλώνονται στις αγορές ΟΑ διαφόρων χωρών, χωρίς υπερβολικό κόστος για την πραγματική οικονομία και το χρηματοπιστωτικό σύστημα.
- (5) Η έξαρση της πανδημίας COVID-19 το 2020 και η επακόλουθη κρίση δεν οδήγησαν σε κυκλική πτώση των στεγαστικών αγορών. Αντίθετα, μετά από μια περίοδο σταδιακής ανάπτυξης και σε ένα περιβάλλον χαμηλών επιτοκίων, σε αρκετές χώρες επιταχύνθηκε περαιτέρω ο ρυθμός αύξησης των πραγματικών τιμών των κατοικιών και των χορηγήσεων, υπερβαίνοντας σε μεγάλο βαθμό το ρυθμό αύξησης του εισοδήματος των νοικοκυριών. Προκειμένου να μετριαστεί ο αντίκτυπος της πανδημίας και η επακόλουθη οικονομική αβεβαιότητα εφαρμόστηκαν διάφορα μέτρα και πολιτικές, όπως τα χρεοστάσια (αναστολή αποπληρωμής χρέους) και τα συστήματα δημόσιων εγγυήσεων. Σε αυτό το ευρύ πλαίσιο πολιτικής τα μακροπροληπτικά μέτρα που είχαν προβλεφθεί σε ορισμένες χώρες σε προγενέστερο χρόνο χαλάρωσαν προσωρινά ή

⁽¹⁾ ΕΕ L 331 της 15.12.2010, σ. 1.⁽²⁾ ΕΕ C 58 της 24.2.2011, σ. 4.

ενεργοποιήθηκαν με καθυστέρηση. Η βελτίωση που παρατηρείται επί του παρόντος στην οικονομική κατάσταση επιτρέπει κάποια προσαρμογή της μακροπροληπτικής πολιτικής στις χώρες όπου εξακολουθούν να συσσωρεύονται ευπάθειες που αφορούν τα ΟΑ.

- (6) Το Ευρωπαϊκό Συμβούλιο Συστημικού Κινδύνου (ΕΣΣΚ) ολοκλήρωσε πρόσφατα μια συστηματική και προορατική αξιολόγηση των ευπαθειών του τομέα των ΟΑ σε επίπεδο ΕΟΧ.
- (7) Όσον αφορά τη Σλοβακία η πρόσφατη αυτή αξιολόγηση αποκάλυψε ότι:
- α. Οι τιμές των κατοικιών αυξάνονται συνεχώς σε πραγματικούς όρους στη Σλοβακία κατά την τελευταία πενταετία. Παρά την αυστηροποίηση του νομικά δεσμευτικού ορίου του δείκτη δανείου προς αξία, ο ρυθμός αύξησης των τιμών των κατοικιών επιταχύνθηκε από τις αρχές του 2019. Κατά τη διάρκεια της πανδημίας του COVID-19 οι αυξήσεις των τιμών επιταχύνθηκαν περαιτέρω και η ετήσια πραγματική αύξηση των τιμών των κατοικιών ανήλθε σε ποσοστό σχεδόν 16 % το δεύτερο τρίμηνο του 2021, το δεύτερο υψηλότερο ποσοστό στην Ένωση. Επιπλέον, η οικονομική δυνατότητα πρόσβασης των νοικοκυριών στη στέγαση μειώθηκε με την πάροδο του χρόνου λόγω της ταχύτερης αύξησης των τιμών των κατοικιών σε σχέση με το εισόδημά τους. Σύμφωνα με τις μετρήσεις υπερτίμησης, υπάρχει αυξανόμενος κίνδυνος υπερτίμησης των τιμών των κατοικιών. Η δυναμική των τιμών διατηρήθηκε από μια οικονομία ευρισκόμενη σε επεκτατική φάση, από τα χαμηλά επιτόκια, την αυξημένη αποταμίευση των νοικοκυριών και την έντονη ζήτηση για νέες κατοικίες σε σχέση με την έλλειψη προσφοράς.
 - β. Παρά τα μέτρα πολιτικής που λήφθηκαν, η αύξηση της ενυπόθηκτης πίστης στη Σλοβακία όχι μόνο ήταν μεταξύ των υψηλότερων στην Ένωση κατά την τελευταία τριετία, αλλά άντεξε και στη διαταραχή που προκάλεσε η COVID-19. Η σλοβακική αγορά ενυπόθηκων δανείων χαρακτηρίζεται από χαμηλά επιτόκια, από έντονη ζήτηση ενυπόθηκων δανείων την οποία ενισχύουν τα αυξανόμενα επίπεδα τιμών των κατοικιών, καθώς και από έντονο ανταγωνισμό μεταξύ των δανειστών. Επιπλέον, ο σλοβακικός τραπεζικός τομέας είναι ένας από τους πιο εκτεθειμένους σε δραστηριότητες του τομέα ακινήτων μεταξύ των χωρών του ΕΟΧ.
 - γ. Το χρέος των νοικοκυριών στη Σλοβακία αυξήθηκε τα τελευταία χρόνια λόγω της έντονης δανειοδοτικής δραστηριότητας. Μετά από χρόνια διψήφιας αύξησης του αποθέματος πραγματικού χρέους των νοικοκυριών, ο ρυθμός αύξησης του χρέους τους επιβραδύνθηκε και σταθεροποιήθηκε σε περίπου 4 % το 2020. Παρά την επιβράδυνση αυτή, η οποία οφείλεται επίσης σε μέτρα μακροπροληπτικής πολιτικής (εισαγωγή του ορίου όσον αφορά τον δείκτη χρέους προς εισόδημα και αυστηροποίηση του ορίου όσον αφορά τον δείκτη εξυπηρέτηση χρέους προς εισόδημα), η αύξηση του χρέους των νοικοκυριών παραμένει μεταξύ των υψηλότερων στην Ένωση και έχει οδηγήσει σε αύξηση του δείκτη χρέους προς ΑΕΠ. Ενώ τα νοικοκυριά μείωσαν την κατανάλωσή τους καθ' όλη τη διάρκεια της πανδημίας της COVID-19, η ζήτησή τους για στεγαστικά δάνεια παρέμεινε υψηλή. Στην πραγματικότητα, η αναχρηματοδότηση των ενυπόθηκων δανείων αυξήθηκε πρόσφατα και συχνά συνδέεται με την προσαύξηση του αρχικού ονομαστικού ποσού του δανείου. Μια άλλη ευπάθεια προκύπτει από το γεγονός ότι η ληκτότητα σημαντικού μέρους των δανείων υπερβαίνει την ηλικία συνταξιοδότησης των δανειοληπτών. Τόσο αυτές οι εξελίξεις όσο και οι θύλακες ευπαθειών πρέπει να παρακολουθούνται στενά στο μέλλον.
 - δ. Η συσσώρευση των προαναφερόμενων ευπαθειών μπορεί επίσης να αποδοθεί σε διάφορους διαρθρωτικούς παράγοντες, όπως το ευνοϊκό φορολογικό καθεστώς στην αγορά ακινήτων, καθώς και οι περιορισμοί στη λειτουργία της αγοράς μισθώσεων.
 - ε. Το ΕΣΣΚ αναγνωρίζει ότι στη Σλοβακία εφαρμόζονται διάφορα μέτρα που αποσκοπούν στον μετριασμό των υφιστάμενων ευπαθειών που αφορούν τα οικιστικά ακίνητα, συμπεριλαμβανομένης, ειδικότερα, μιας ολοκληρωμένης δέσμης μέτρων στοχευμένων στον δανειολήπτη για την κατάλληλη αντιμετώπιση των υποκείμενων κινδύνων που σχετίζονται με τον ενυπόθηκο δανεισμό και τις ευπάθειες των δανειοληπτών. Εξάλλου, ο θετικός συντελεστής του αντικυκλικού κεφαλαιακού αποθέματος ασφαλείας (CCyB) αποτελεί κατάλληλο εργαλείο τόσο για την αντιμετώπιση των ευπαθειών που σχετίζονται με την ταχεία πιστωτική επέκταση που διαδόθηκε ευρέως σε όλους τους τομείς, όσο και για την αύξηση της ανθεκτικότητας του τραπεζικού τομέα.
 - στ. Υπό την προοπτική των μελλοντικών εξελίξεων και λαμβανομένων υπόψη των μεσοπρόθεσμων προοπτικών για τον κίνδυνο, το τρέχον μείγμα μακροπροληπτικής πολιτικής θεωρείται κατάλληλο και εν μέρει επαρκές. Δεδομένης της συνεχιζόμενης συσσώρευσης θυλάκων ευπαθειών, θα ήταν σκόπιμη η τελειοποίηση των υφιστάμενων μέτρων που στοχεύουν στον δανειολήπτη. Εάν η σωρευση των κυκλικών κινδύνων συνεχιστεί ή ενταθούν οι διαρθρωτικές ευπάθειες, οι ολοβατικές αρχές ενδέχεται να εξετάσουν το ενδεχόμενο ανασύστασης του CCyB ή θέσπισης τομεακού αποθέματος ασφαλείας συστημικού κινδύνου για την περαιτέρω αύξηση της ανθεκτικότητας έναντι των κινδύνων του τομέα των οικιστικών ακινήτων. Επιπλέον, η ενεργοποίηση του κατώτατου ορίου στάθμισης κινδύνου για τα ανοίγματα οικιστικών ακινήτων βάσει της προσέγγισης των εσωτερικών διαβαθμίσεων μέσω του άρθρου 458 του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 575/2013 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου^(*) αποτελεί επίσης επιλογή που θα αύξανε την ανθεκτικότητα του τραπεζικού τομέα. Πέρα από τα μακροπροληπτικά μέτρα, η εξέταση προσαρμογών του ευνοϊκού φορολογικού καθεστώτος που σχετίζεται με τα οικιστικά ακίνητα, καθώς και μέτρων βελτίωσης της λειτουργίας της αγοράς μισθώσεων ακινήτων, θα μπορούσαν να μετριάσουν τις πηγές συστημικών κινδύνων που σχετίζονται με τον τομέα των οικιστικών ακινήτων της Σλοβακίας.

(*) Κανονισμός (ΕΕ) αριθ. 575/2013 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 26ης Ιουνίου 2013, σχετικά με τις απαιτήσεις προληπτικής εποπτείας για πιστωτικά ιδρύματα και την τροποποίηση του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 648/2012 (ΕΕ L 176 της 27.6.2013, σ. 1).

- (8) Κατά την ενεργοποίηση μέτρων αντιμετώπισης των εντοπιζόμενων ευπαθειών θα πρέπει για τη βαθμονόμηση και σταδιακή εφαρμογή τους να λαμβάνονται υπόψη η θέση της Σλοβακίας στην εξέλιξη των οικονομικών και χρηματοπιστωτικών κύκλων και τυχόν πιθανές επιπτώσεις όσον αφορά το συναφές κόστος και τα οφέλη,

ΕΞΕΔΩΣΕ ΤΗΝ ΠΑΡΟΥΣΑ ΠΡΟΕΙΔΟΠΟΙΗΣΗ:

Το ΕΣΣΚ έχει εντοπίσει στη Σλοβακία μεσοπρόθεσμες ευπάθειες στον τομέα των οικιστικών ακινήτων, οι οποίες αποτελούν πηγή συστημικού κινδύνου για τη χρηματοπιστωτική σταθερότητα και μπορούν να έχουν σοβαρές αρνητικές επιπτώσεις στην πραγματική οικονομία. Από μακροπροληπτική άποψη το ΕΣΣΚ θεωρεί ως κύριες ευπάθειες τον αυξανόμενο κίνδυνο υπερτίμησης των κατοικιών, σε συνδυασμό με τον υψηλό ρυθμό αύξησής τους, καθώς και την αύξηση του χρέους των νοικοκυριών, σε συνδυασμό με θύλακες κινδύνου που σχετίζονται με την αύξηση του χρέους των νοικοκυριών και τη χορήγηση ενυπόθηκων δανείων.

Φρανκφούρτη, 2 Δεκεμβρίου 2021.

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

II

(Ανακοινώσεις)

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΕΙΣ ΤΩΝ ΘΕΣΜΙΚΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΟΡΓΑΝΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ
ΟΡΓΑΝΙΣΜΩΝ ΤΗΣ ΕΥΡΩΠΑΪΚΗΣ ΕΝΩΣΗΣ

ΕΥΡΩΠΑΪΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

Μη διατύπωση αντιρρήσεων σε κοινοποιηθείσα συγκέντρωση
(Υπόθεση M.10447 — NN / METLIFE GREECE / METLIFE POLAND)

(Κείμενο που παρουσιάζει ενδιαφέρον για τον ΕΟΧ)

(2022/C 122/08)

Στις 7 Δεκεμβρίου 2021, η Επιτροπή αποφάσισε να μη διατυπώσει αντιρρήσεις σχετικά με την ανωτέρω κοινοποιηθείσα συγκέντρωση και να τη χαρακτηρίσει συμβιβάσιμη με την εσωτερική αγορά. Η απόφαση αυτή βασίζεται στο άρθρο 6 παράγραφος 1 στοιχείο β) του κανονισμού (ΕΚ) αριθ. 139/2004 του Συμβουλίου ⁽¹⁾. Το πλήρες κείμενο της απόφασης διατίθεται μόνο στα αγγλικά και θα δημοσιοποιηθεί χωρίς τα επιχειρηματικά απόρρητα στοιχεία τα οποία ενδέχεται να περιέχει. Θα διατίθεται:

- από τη σχετική με τις συγκεντρώσεις ενότητα του ιστότοπου της Επιτροπής για τον ανταγωνισμό (<http://ec.europa.eu/competition/mergers/cases/>). Ο ιστότοπος αυτός παρέχει διάφορα μέσα που βοηθούν στον εντοπισμό μεμονωμένων αποφάσεων για συγκεντρώσεις, όπως ευρετήρια επιχειρήσεων, αριθμών υποθέσεων και ημερομηνιών, καθώς και τομεακά ευρετήρια,
- σε ηλεκτρονική μορφή στον ιστότοπο EUR-Lex (<http://eur-lex.europa.eu/homepage.html?locale=el>) με αριθμό εγγράφου 32021M10447. Ο ιστότοπος EUR-Lex αποτελεί την επιγραμμική πρόσβαση στην ευρωπαϊκή νομοθεσία.

⁽¹⁾ ΕΕ L 24 της 29.1.2004, σ. 1.

**Μη διατύπωση αντιρρήσεων σε κοινοποιηθείσα συγκέντρωση
(Υπόθεση M.10589 — ADT / FORD NEXT / SNTNL)**

(Κείμενο που παρουσιάζει ενδιαφέρον για τον ΕΟΧ)

(2022/C 122/09)

Στις 24 Φεβρουαρίου 2022, η Επιτροπή αποφάσισε να μη διατυπώσει αντιρρήσεις σχετικά με την ανωτέρω κοινοποιηθείσα συγκέντρωση και να τη χαρακτηρίσει συμβιβάσιμη με την εσωτερική αγορά. Η απόφαση αυτή βασίζεται στο άρθρο 6 παράγραφος 1 στοιχείο β) του κανονισμού (ΕΚ) αριθ. 139/2004 του Συμβουλίου ⁽¹⁾. Το πλήρες κείμενο της απόφασης διατίθεται μόνο στα αγγλικά και θα δημοσιοποιηθεί χωρίς τα επιχειρηματικά απόρρητα στοιχεία τα οποία ενδέχεται να περιέχει. Θα διατίθεται:

- από τη σχετική με τις συγκεντρώσεις ενότητα του ιστότοπου της Επιτροπής για τον ανταγωνισμό (<http://ec.europa.eu/competition/mergers/cases/>). Ο ιστότοπος αυτός παρέχει διάφορα μέσα που βοηθούν στον εντοπισμό μεμονωμένων αποφάσεων για συγκεντρώσεις, όπως ευρετήρια επιχειρήσεων, αριθμών υποθέσεων και ημερομηνιών, καθώς και τομεακά ευρετήρια,
- σε ηλεκτρονική μορφή στον ιστότοπο EUR-Lex (<http://eur-lex.europa.eu/homepage.html?locale=el>) με αριθμό εγγράφου 32022M10589. Ο ιστότοπος EUR-Lex αποτελεί την επιγραμμική πρόσβαση στην ευρωπαϊκή νομοθεσία.

⁽¹⁾ ΕΕ L 24 της 29.1.2004, σ. 1.

III

(Προπαρασκευαστικές πράξεις)

ΕΥΡΩΠΑΪΚΗ ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ

ΓΝΩΜΗ ΤΗΣ ΕΥΡΩΠΑΪΚΗΣ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΤΡΑΠΕΖΑΣ

της 13ης Ιανουαρίου 2022

σχετικά με πρόταση τροποποίησης του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 575/2013 σχετικά με τις απαιτήσεις προληπτικής εποπτείας για πιστωτικά ιδρύματα και επιχειρήσεις επενδύσεων όσον αφορά την εξυγίανση

(CON/2022/3)

(2022/C 122/10)

Εισαγωγή και νομική βάση

Στις 29 Νοεμβρίου 2021 η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα (ΕΚΤ) έλαβε αιτήματα του Συμβουλίου και του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου για τη διατύπωση γνώμης σχετικά με πρόταση κανονισμού του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου για την τροποποίηση του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 575/2013 και της οδηγίας 2014/59/ΕΕ όσον αφορά την προληπτική αντιμετώπιση παγκόσμιων συστημικά σημαντικών ομίλων ιδρυμάτων με στρατηγική εξυγίανσης πολλαπλών σημείων εισόδου και μεθοδολογία για την έμμεση εγγραφή μέσων που είναι επιλέξιμα για την εκπλήρωση της ελάχιστης απαίτησης ιδίων κεφαλαίων και επιλέξιμων υποχρεώσεων ⁽¹⁾ (εφεξής ο «προτεινόμενος κανονισμός»).

Η γνωμοδοτική αρμοδιότητα της ΕΚΤ βασίζεται στα άρθρα 127 παράγραφος 4 και 282 παράγραφος 5 της Συνθήκης για τη λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης, δεδομένου ότι ο προτεινόμενος κανονισμός περιέχει διατάξεις που επηρεάζουν τα καθήκοντα της ΕΚΤ σχετικά με την προληπτική εποπτεία των πιστωτικών ιδρυμάτων κατά το άρθρο 127 παράγραφος 6 της Συνθήκης και τη συμβολή του Ευρωπαϊκού Συστήματος Κεντρικών Τραπεζών στην ομαλή άσκηση πολιτικών που αφορούν τη σταθερότητα του χρηματοπιστωτικού συστήματος κατά το άρθρο 127 παράγραφος 5 της Συνθήκης. Η παρούσα γνώμη εκδόθηκε από το διοικητικό συμβούλιο, σύμφωνα με το άρθρο 17.5 πρώτη πρόταση του εσωτερικού κανονισμού της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας.

Γενικές παρατηρήσεις

Η ΕΚΤ αναγνωρίζει ότι ο προτεινόμενος κανονισμός αφορά τεχνικές προσαρμογές, οι οποίες σκοπό έχουν τη θέση σε εφαρμογή νομοθετικών αποφάσεων ουσίας που υλοποιήθηκαν με τις πλέον πρόσφατες τροποποιήσεις της οδηγίας 2014/59/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου ⁽²⁾ (εφεξής η «BRRD») και οι οποίες αξιολογήθηκαν στη γνώμη της ΕΚΤ σχετικά με τις αναθεωρήσεις του πλαισίου διαχείρισης κρίσεων της Ένωσης ⁽³⁾.

Η ΕΚΤ στηρίζει τον προτεινόμενο κανονισμό, ο οποίος διασφαλίζει την καλύτερη ευθυγράμμιση των διατάξεων του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 575/2013 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου ⁽⁴⁾ (εφεξής ο «κανονισμός για τις κεφαλαιακές απαιτήσεις» ή «ΚΚΑ») και των διατάξεων της BRRD μεταξύ τους, μετά την έναρξη ισχύος του αναθεωρημένου πλαισίου για τη συνολική ικανότητα απορρόφησης ζημιών (TLAC) και την ελάχιστη απαίτηση ιδίων κεφαλαίων και επιλέξιμων υποχρεώσεων. Η

⁽¹⁾ COM (2021)665 final.

⁽²⁾ Οδηγία 2014/59/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 15ης Μαΐου 2014, για τη θέσπιση πλαισίου για την ανάκαμψη και την εξυγίανση πιστωτικών ιδρυμάτων και για την τροποποίηση της οδηγίας 82/891/ΕΟΚ του Συμβουλίου, και των οδηγιών 2001/24/ΕΚ, 2002/47/ΕΚ, 2004/25/ΕΚ, 2005/56/ΕΚ, 2007/36/ΕΚ, 2011/35/ΕΕ, 2012/30/ΕΕ και 2013/36/ΕΕ, καθώς και των κανονισμών του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου (ΕΕ) αριθ. 1093/2010 και (ΕΕ) αριθ. 648/2012 (ΕΕ L 173 της 12.6.2014, σ. 190).

⁽³⁾ Γνώμη της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας, της 8ης Νοεμβρίου 2017, σχετικά με αναθεωρήσεις του πλαισίου διαχείρισης κρίσεων της Ένωσης (CON/2017/47) (ΕΕ C 314 της 31.1.2018, σ. 17).

⁽⁴⁾ Κανονισμός (ΕΕ) αριθ. 575/2013 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 26ης Ιουνίου 2013, σχετικά με τις απαιτήσεις προληπτικής εποπτείας για πιστωτικά ιδρύματα και επιχειρήσεις επενδύσεων και την τροποποίηση του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 648/2012 (ΕΕ L 176 της 27.6.2013, σ. 1).

ΕΚΤ στηρίζει περαιτέρω τον προτεινόμενο κανονισμό στον βαθμό που οι διατάξεις του διασφαλίζουν την καλύτερη ευθυγράμμιση της ρυθμιστικής αντιμετώπισης των παγκόσμιων συστημικά σημαντικών ιδρυμάτων (G-SII) που εφαρμόζουν στρατηγική εξυγίανσης πολλαπλών σημείων εισόδου (MPE), συμπεριλαμβανομένων των ομίλων με θυγατρικές σε τρίτες χώρες, με την αντιμετώπιση που περιγράφεται στο πρότυπο TLAC.

Για το μέλλον η ΕΚΤ καλεί τα νομοθετικά όργανα της Ένωσης να παρακολουθούν και να αξιολογούν την εφαρμογή των εν λόγω τροποποιήσεων του ΚΚΑ υπό το πρίσμα των προαναφερθέντων στόχων και, ειδικότερα, να αξιολογούν την αλληλεπίδραση μεταξύ των διατάξεων του και της BRRD και να αποτρέπουν τη διενέργεια ρυθμιστικού αρμπιτράζ από τις παγκόσμιες συστημικά σημαντικές τράπεζες και τα G-SII μεταξύ στρατηγικών εξυγίανσης ενιαίου σημείου εισόδου και στρατηγικών εξυγίανσης MPE με βάση την ελάχιστη απαίτηση ιδίων κεφαλαίων και επιλέξιμων υποχρεώσεων ή το επίπεδο-στόχο TLAC.

Προτείνονται ορισμένες ήσσονος σημασίας τεχνικές προσαρμογές που σκοπό έχουν την αποσαφήνιση της ερμηνείας του νομικού κειμένου ή τη διασφάλιση της συνεπούς χρήσης της ορολογίας στον κανονισμό. Για τον σκοπό αυτό περιλαμβάνεται σε ξεχωριστό τεχνικό έγγραφο εργασίας συγκεκριμένη πρόταση διατύπωσης συνοδευόμενη από τη σχετική αιτιολογία. Το τεχνικό έγγραφο εργασίας διατίθεται στην αγγλική γλώσσα στο EUR-Lex.

Φρανκφούρτη, 13 Ιανουαρίου 2022.

Η Πρόεδρος της ΕΚΤ
Christine LAGARDE

IV

(Πληροφορίες)

ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΠΡΟΕΡΧΟΜΕΝΕΣ ΑΠΟ ΤΑ ΘΕΣΜΙΚΑ ΚΑΙ ΛΟΙΠΑ ΟΡΓΑΝΑ ΚΑΙ
ΤΟΥΣ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΥΣ ΤΗΣ ΕΥΡΩΠΑΪΚΗΣ ΕΝΩΣΗΣ

ΕΥΡΩΠΑΪΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

Ισοτιμίες του ευρώ ⁽¹⁾

16 Μαρτίου 2022

(2022/C 122/11)

1 ευρώ =

Νομισματική μονάδα			Νομισματική μονάδα		
		Ισοτιμία			Ισοτιμία
USD	δολάριο ΗΠΑ	1,0994	CAD	δολάριο Καναδά	1,3967
JPY	ιαπωνικό γιεν	130,05	HKD	δολάριο Χονγκ Κονγκ	8,5996
DKK	δανική κορόνα	7,4412	NZD	δολάριο Νέας Ζηλανδίας	1,6168
GBP	λίρα στερλίνα	0,83988	SGD	δολάριο Σιγκαπούρης	1,4966
SEK	σουηδική κορόνα	10,4205	KRW	ουόν Νότιας Κορέας	1 353,77
CHF	ελβετικό φράγκο	1,0336	ZAR	νοτιοαφρικανικό ραντ	16,5574
ISK	ισλανδική κορόνα	143,50	CNY	κινεζικό ρενμινπί γιουάν	6,9817
NOK	νορβηγική κορόνα	9,7988	HRK	κροατική κούνα	7,5725
BGN	βουλγαρικό λεβ	1,9558	IDR	ρουπία Ινδονησίας	15 690,36
CZK	τσεχική κορόνα	24,687	MYR	μαλαισιανό ρινγκίτ	4,6147
HUF	ουγγρικό φιορίνι	371,18	PHP	πέσο Φιλιππινών	57,433
PLN	πολωνικό ζλότι	4,6765	RUB	ρωσικό ρούβλι	
RON	ρουμανικό λέου	4,9473	THB	ταϊλανδικό μπατ	36,681
TRY	τουρκική λίρα	16,1783	BRL	ρεάλ Βραζιλίας	5,6523
AUD	δολάριο Αυστραλίας	1,5165	MXN	πέσο Μεξικού	22,8540
			INR	ινδική ρουπία	83,7805

(¹) Πηγή: Ισοτιμίες αναφοράς που δημοσιεύονται από την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα.

V

(Γνωστοποιήσεις)

ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΕΣ ΠΟΥ ΑΦΟΡΟΥΝ ΤΗΝ ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ
ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΜΟΥ

ΕΥΡΩΠΑΪΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

Προηγούμενη κοινοποίηση συγκέντρωσης

(Υπόθεση M.10675 – CDPQ / TRANSURBAN / AUSTRALIANSUPER / CPP INVESTMENTS / ADIA /
WCX)

Υπόθεση υποψήφια για απλοποιημένη διαδικασία

(Κείμενο που παρουσιάζει ενδιαφέρον για τον ΕΟΧ)

(2022/C 122/12)

1. Στις 9 Μαρτίου 2022, η Επιτροπή έλαβε κοινοποίηση προτεινόμενης συγκέντρωσης, σύμφωνα με το άρθρο 4 του κανονισμού (ΕΚ) αριθ. 139/2004 του Συμβουλίου ⁽¹⁾.

Η κοινοποίηση αφορά τις ακόλουθες επιχειρήσεις:

- Caisse de dépôt et placement du Québec («CDPQ», Καναδάς),
- Transurban Holdings Limited («Transurban», Αυστραλία),
- AustralianSuper Pty Ltd («AustralianSuper», Αυστραλία),
- Canada Pension Plan Investment Board («CPP Investments», Καναδάς),
- Tawreed Investments Limited («Tawreed», Νήσοι Κέιμαν), που τελεί υπό τον έλεγχο της Abu Dhabi Investment Authority («ADIA», ΗΑΕ)
- WestConnex («WCX», Αυστραλία).

Οι CDPQ, Transurban, AustralianSuper, CPP Investments και Tawreed αποκτούν, κατά την έννοια του άρθρου 3 παράγραφος 1 στοιχείο β) και του άρθρου 3 παράγραφος 4 του κανονισμού συγκεντρώσεων, τον κοινό έλεγχο του συνόλου της WCX.

Η συγκέντρωση πραγματοποιείται με σύμβαση ή άλλα μέσα.

2. Οι επιχειρηματικές δραστηριότητες των εν λόγω επιχειρήσεων είναι οι εξής:

- η CDPQ είναι ένας μακροπρόθεσμος θεσμικός επενδυτής που διαχειρίζεται κεφάλαια κυρίως του δημόσιου και του ευρύτερου δημόσιου τομέα για συνταξιοδοτικά και ασφαλιστικά προγράμματα στην επαρχία του Κιέμπεκ, και επενδύει πρωτίστως σε υποδομές,
- η Transurban φορέας εκμετάλλευσης αυτοκινητοδρόμων με διόδους που διαχειρίζεται και αναπτύσσει αστικά οδικά δίκτυα με διόδους στην Αυστραλία, στον Καναδά και στις Ηνωμένες Πολιτείες,
- η AustralianSuper είναι ο μεγαλύτερος κλαδικό ταμείο συντάξεων της Αυστραλίας στο οποίο μπορεί να υπάγεται οποιοσδήποτε, με παγκόσμιες επενδυτικές δραστηριότητες,
- η CPP Investments είναι οργανισμός διαχείρισης επενδύσεων, η οποία επενδύει τα κεφάλαια που της μεταβιβάζονται από το Canada Pension Plan, κυρίως σε μετοχές του δημόσιου τομέα, σε μετοχές ιδιωτικών κεφαλαίων, σε ακίνητα, υποδομές και επενδύσεις σταθερού εισοδήματος,

(¹) ΕΕ L 24 της 29.1.2004, σ. 1 («κανονισμός συγκεντρώσεων»).

- η Tawreed κατέχει διάφορες επενδύσεις σε υποδομές και διαχειρίζεται ένα παγκόσμιο χαρτοφυλάκιο επενδύσεων. Η ADIA, μητρική εταιρεία της Tawreed, είναι κρατική οντότητα που ανήκει στο Εμιράτο του Αμπού Ντάμπι, η οποία διαχειρίζεται ένα διαφοροποιημένο παγκόσμιο χαρτοφυλάκιο επενδύσεων,
- η WCX δραστηριοποιείται στην ανάπτυξη, συντήρηση και λειτουργία αυτοκινητοδρόμων με διόδια στο Σίδνεί της Νέας Νότιας Ουαλίας.

3. Κατόπιν προκαταρκτικής εξέτασης, η Επιτροπή διαπιστώνει ότι η κοινοποιηθείσα πράξη θα μπορούσε να εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του κανονισμού συγκεντρώσεων. Εντούτοις, επιφυλάσσεται να λάβει τελική απόφαση ως προς το σημείο αυτό.

Σύμφωνα με την ανακοίνωση της Επιτροπής σχετικά με απλοποιημένη διαδικασία για την εξέταση ορισμένων συγκεντρώσεων βάσει του κανονισμού (ΕΚ) αριθ. 139/2004 του Συμβουλίου ⁽²⁾, σημειώνεται ότι η παρούσα υπόθεση είναι υποψήφια να εξεταστεί βάσει της διαδικασίας που προβλέπεται στην ανακοίνωση.

4. Η Επιτροπή καλεί τους ενδιαφερόμενους τρίτους να της υποβάλουν τυχόν παρατηρήσεις για την προτεινόμενη συγκέντρωση.

Οι παρατηρήσεις πρέπει να περιέλθουν στην Επιτροπή το αργότερο εντός 10 ημερών από την ημερομηνία της παρούσας δημοσίευσης. Θα πρέπει πάντοτε να σημειώνονται τα ακόλουθα στοιχεία αναφοράς:

M.10675 – CDPQ / TRANSURBAN / AUSTRALIANSUPER / CPP INVESTMENTS / WCX

Οι παρατηρήσεις μπορούν να σταλούν στην Επιτροπή με ηλεκτρονικό ταχυδρομείο, με φάξ ή ταχυδρομικώς. Στοιχεία επικοινωνίας:

Email: COMP-MERGER-REGISTRY@ec.europa.eu

Φαξ +32 22964301

Ταχυδρομική διεύθυνση:

European Commission
Directorate-General for Competition
Merger Registry
1049 Bruxelles/Brussel
BELGIQUE/BELGIË

⁽²⁾ ΕΕ C 366 της 14.12.2013, σ. 5.

ΛΟΙΠΕΣ ΠΡΑΞΕΙΣ

ΕΥΡΩΠΑΪΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

Δημοσίευση αίτησης για έγκριση τροποποίησης των προδιαγραφών προϊόντος, η οποία δεν είναι ήσσονος σημασίας, σύμφωνα με το άρθρο 50 παράγραφος 2 στοιχείο α) του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 1151/2012 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου για τα συστήματα ποιότητας των γεωργικών προϊόντων και τροφίμων

(2022/C 122/13)

Η παρούσα δημοσίευση παρέχει το δικαίωμα ένστασης κατά της αίτησης τροποποίησης σύμφωνα με το άρθρο 51 του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 1151/2012 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου ⁽¹⁾ εντός τριών μηνών από την ημερομηνία της παρούσας δημοσίευσης.

ΑΙΤΗΣΗ ΓΙΑ ΕΓΚΡΙΣΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΩΝ ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΩΝ ΠΡΟΪΟΝΤΟΣ ΠΡΟΣΤΑΤΕΥΟΜΕΝΗΣ ΟΝΟΜΑΣΙΑΣ ΠΡΟΕΛΕΥΣΗΣ / ΠΡΟΣΤΑΤΕΥΟΜΕΝΗΣ ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΗΣ ΕΝΔΕΙΞΗΣ Η ΟΠΟΙΑ ΔΕΝ ΕΙΝΑΙ ΗΣΣΟΝΟΣ ΣΗΜΑΣΙΑΣ

Αίτηση για έγκριση τροποποίησης σύμφωνα με το άρθρο 53 παράγραφος 2 πρώτο εδάφιο του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 1151/2012

«PIMIENTO DE GERNIKA» / «GERNIKAKO PIPERRA»

Αριθ. ΕΕ: PGI-ES-0673-AM01 — 22 Φεβρουαρίου 2016

ΠΟΠ () ΠΓΕ (X)

1. Αιτούσα ομάδα και έννομο συμφέρον

Επωνυμία: Comité Profesional «Gernikako Piperra o Pimiento de Gernika» [Επαγγελματική επιτροπή για το προϊόν «Gernikako Piperra» / «Pimiento de Gernika»]

Διεύθυνση: Torre Muntzaratz. Bº Muntzaratz, 17-A. 48220. Abadiño (Bizkaia).

Τηλ. +32 94-6030330; Φαξ +34 946063953

Σύνθεση: παραγωγοί/μεταποιητές (x) λοιποί ()

2. Κράτος μέλος ή Τρίτη Χώρα

Ισπανία

3. Κεφάλαιο των προδιαγραφών προϊόντος που αφορά/-ούν η/οι τροποποίηση/-εις

- ☐ Ονομασία του προϊόντος
- ☒ Περιγραφή του προϊόντος
- ☒ Γεωγραφική περιοχή
- ☒ Απόδειξη της καταγωγής
- ☒ Μέθοδος παραγωγής

⁽¹⁾ ΕΕ L 343 της 14.12.2012, σ. 1.

- ☒ Δεσμός
- ☐ Επισήμανση
- ☐ Άλλο [να προσδιοριστεί]

4. Τύπος τροποποίησης/-ων

- ☒ Τροποποίηση των προδιαγραφών προϊόντος καταχωρισμένης ΠΟΠ ή ΠΓΕ η οποία δεν μπορεί να θεωρηθεί ήσσονος σημασίας σύμφωνα με το άρθρο 53 παράγραφος 2 τρίτο εδάφιο του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 1151/2012.
- ☐ Τροποποίηση των προδιαγραφών προϊόντος καταχωρισμένης ΠΟΠ ή ΠΓΕ για την οποία δεν έχει δημοσιευθεί ενιαίο έγγραφο (ή ισοδύναμο έγγραφο) η οποία δεν μπορεί να θεωρηθεί ήσσονος σημασίας σύμφωνα με το άρθρο 53 παράγραφος 2 τρίτο εδάφιο του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 1151/2012

5. τροποποίηση/-εις

Αναλυτική περιγραφή και ειδικοί λόγοι κάθε τροποποίησης:

Οι προτεινόμενες τροποποιήσεις προκύπτουν από την ανάγκη εναρμόνισης των προδιαγραφών προϊόντος με τις τρέχουσες συνθήκες και από την ανάγκη διασφάλισης της επιβίωσης της καλλιέργειας, με παράλληλη διατήρηση της ποιότητας και των χαρακτηριστικών του τελικού προϊόντος χωρίς αποδυνάμωση του δεσμού του προϊόντος με το περιβάλλον.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΥ ΠΡΟΪΟΝΤΟΣ

Στην παράγραφο σχετικά με τα χαρακτηριστικά του προϊόντος, η οποία περιλαμβάνεται στην περιγραφή του προϊόντος (ενότητα Β), προτείνεται να απαλειφθεί η μέγιστη ανεκτή διαφορά των 2 cm όσον αφορά το μήκος για κάθε συσκευασία, δεδομένου ότι καθορίζονται τα χαρακτηριστικά που σχετίζονται με το μήκος του προϊόντος «Pimiento de Gernika» (μεταξύ 6 και 9 cm) και άρα διασφαλίζεται ήδη η απαιτούμενη ομοιομορφία σύμφωνα με τον εκτελεστικό κανονισμό (ΕΕ) αριθ. 543/2011 της Επιτροπής. Επιπλέον, δεδομένου ότι οι πιπεριές «Pimiento de Gernika» είναι άγουρες και άρα «μικρές» σε διάμετρο και μήκος, η εμπορική συσκευασία τους δεν υπάγεται στη διάταξη του προτύπου εμπορίας για τις γλυκοπιπεριές, η οποία απαιτεί επαρκή ομοιομορφία όσον αφορά το μήκος των επιμήκων γλυκοπιπεριών.

Αλλωστε, η μέγιστη ανεκτή διαφορά των 2 cm όσον αφορά το μήκος για κάθε συσκευασία αποτελεί απαίτηση εμπορίας και όχι χαρακτηριστικό της ίδιας της πιπεριάς.

Η τροποποίηση αυτή επηρεάζει το σημείο 3.2 του ενιαίου εγγράφου.

Ως εκ τούτου, η φράση:

Μήκος μεταξύ 6 και 9 cm. Σε κάθε συσκευασία η μέγιστη ανεκτή διαφορά μήκους είναι 2 cm.

θα πρέπει να διατυπωθεί ως εξής:

Μήκος μεταξύ 6 και 9 cm.

ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ

Δεδομένου ότι η συσκευασία αυτή καθαυτή δεν ανήκει στα στάδια παραγωγής του προϊόντος, προτείνεται η τροποποίηση της συγκεκριμένης ενότητας με την απαλοιφή της περιοχής συσκευασίας και, παράλληλα, τη διατήρηση όλων των υπόλοιπων απαιτήσεων παραγωγής που επηρεάζουν την ποιότητα του προϊόντος.

Ως εκ τούτου, οι περίοδοι που ακολουθούν απαλείφονται από το σημείο 3.5 του ενιαίου εγγράφου: «Ειδικοί κανόνες για τον τεμαχισμό, το τρίψιμο, τη συσκευασία κ.λπ. του προϊόντος στο οποίο αναφέρεται η καταχωρισμένη ονομασία:», «Οι εργασίες προετοιμασίας και συσκευασίας του προϊόντος εκτελούνται εντός της περιοχής παραγωγής», «Η απαίτηση να εκτελείται η προετοιμασία και συσκευασία του προϊόντος εντός της περιοχής παραγωγής έχει στόχο την προστασία της γεωγραφικής ένδειξης, εξασφαλίζοντας τόσο τη γνησιότητα του προϊόντος, όσο και τη διατήρηση της ποιότητας και των χαρακτηριστικών του.»

ΑΠΟΔΕΙΞΗ ΤΗΣ ΚΑΤΑΓΩΓΗΣ

Προτείνεται η τροποποίηση της τέταρτης παραγράφου, λαμβανομένου υπόψη ότι ένας από τους παράγοντες που διασφαλίζουν την προέλευση του προϊόντος είναι οι σπόροι, η γνησιότητα των οποίων είναι εξασφαλισμένη καθώς η προμήθειά τους γίνεται μόνο από παραγωγούς καταχωρισμένους βάσει της ΠΓΕ. Ως εκ τούτου, η προέλευση και η γνησιότητα των προϊόντων που φέρουν την προστατευόμενη γεωγραφική ένδειξη διασφαλίζεται μέσω της ιχνηλασιμότητας των σπόρων και όχι μέσω γενετικού (DNA) ή φυσικοχημικού ελέγχου.

Η τροποποίηση αυτή δεν επηρεάζει το ενιαίο έγγραφο.

Ως εκ τούτου, η φράση:

Το σύστημα επιθεώρησης και πιστοποίησης αποτελεί σημαντικό παράγοντα διασφάλισης της προέλευσης, της ποιότητας και της ιχνηλασιμότητας του προϊόντος. Περιλαμβάνει τις ακόλουθες διαδικασίες:

Οι καταχωρισμένοι παραγωγοί προμηθεύονται σπόρους μέσω ενώσεων καλλιεργητών. Στις καταχωρισμένες εκμεταλλεύσεις επιτρέπεται μόνο η καλλιέργεια των επιτρεπόμενων ποικιλιών του συγκεκριμένου τύπου πιπεριάς. Το προϊόν υπόκειται σε γενετικό (DNA) και φυσικοχημικό έλεγχο από τον οργανισμό ελέγχου, με σκοπό τη διασφάλιση της προέλευσης και της γνησιότητάς του.

θα πρέπει να διατυπωθεί ως εξής:

Το σύστημα επιθεώρησης και πιστοποίησης αποτελεί σημαντικό παράγοντα διασφάλισης της προέλευσης, της ποιότητας και της ιχνηλασιμότητας του προϊόντος. Περιλαμβάνει τις ακόλουθες διαδικασίες:

Οι καταχωρισμένοι παραγωγοί προμηθεύονται πιστοποιημένους σπόρους. Στις καταχωρισμένες εκμεταλλεύσεις επιτρέπεται μόνο η καλλιέργεια των επιτρεπόμενων ποικιλιών του συγκεκριμένου τύπου πιπεριάς. Ο οργανισμός ελέγχου απαιτεί πιστοποιητικό αγοράς που να αποδεικνύει την προέλευση και τη γνησιότητα των πιστοποιημένων σπόρων.

Στην ενότητα Ε σχετικά με τη μέθοδο παραγωγής, η πρώτη παράγραφος που αφορά τη γνησιότητα των πιστοποιημένων σπόρων έχει ως εξής:

Οι ενώσεις καλλιεργητών θα πρέπει να επιλέγουν τους σπόρους τους από γνήσιες σειρές διασταυρώσεων και να τους παρέχουν σε εκμεταλλεύσεις που είναι καταχωρισμένες βάσει της γεωγραφικής ένδειξης και βρίσκονται εντός της προστατευόμενης περιοχής. Επιπλέον της εποπτείας από τις ενώσεις καλλιεργητών και του αυτοελέγχου των καταχωρισμένων καλλιεργητών, η προέλευση και η γνησιότητα του προϊόντος θα πρέπει να διασφαλίζονται και μέσω ετήσιου σχεδίου ελέγχου που θα καταρτίζεται από τον οργανισμό ελέγχου.

θα πρέπει να διατυπωθεί ως εξής:

Οι εκμεταλλεύσεις που είναι καταχωρισμένες βάσει της γεωγραφικής ένδειξης και βρίσκονται εντός της προστατευόμενης περιοχής διασφαλίζουν την προέλευση και τη γνησιότητα του προϊόντος μέσω της ιχνηλασιμότητας των πιστοποιημένων σπόρων και του αυτοελέγχου των καταχωρισμένων καλλιεργητών. Επιπλέον, ο οργανισμός ελέγχου καταρτίζει ετήσιο σχέδιο ελέγχου.

ΜΕΘΟΔΟΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ

Η προτεινόμενη τροποποίηση της συγκεκριμένης ενότητας προκύπτει από την ανάγκη εναρμόνισης των προδιαγραφών προϊόντος με τις τρέχουσες συνθήκες και την τεχνολογική πρόοδο. Ως εκ τούτου, προτείνονται τα εξής: δυνατότητα ενός δεύτερου κύκλου φύτευσης, προσδιορισμός μέγιστης πυκνότητας φύτευσης, αλλαγή της συχνότητας συγκομιδής, δυνατότητα χρήσης μηχανών συσκευασίας, καθώς και δυνατότητα καλλιέργειας σε υπόστρωμα.

Προτείνεται η αντικατάσταση της τρίτης, πέμπτης, δέκατης τρίτης και δέκατης ένατης παραγράφου αυτής της ενότητας ως εξής:

1. Τρίτη παράγραφος της ενότητας Ε των προδιαγραφών προϊόντος

Εισάγεται η δυνατότητα δεύτερου κύκλου φύτευσης καθώς το γεγονός ότι οι καλλιεργητές χρησιμοποιούν πάντοτε νεαρά φυτά επιτρέπει τη διατήρηση της ποιότητας του προϊόντος καθ' όλη τη διάρκεια της περιόδου εμπορίας. Η χρονική κλιμάκωση της καλλιέργειας με αυτό τον τρόπο συμβαδίζει με τις παραδοσιακές καλλιεργητικές πρακτικές της περιοχής.

Όσον αφορά την πυκνότητα φύτευσης, η διασφάλιση της ποιότητας του προϊόντος επιτυγχάνεται με τον καθορισμό μόνο ενός ανώτατου ορίου, καθώς οι χαμηλότερες πυκνότητες φύτευσης δεν προκαλούν ποιοτική υποβάθμιση.

Η τροποποίηση αυτή επηρεάζει το σημείο 3.4 του ενιαίου εγγράφου.

Ως εκ τούτου, η τρέχουσα διατύπωση:

Η υπαίθρια φύτευση εκτελείται τον Απρίλιο και τον Μάιο, ενώ η φύτευση υπό κάλυψη, σε θερμοκήπια ή πολυτουνέλ, εκτελείται νωρίτερα, τον Φεβρουάριο, Μάρτιο και Απρίλιο. Η συγκομιδή των καρπών αρχίζει τον Ιούνιο, στην πρώτη περίπτωσή, και στα μέσα Απριλίου, στη δεύτερη και εκτελείται κυρίως μεταξύ Απριλίου και Νοεμβρίου. Η πυκνότητα φύτευσης αντιστοιχεί σε τρία έως τέσσερα φυτά ανά τετραγωνικό μέτρο.

αντικαθίσταται από την ακόλουθη:

Η υπαίθρια φύτευση εκτελείται τον Απρίλιο και τον Μάιο, ενώ η φύτευση υπό κάλυψη, σε θερμοκήπια ή πολυτουνέλ, εκτελείται νωρίτερα, τον Φεβρουάριο, Μάρτιο και Απρίλιο. Επίσης, δίνεται η δυνατότητα δεύτερου κύκλου φύτευσης που ξεκινάει τον Ιούνιο. Η συγκομιδή των καρπών αρχίζει τον Ιούνιο, στην πρώτη περίπτωση, και στα μέσα Απριλίου, στη δεύτερη και εκτελείται κυρίως μεταξύ Απριλίου και Νοεμβρίου. Η πυκνότητα φύτευσης περιλαμβάνει έως τέσσερα φυτά ανά τετραγωνικό μέτρο.

2. Δεδομένου ότι η καλλιέργεια στο έδαφος δεν είναι πάντοτε απαραίτητη, με την τροποποίηση της πέμπτης παραγράφου προστίθεται η δυνατότητα καλλιέργειας σε υπόστρωμα.

Η τροποποίηση αυτή επηρεάζει το σημείο 5 του ενιαίου εγγράφου.

Τα ορολογικά χαρακτηριστικά, η πίεση που οφείλεται στην αστική ανάπτυξη και στις υποδομές και η χαρακτηριστική διάταξη των μικρών βασικών εκμεταλλεύσεων είναι οι λόγοι για τους οποίους είναι πολύ περιορισμένες οι περιοχές παραγωγής που είναι κατάλληλες για την καλλιέργεια της πιπεριάς «Pimiento de Gernika». Ως εκ τούτου, οι καλλιέργειες δεν εναλλάσσονται με μεγάλη συχνότητα και ενίοτε υπάρχει εναλλαγή συγγενών ειδών (ντομάτα/πιπεριά), κάτι που έχει ως αποτέλεσμα να αναπτύσσονται στο έδαφος παθογόνοι μικροοργανισμοί οι οποίοι είναι τόσο επιθετικοί που μπορούν να καταστρέψουν μια καλλιέργεια. Τα εν λόγω σημαντικά ζητήματα υγείας των φυτών απειλούν την επιβίωση της καλλιέργειας «Pimiento de Gernika», η οποία αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της γεωργίας της ατλαντικής κλιτύς της Χώρας των Βάσκων.

Οι κυριότερες ασθένειες των καλλιεργειών που προσβάλλουν την πιπεριά «Pimiento de Gernika» σχετίζονται με το έδαφος, δηλαδή, το έδαφος (η αποσυντιθέμενη οργανική ύλη του εδάφους) αποτελεί το κύριο μόλυσμά τους. Οι εν λόγω εδαφικές ασθένειες των φυτών στις κλιματικές ζώνες του Ατλαντικού, στην αυτόνομη κοινότητα της Χώρας των Βάσκων, οφείλονται κυρίως σε ιούς (*Tobamovirus* ή *Tobamovirus*) ή σε μύκητες. Οι μύκητες των γενών *Fusarium* spp. και *Phytophthora* ssp. αποτελούν πιθανή πηγή μόλυνσης για την πιπεριά «Pimiento de Gernika». Σύμφωνα με μελέτη για το έδαφος που εκπονήθηκε το 2014, οι εν λόγω μύκητες υπάρχουν σε ποσοστό 70 % στο έδαφος που χρησιμοποιείται για την καλλιέργεια της πιπεριάς «Pimiento de Gernika». Η ως άνω διαπίστωση επιβεβαιώθηκε από μελέτη που εκπονήθηκε το 2015, από τον Santiago Larregla, σχετικά με την αντοχή στον μύκητα *Tobamovirus* στις πιπεριές και τις πιπεριές τσίλι («*Resistencia al Tobamovirus en guindilla y pimiento*»).

Από τη μελέτη που εκπονήθηκε το 2011 από τους Mireia Núñez-Zofío, Santiago Larregla και Carlos Garbisu με τίτλο «Application of organic amendments followed by soil plastic mulching reduces the incidence of *Phytophthora capsici* in pepper crops under temperate climate» [Η χρήση οργανικών βελτιωτικών που συνδυάζεται με την τοποθέτηση πλαστικής εδαφοκάλυψης μειώνει την επίπτωση του *Phytophthora capsici* στις καλλιέργειες πιπεριάς σε εύκρατο κλίμα]. Crop Protection 30 1563-1572, προέκυψε ότι η βιολογική εξάλειψη των προσβολών είναι ο μόνος τρόπος αδρανοποίησης του εδαφικού μολύσματος που προκαλεί τις μυκητολογικές ασθένειες (*Phytophthora capsici* oospores). Δεδομένων των κλιματικών συνθηκών της ατλαντικής ζώνης της Χώρας των Βάσκων, η εν λόγω μεθοδολογία έχει αποτελέσματα μόνο όταν εφαρμόζεται κατά τους εαρινούς-θερινούς μήνες, δηλαδή κατά την καλλιεργητική περίοδο της πιπεριάς «Pimiento de Gernika».

Σεβόμενοι το περιβάλλον και τη βιοποικιλότητά του, οι καλλιεργητές της πιπεριάς «Pimiento de Gernika» —οι οποίοι παράγουν την εν λόγω πιπεριά σύμφωνα με τους αυστηρούς κανόνες της ολοκληρωμένης παραγωγής που επιτάσσουν την περιορισμένη χρήση φυτοφαρμάκων— επιλέγουν τη χρήση υποστρωμάτων ως εναλλακτικής του εδάφους για την εν λόγω καλλιέργεια.

Όπως αποδεικνύουν οι κατωτέρω μελέτες, το υπόστρωμα επιτρέπει στο ριζικό σύστημα των φυτών να αναπτυχθεί αναλαμβάνοντας τον ρόλο αδρανούς υποστρώματος για το φυτό, χωρίς να παρεμποδίζει την πρόσληψη θρεπτικών συστατικών. Τα υποστρώματα που είναι κατάλληλα για την καλλιέργεια της πιπεριάς «Pimiento de Gernika» είναι αδρανή, αν και υπάρχει το ενδεχόμενο χρήσης μικρού ποσοστού οργανικής ύλης για λόγους συμπίεσης. Κανένα από τα εν λόγω δύο στοιχεία δεν παρέχει οποιοδήποτε είδους θρεπτικά μακροστοιχεία και μικροστοιχεία που μπορούν να αφομοιωθούν από το φυτό. Το κύριο χαρακτηριστικό του υποστρώματος είναι η χαμηλή πυκνότητα, η οποία επιτρέπει τη διέλευση του αέρα και του νερού από τη δομή του.

Οι μελέτες είναι οι εξής:

- Arriaga, H., Nunez-Zofio, M., Larregla, S., Merino, P. 2011. Gaseous emissions from soil biodisinfestation by animal manure on a greenhouse pepper crop [Εκπομπές αερίων που προκύπτουν από τη βιολογική εξάλειψη προσβολών μέσω ζωικής κοπριάς, σε καλλιέργεια πιπεριάς θερμοκηπίου]. Crop Protection 30: 412-419.
- Macia, H., Etxeandia A., Domingo M., Amenabar R. 1997. Effect of different N/K ratios in nutrient solutions on pepper of Gernika [Επίδραση διαφόρων αναλογιών N/K σε θρεπτικά διαλύματα στην πιπεριά της Gernika]. Acta Horticulturae 40: 475-478.
- Larregla, S. 2003. Etiología y epidemiología de la «Tristeza» del pimiento en Bizkaia [Αιτιολογία και επιδημιολογία της «μελαγχολίας» της πιπεριάς στην περιοχή Bizkaia]. Υπό εξέταση. Διδακτορική διατριβή. Πανεπιστήμιο της Χώρας των Βάσκων. Leioa.

- Larregla, S., Guerrero, M.M., Mendarte S., Lacasa, A. 2015. Biodisinfestation with Organic Amendments for Soil Fatigue and Soil-Borne Pathogens Control in Protected Pepper Crops [Βιολογική εξάλειψη προσβολών με χρήση οργανικών βελτιωτικών για την εξάντληση του εδάφους και περιορισμός των παθογόνων οργανισμών του εδάφους σε προστατευόμενες καλλιέργειες πιπεριάς]. Στο: Organic Amendments and Soil Suppressiveness in Plant Disease Management, σ. 437-456.
- Nuñez-Zofío, M., Garbisu, C., Larregla, S. 2010. Application of Organic Amendments Followed by Plastic Mulching for the Control of *Phytophthora* Root Rot of Pepper in Northern Spain [Χρήση οργανικών βελτιωτικών και τοποθέτηση πλαστικής εδαφοκάλυψης για τον περιορισμό της ριζικής ασφυξίας της πιπεριάς που προκαλείται από τον μύκητα *Phytophthora* στη Βόρεια Ισπανία]. Acta Horticulturae 883: 353-360.
- Nuñez-Zofío, M., Larregla, S., Garbisu, C. 2012. Repeated biodisinfection controls the incidence of *Phytophthora* root and crown rot of pepper while improving soil quality [Η επαναλαμβανόμενη βιολογική εξάλειψη προσβολών περιορίζει τις επιπτώσεις της ριζικής ασφυξίας και της σήψης λαίμου (crown rot) της πιπεριάς που προκαλούνται από τον μύκητα *Phytophthora* ενώ παράλληλα βελτιώνεται η ποιότητα του εδάφους]. Spanish Journal of Agricultural Research 10: 794-805.
- http://www.euskobaratza.eus/wp-content/uploads/2015/12/ResistenciaTobamovirus_Jorn_Dic15.pdf

Σύμφωνα με τις ανωτέρω μελέτες, δεν υπάρχει διαφορά μεταξύ των προϊόντων που παράγονται με τη μέθοδο καλλιέργειας στο έδαφος ή σε υπόστρωμα.

Ως εκ τούτου, εισάγεται η δυνατότητα της καλλιέργειας σε υπόστρωμα καθώς το υπόστρωμα επιτρέπει την πρόσφυση του ριζικού συστήματος του φυτού, δρώντας ως αδρανές υπόστρωμα για το φυτό χωρίς να παρεμποδίζει την πρόσληψη θρεπτικών συστατικών. Αυτό σημαίνει ότι τα χαρακτηριστικά του προϊόντος «Pimiento de Gernika» δεν επηρεάζονται.

Η υφιστάμενη διατύπωση:

Η λίπανση εκτελείται με τρόπο ώστε να διατηρούνται τα επίπεδα θρεπτικών ουσιών στο έδαφος και στο φυτό καθώς και η ισορροπία μεταξύ τους, λαμβάνοντας υπόψη τις αφαιρέσεις που οφείλονται στην καλλιέργεια, την πρόσληψη θρεπτικών συστατικών του φυτού, τη γονιμότητα του εδάφους και τη συμβολή άλλων μέσων (νερό, οργανική ύλη, κ.λπ.).

αντικαθίσταται από την ακόλουθη:

Η πιπεριά «Pimiento de Gernika» μπορεί να καλλιεργηθεί τόσο στο έδαφος όσο και σε υπόστρωμα. Η λίπανση εκτελείται με τρόπο ώστε να διατηρούνται τα επίπεδα των θρεπτικών συστατικών αλλά και η ισορροπία μεταξύ τους, τόσο στο έδαφος όσο και στο υπόστρωμα.

Τα χαρακτηριστικά τόσο του εδάφους όσο και του υποστρώματος πρέπει πάντοτε να συνάδουν με τη σχετική νομοθεσία για την ολοκληρωμένη παραγωγή.

Το υπόστρωμα που χρησιμοποιείται για καλλιέργεια χαρακτηρίζεται από τη χαμηλή πυκνότητά του (30-150 kg/m³), η οποία επιτρέπει στον αέρα και το νερό να διαπερνούν τη δομή του και λειτουργεί ως αδρανές υπόστρωμα για το φυτό, χωρίς να παρεμποδίζει την πρόσληψη θρεπτικών συστατικών.

3. Παράγραφος 13:

Η διατύπωση «σε καθημερινή βάση» αντικαθίσταται από τη διατύπωση «ανά τακτά χρονικά διαστήματα», καθώς η πρώτη διατύπωση μπορεί να ερμηνευθεί κατά την έννοια ότι η συγκομιδή πρέπει να εκτελείται κάθε μέρα. Η συχνότητα συγκομιδής εξαρτάται από την ανάπτυξη της καλλιέργειας και παρουσιάζει διακυμάνσεις καθ' όλη τη διάρκεια του κύκλου παραγωγής.

Επιπλέον, η παραγωγή μπορεί να παρουσιάζει σημαντικές περιόδους αιχμής. Η συγκομιδή εκτελείται χειρωνακτικά· ως εκ τούτου, ενίοτε, η διάρκειά της μπορεί να είναι μεγαλύτερη λόγω έλλειψης εργατικού δυναμικού, δεδομένου ότι οι εκμεταλλεύσεις αποτελούν, κατά κύριο λόγο, οικογενειακές επιχειρήσεις.

Η τροποποίηση αυτή επηρεάζει το σημείο 3.5 του ενιαίου εγγράφου.

Ως εκ τούτου, η τρέχουσα διατύπωση:

Δεδομένου ότι η συγκομιδή εκτελείται όταν ο καρπός βρίσκεται στον βέλτιστο βαθμό ωριμότητας, το προϊόν συγκομίζεται σε καθημερινή βάση και συσκευάζεται αυθημερόν. Κατ' εξαίρεση, κατά τις περιόδους κορύφωσης της παραγωγής, το προϊόν μπορεί να συσκευαστεί την επόμενη ημέρα.

αντικαθίσταται από την ακόλουθη:

Δεδομένου ότι η συγκομιδή εκτελείται όταν ο καρπός βρίσκεται στον βέλτιστο βαθμό ωριμότητας, το προϊόν συγκομίζεται ανά τακτά χρονικά διαστήματα και συσκευάζεται την ημέρα της συγκομιδής. Κατ' εξαίρεση, κατά τις περιόδους κορύφωσης της παραγωγής, το προϊόν μπορεί να συσκευαστεί κατά τις επόμενες ημέρες.

4. Παράγραφοι 14 και 16:

Απαλείφεται η απαίτηση συσκευασίας του προϊόντος εντός της περιοχής παραγωγής καθώς η συσκευασία αυτή καθαυτή δεν αποτελεί στάδιο της παραγωγής και δεν επηρεάζει την ποιότητα του προϊόντος και τη διασφάλιση της γνησιότητάς του. Οι υπόλοιπες απαιτήσεις συσκευασίας, οι οποίες ενδέχεται να επηρεάσουν την ποιότητα του τελικού προϊόντος, διατηρούνται.

Η τροποποίηση αυτή επηρεάζει το σημείο 3.5 του ενιαίου εγγράφου.

Οι παράγραφοι δεκατέσσερα και δεκαέξι, που αναφέρονται στην απαίτηση συσκευασίας του προϊόντος εντός της περιοχής παραγωγής και παρατίθενται κατωτέρω, απαλείφονται.

Παράγραφος 14: «Η απαίτηση να εκτελείται το σύνολο των εργασιών συσκευασίας του προϊόντος εντός της περιοχής παραγωγής έχει στόχο την προστασία της γεωγραφικής ένδειξης, εξασφαλίζοντας τόσο τη γνησιότητα του προϊόντος, όσο και τη διατήρηση της ποιότητας και των χαρακτηριστικών του.»

Παράγραφος 16: «Επιπλέον, η συσκευασία του προϊόντος εκτός της περιοχής παραγωγής περιπλέκει τις διαδικασίες ελέγχου, κάτι που μπορεί να έχει αρνητική επίδραση στην ποιότητα του προϊόντος και τη διασφάλιση της γνησιότητάς του.»

5. Παράγραφος 19:

Η συγκομιδή πρέπει να εκτελείται χειρωνακτικά καθώς ορισμένα ποιοτικά χαρακτηριστικά, όπως το μη υπερβολικό πάχος της επιδερμίδας, μπορούν να εκτιμηθούν μόνο με το χέρι. Ωστόσο, δεδομένων των τεχνολογικών εξελίξεων που επιτρέπουν τον προσεκτικό χειρισμό ενώ παράλληλα επιταχύνουν τη διαδικασία, επιτρέπεται η χρήση μηχανών συσκευασίας.

Η τροποποίηση αυτή δεν επηρεάζει το ενιαίο έγγραφο.

Η υφιστάμενη διατύπωση:

Η συσκευασία εκτελείται χειρωνακτικά, πάντοτε με μεγάλη προσοχή, με σκοπό τη διατήρηση των φυσικών χαρακτηριστικών του προϊόντος.

αντικαθίσταται από την ακόλουθη:

Η συγκομιδή εκτελείται χειρωνακτικά· μεγάλη προσοχή δίνεται πάντοτε στην εκτέλεση των εργασιών διαλογής και συσκευασίας, με σκοπό τη διατήρηση των φυσικών χαρακτηριστικών του προϊόντος.

ΔΕΣΜΟΣ ΜΕ ΤΗ ΓΥΡΩ ΠΕΡΙΟΧΗ

Η συγκεκριμένη παράγραφος τροποποιείται με σκοπό την απαλοιφή των αναφορών στην καλλιέργεια στο έδαφος και υπό κάλυψη· οι εν λόγω αναφορές δεν επηρεάζουν τον δεσμό, ο οποίος βασίζεται στη φήμη του προϊόντος.

Η ενότητα 5 του ενιαίου εγγράφου σχετικά με τον δεσμό έπρεπε να τροποποιηθεί προκειμένου να απαλειφθούν οι λέξεις «στο έδαφος» από την πρώτη σειρά της τρίτης παραγράφου της ενότητας 5.1, από το δεύτερο τμήμα της τέταρτης παραγράφου της ενότητας 5.1 και από τη δέκατη παράγραφο της ενότητας 5.3. Οι λόγοι της τροποποίησης είναι οι ίδιοι με εκείνους για τους οποίους τροποποιείται η ενότητα ΣΤ των προδιαγραφών προϊόντος και, συγκεκριμένα, προκειμένου να προστεθεί η καλλιέργεια σε υπόστρωμα στην ενότητα «Μέθοδος παραγωγής» και διότι το έδαφος και το υπόστρωμα δεν αποτελούν παράγοντες που επιβεβαιώνουν τον δεσμό καθώς για το προϊόν «Pimiento de Gernika» / «Gernikako Piperra» ο δεσμός βασίζεται στη φήμη του προϊόντος.

Το δεύτερο στοιχείο που τεκμηριώνει τον δεσμό (οι «παραδοσιακές πρακτικές») διατηρείται επειδή οι παραδοσιακές γνώσεις δεν εξαρτώνται από τη χρήση υποστρώματος.

Η πιπεριά «Pimiento de Gernika» / «Gernikako Piperra» είναι πολύ δημοφιλής στους καταναλωτές της Χώρας των Βάσκων, καθώς πρόκειται για καλλιέργεια που αναπτύσσεται στην περιοχή επί αιώνες και της οποίας οι σπόροι και οι καλλιεργητικές τεχνικές μεταβιβάζονται από γενιά σε γενιά, με αποτέλεσμα να αποτελούν μέρος της ιστορίας της Bizkaia. Επιπλέον, το εν λόγω σύστημα χρήσης και αποθήκευσης σπόρων που μεταβιβάζονται από γενιά σε γενιά οδήγησε στη φυσική προσαρμογή της πιπεριάς «Pimiento de Gernika» στο περιβάλλον της και είχε ως αποτέλεσμα την παραγωγή ποικιλιών με μοναδικά γενετικά χαρακτηριστικά (Iker και Derio). Ο καταλυτικός αντίκτυπος του προϊόντος «Pimiento de Gernika» στη γαστρονομία της Χώρας των Βάσκων αντανάκλαται στην ύπαρξη της συντεχνίας «Cofradía del Gernikako Piperra», η οποία συμβάλλει στη διάδοση της φήμης του προϊόντος από την ύπαιθρο στις αστικές περιοχές.

ΕΝΙΑΙΟ ΕΓΓΡΑΦΟ

«PIMIENTO DE GERNIKA» / «GERNIKAKO PIPERRA»

Αριθ. ΕΕ: PGI-ES-0673-AM01 — 22 Φεβρουαρίου 2016

ΠΓΕ (X) ΠΟΠ ()

1. ονομασία/-ες

«Pimiento de Gernika» / «Gernikako Piperra»

2. κράτος μέλος ή Τρίτη Χώρα

Ισπανία

3. περιγραφή του γεωργικού προϊόντος ή του τροφίμου

3.1. Τύπος προϊόντος

Κλάση 1.6. Φρούτα, λαχανικά και δημητριακά, νωπά ή μεταποιημένα

3.2. Περιγραφή του προϊόντος που φέρει την προβλεπόμενη στο σημείο 1 ονομασία

Οι πιπεριές που φέρουν την προστατευόμενη γεωγραφική ένδειξη «Gernikako Piperra» ή «Pimiento de Gernika» είναι καρποί φυτών του είδους *Capsicum annuum* L., που ανήκουν στην τοπική ποικιλία Gernika. Προορίζονται για ανθρώπινη κατανάλωση σε νωπή κατάσταση, ως άγουρες πιπεριές για τηγάνισμα. Από την εν λόγω τοπική ποικιλία έχουν επιλεγεί διάφορες σειρές, δύο εκ των οποίων έχουν εγγραφεί στο μητρώο των εμπορικών ποικιλιών με τις ονομασίες «Derio» και «Iker». Κάθε άλλη σειρά της εν λόγω τοπικής ποικιλίας, που παρουσιάζει τα χαρακτηριστικά τα οποία ορίζουν τον τύπο ποικιλίας «Pimiento de Gernika», μπορεί επίσης να προστατεύεται με τη γεωγραφική ένδειξη.

Ο καρπός του «Pimiento de Gernika» είναι γλυκιά πιπεριά η οποία περιέχει ελάχιστη ή καθόλου καψαϊκίνη, καθώς στις περιβαλλοντικές συνθήκες της Χώρας των Βάσκων, κατά κανόνα, δεν αναπτύσσεται η καυστικότητα στις πιπεριές. Έχει λεπτή σάρκα (πάχους 2 έως 3 mm*) και τριγωνική διαμήκη διατομή, με μεσαία έως στενή βάση, που αντιστοιχεί στους τύπους C3 και C1 της κατάταξης Pochard (1966).

Η κύρια χρήση της πιπεριάς αυτής είναι το τηγάνισμα των νωπών καρπών της που δεν έχουν ωριμάσει πλήρως, τρόπος κατανάλωσης που πλέον προτιμάται περισσότερο. Οι καρποί συλλέγονται ενώ παρουσιάζουν ακόμη πράσινο ομοιόμορφο χρώμα στο σύνολό τους και πριν φτάσουν στο τελικό τους μέγεθος, όσο το μήκος τους, χωρίς τον ποδίσκο, είναι 6 έως 9 cm, το πλάτος τους 2 έως 3 cm και το βάρος* τους 10 έως 12 γραμμάρια. Το χρώμα τους ποικίλλει από μέτριο πράσινο έως βαθυπράσινο. Το σχήμα τους είναι στενό και επιμήκες, με τριγωνική διαμήκη διατομή και ελλειπτική έως τριγωνική εγκάρσια διατομή, με δύο ή τρεις λοβούς όχι πολύ έντονα διαγραφόμενους. Η κορυφή είναι μυτερή και ο ποδίσκος ακέραιος, λεπτός και μακρύς. Τα επίπεδα και κυρτά σχήματα, κατά κανόνα, επικρατούν στη ζώνη επαφής του ποδίσκου με τον καρπό. Η επιδερμίδα είναι λεπτή, υποχωρεί εύκολα και δεν γίνεται αισθητή από τον καταναλωτή. Η υφή είναι λεία και η όψη φρέσκια. Στο εσωτερικό, οι σπόροι έχουν χρώμα λευκό του μαργαριταριού και είναι ατελώς σχηματισμένοι.

Ο τύπος ποικιλίας «Gernika» ονομάζεται επίσης «pimiento choricerico» και «pimiento de Bizkaia».

Το μεγαλύτερο τμήμα της παραγωγής καταναλώνεται σε νωπή κατάσταση, πριν φθάσει στο τελικό του μέγεθος.

(* Χαρακτηριστικά της ώριμης πιπεριάς)

3.3. Ζωοτροφές (μόνο για προϊόντα ζωικής προέλευσης) και πρώτες ύλες (μόνο για μεταποιημένα προϊόντα)

3.4. Ειδικά στάδια της παραγωγής τα οποία πρέπει να εκτελούνται εντός της οριοθετημένης γεωγραφικής περιοχής

Οι πιπεριές πρέπει να παράγονται εντός της γεωγραφικής περιοχής.

Η καλλιέργειά τους πρέπει να πραγματοποιείται είτε υπαίθρια είτε υπό κάλυψη. Για την παραγωγή τους εφαρμόζονται οι καλλιεργητικές τεχνικές που είναι οι πλέον κατάλληλες για τη βέλτιστη ανάπτυξη και καρποφορία ενώ απαγορεύεται η χρήση προϊόντων ή συστημάτων καλλιέργειας που βλάπτουν την ποιότητα του προϊόντος.

Η υπαίθρια φύτευση εκτελείται τον Απρίλιο και τον Μάιο, ενώ η φύτευση υπό κάλυψη, σε θερμοκήπια ή πολυτουνέλ, εκτελείται νωρίτερα, τον Φεβρουάριο, Μάρτιο και Απρίλιο. Επίσης, δίνεται η δυνατότητα δεύτερου κύκλου φύτευσης που ξεκινάει τον Ιούνιο. Η συγκομιδή των καρπών αρχίζει τον Ιούνιο, στην πρώτη περίπτωση, και στα μέσα Απριλίου, στη δεύτερη και εκτελείται κυρίως μεταξύ Απριλίου και Νοεμβρίου. Η πυκνότητα φύτευσης περιλαμβάνει έως τέσσερα φυτά ανά τετραγωνικό μέτρο.

Η χρήση φυτοφαρμάκων περιορίζεται στα απολύτως αναγκαία για την παραγωγή του προϊόντος, ενώ προτιμώνται, στο μέτρο του δυνατού, τα βιολογικά προϊόντα και οι βιολογικές τεχνικές καταπολέμησης των επιβλαβών οργανισμών.

Το προϊόν συγκομίζεται χειρωνακτικά, και σε στάδια, με όσα περάσματα απαιτούνται και η συγκομιδή εκτελείται όταν ο καρπός βρίσκεται στον βέλτιστο βαθμό ωριμότητας. Πραγματοποιείται με τη μέγιστη φροντίδα για να μην βλαφθεί ο καρπός και να διατηρηθούν με τον τρόπο αυτό τα φυσικά χαρακτηριστικά του.

3.5. Ειδικοί κανόνες για τον τεμαχισμό, το τρίψιμο, τη συσκευασία κ.λπ. του προϊόντος στο οποίο αναφέρεται η καταχωρισμένη ονομασία

Δεδομένου ότι η συγκομιδή εκτελείται όταν ο καρπός βρίσκεται στο βέλτιστο βαθμό ωριμότητας, το προϊόν συγκομίζεται ανά τακτά χρονικά διαστήματα και συσκευάζεται αυθημερόν. Κατ' εξαίρεση, κατά την περίοδο κορύφωσης της παραγωγής, η συσκευασία του προϊόντος μπορεί να εκτελεστεί κατά τις επόμενες ημέρες.

Πρόκειται για νωπό προϊόν με περιορισμένη διάρκεια ζωής, για το οποίο η διατήρηση σε ψυγείο, οι μετακινήσεις και οι ανώφελοι νεκροί χρόνοι αντενδίδονται, λόγω της αρνητικής τους επίπτωσης στην ποιότητά του.

Λόγω των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών τους (εμπορία σε νωπή κατάσταση, λεπτή επιδερμίδα και σάρκα, άγουρο προϊόν), οι πιπεριές είναι πολύ ευαίσθητες στις απότομες μεταβολές θερμοκρασίας ή υγρασίας και ωριμάζουν ταχύτατα. Συνεπώς, κάθε χειρισμός και μεταφορά, επιπλέον των απολύτως αναγκαίων για τη συσκευασία του με προορισμό τον τελικό καταναλωτή, θα ήταν επιζήμια για τα ποιοτικά χαρακτηριστικά του προϊόντος.

3.6. Ειδικοί κανόνες για την επισήμανση του προϊόντος στο οποίο αναφέρεται η καταχωρισμένη ονομασία

Επιπλέον των πληροφοριακών στοιχείων γενικού χαρακτήρα που προβλέπονται από τη νομοθεσία, η επισήμανση των πιπεριών με την προστατευόμενη γεωγραφική ένδειξη «Pimiento de Gernika» / «Gernikako Piperra» πρέπει υποχρεωτικά να περιλαμβάνει την ένδειξη «Pimiento de Gernika» / «Gernikako Piperra» και τον λογότυπό της.

4. Συνοπτική οριοθέτηση της γεωγραφικής περιοχής

Η γεωγραφική περιοχή περιλαμβάνει τις επαρχίες Gipuzkoa και Bizkaia και τις ακόλουθες περιοχές της επαρχίας Álava: περιοχή Cantábrica Alavesa, που περιλαμβάνει τους δήμους Ayala, Okondo, Llodio, Amurrio και Artziniega, και περιοχή Estribaciones del Gorbea, που περιλαμβάνει τους δήμους Urkabustaiz, Zuya, Zigoitia, Legutiano και Aramaio.

5. Δεσμός με τη γεωγραφική περιοχή

5.1. Ιδιαιτερότητα της γεωγραφικής περιοχής

Η γεωγραφική περιοχή που είναι κατάλληλη για την παραγωγή αυτών των πιπεριών περιορίζεται στην ατλαντική παράκτια περιοχή της Χώρας των Βάσκων και χαρακτηρίζεται από έναν τύπο κλίματος καλούμενο μεσόθερμο, ήπιο από άποψη θερμοκρασίας και πολύ βροχερό, χωρίς ξηρή περίοδο και με μέγιστο ύψος βροχοπτώσεων κατά τη φθινοπωρινή-χειμερινή περίοδο. Πρόκειται για ατλαντικό κλίμα το οποίο, χάρη στην επιρροή των θαλάσσιων ρευμάτων με κατεύθυνση από δυτικά προς ανατολικά, επιτρέπει στην περιοχή αυτή να έχει κλίμα σαφώς ψυχρότερο (μέση ετήσια θερμοκρασία 13 °C και εύρος θερμοκρασιών της τάξης των 11 °C) και περισσότερο υγρό από αυτό που αντιστοιχεί στο συγκεκριμένο γεωγραφικό πλάτος.

Η βέλτιστη σχετική υγρασία του αέρα κυμαίνεται μεταξύ 60 και 75 %. Όταν η υγρασία του αέρα είναι χαμηλότερη και συνοδεύεται από περιόδους με υψηλές θερμοκρασίες και έντονη ηλιοφάνεια, ευνοείται η εμφάνιση προβλημάτων στη φυσιολογία των καρπών που υποβαθμίζουν την εμπορική τους ποιότητα. Παράδειγμα αποτελεί το υπερβολικό πάχος της επιδερμίδας (που υποβαθμίζει το προϊόν όσον αφορά την κύρια χρήση του ως πιπεριάς για τηγάνισμα).

Εάν στις εν λόγω περιβαλλοντικές συνθήκες προστεθούν η έλλειψη νερού και η υψηλή εξατμισοδιαπνοή, είναι δυνατόν να εμφανιστούν άλλου είδους αλλοιώσεις της φυσιολογίας που υποβαθμίζουν την ποιότητα των καρπών, όπως η σήψη των καρπών στο επίπεδο του ομφαλού και/ή η εμφάνιση καυστικότητα σε ορισμένους καρπούς λόγω αύξησης της περιεκτικότητάς τους σε καψαϊκίνη.

Το κλίμα της Χώρας των Βάσκων ανταποκρίνεται πλήρως στις γεωργοκλιματικές ανάγκες της πιπεριάς. Η ατλαντική παράκτια περιοχή της Χώρας των Βάσκων προσφέρει στην πιπεριά την αναγκαία θερμοκρασία, ήπια και όχι πολύ υψηλή, για την καλή της ανάπτυξη και απομακρύνει κάθε κίνδυνο παγετού.

Οι γεωργοκλιματικές συνθήκες της οριοθετημένης γεωγραφικής περιοχής προσδίδουν στην πιπεριά ιδιαίτερα ποιοτικά χαρακτηριστικά, για τα οποία είναι ιδιαίτερος ονομαστή και παράλληλα προλαμβάνουν ή μειώνουν τα ελαττώματα που την υποβαθμίζουν, όπως η καυστικότητα, το υπερβολικό πάχος της επιδερμίδας ή η σήψη των καρπών στο επίπεδο του ομφαλού.

5.2. Ιδιαιτερότητα του προϊόντος

Η πιπεριά «Pimiento de Gernika» / «Gernikako piperra» είναι τοπική ποικιλία, απολύτως προσαρμοσμένη στις γεωργοκλιματικές συνθήκες της ατλαντικής παράκτιας περιοχής της Χώρας των Βάσκων.

Οι γεωργοκλιματικές συνθήκες της περιοχής παραγωγής προσδίδουν στην εν λόγω ποικιλία ιδιαίτερα χαρακτηριστικά, όπως η απουσία καυστικότητας και η λεπτότητα της σάρκας, για τα οποία είναι ιδιαίτερος γνωστή και φημισμένη.

Ο συγκεκριμένος τύπος πιπεριάς είναι απαιτητικός από άποψη θερμοκρασίας. Σε θερμοκρασία κάτω των 15 °C επιβραδύνεται η ανάπτυξη της, ενώ σε θερμοκρασία κάτω των 10 °C παύει εντελώς. Οι θερμοκρασίες άνω των 35 °C μπορούν να προκαλέσουν την πτώση του άνθους και των νεαρών καρπών. Η φυτική ανάπτυξη και η καρποφορία είναι βέλτιστες σε ημερήσια θερμοκρασία 25 °C και νυχτερινή θερμοκρασία 18 °C. Σε θερμοκρασία 1 °C, παρατηρούνται βλάβες λόγω παγετού. Για να αναπτυχθεί το φυτό, η θερμοκρασία του εδάφους πρέπει να είναι μεγαλύτερη από 12 °C, ενώ για την καλή ανάπτυξη της καλλιέργειας πρέπει η μέση ημερήσια θερμοκρασία περιβάλλοντος να είναι τουλάχιστον 20 °C, με ελαφρές μόνο διακυμάνσεις μεταξύ ημερήσιας και νυχτερινής θερμοκρασίας.

Το μέγεθος αποτελεί επίσης μία από τις ιδιαιτερότητες του προϊόντος καθώς η πρόωμη συγκομιδή των καρπών εγγυάται τη λεπτότητα της σάρκας τους, το ότι η επιδερμίδα δεν γίνεται αισθητή από τον καταναλωτή και την ιδιαίτερη και ευχάριστη γεύση τους.

Πρόκειται για μια πιπεριά γνωστή για την εξαιρετική της γεύση και την ιδιαίτερη ποιότητά της, που καταναλώνεται συνήθως τηγανητή σαν ελαφρύ γεύμα, σαν συνοδευτικό ή σαν ορεκτικό και αποτελεί ένα από τα πιο χαρακτηριστικά εδέσματα της βασκικής γαστρονομίας.

5.3. Αιτιώδης σχέση που συνδέει τη γεωγραφική περιοχή με την ποιότητα ή τα χαρακτηριστικά του προϊόντος (για ΠΟΠ) ή με συγκεκριμένη ποιότητα, με τη φήμη ή άλλα χαρακτηριστικά του προϊόντος (για ΠΓΕ)

Ο δεσμός μεταξύ της οριοθετημένης γεωγραφικής περιοχής και της πιπεριάς «Pimiento de Gernika» / «Gernikako Piperra» βασίζεται στη φήμη και τις παραδοσιακές καλλιερητικές πρακτικές, όπως μαρτυρούν, μεταξύ άλλων, η μεγάλη δημοφιλία του προϊόντος μεταξύ των καταναλωτών στη Χώρα των Βάσκων, καθώς και η υψηλή εμπορική τιμή του.

Το προϊόν «Pimiento de Gernika» / «Gernikako Piperra» αποτελεί μία από τις παλαιότερες ποικιλίες της Χώρας των Βάσκων. Οι σπόροι και το μυστικό της παραγωγής της μεταβιβάζονται από γενιά σε γενιά επί αιώνες και αποτελούν μέρος της ιστορίας της Bizkaia.

Διαπρεπείς κριτικοί γεύσης της Χώρας των Βάσκων και της υπόλοιπης χώρας (Llona Larrauri, Busca Isusi, J.L. Iturrieta, J.J. Lapitz, José Castillo, Marquesa de Parebere και Ignacio Domenech) έχουν εξυμνήσει το προϊόν στα άρθρα τους ή το έχουν χρησιμοποιήσει σε ορισμένες συνταγές τους. Παγκοσμίως διάσημοι σεφ, όπως ο Arguiñano και ο Subijana, χρησιμοποιούν επίσης το προϊόν αυτό στις συνταγές τους.

Το 1998 συστάθηκε η ένωση «Cofradía del Gernikako Piperra» με αποκλειστική αποστολή την ευαισθητοποίηση σχετικά με το προϊόν «Pimiento de Gernika» / «Gernikako Piperra». Η εν λόγω ένωση διοργανώνει διάφορες δράσεις προώθησης του «Pimiento de Guernika», μεταξύ των οποίων πρέπει να αναφερθούν ιδίως οι γευστιγνωσίες στην παραδοσιακή αγορά της Gernika, της κοινότητας που έχει δώσει το όνομά της στο προϊόν, καθώς, αποτελεί, παραδοσιακά, την κυριότερη περιοχή καλλιέργειάς του, και στην οποία διεξάγεται η περιφημη αγορά οπωροκηπευτικών κάθε Δευτέρα, όπου η πιπεριά έχει πρωτεύοντα ρόλο.

Η «Τελευταία Δευτέρα της Gernika» είναι η σημαντικότερη γεωργική εμποροπανήγυρη της Χώρας των Βάσκων, με 100 000 επισκέπτες, και διεξάγεται την τελευταία Δευτέρα του Οκτωβρίου. Η εμποροπανήγυρη αυτή αναφέρεται ήδη στην ιδρυτική Χάρτα της πόλης της Gernika, που χρονολογείται από το 1366.

Η φήμη του προϊόντος πιστοποιείται επίσης από μελέτη την οποία διενήργησε η εταιρεία μελετών αγοράς IKERFEL για τα προϊόντα αναγνωρισμένης ποιότητας. Για τη μελέτη χρησιμοποιήθηκε ποσοτική μέθοδος βάσει 900 συνεντεύξεων, που πραγματοποιήθηκαν μεταξύ της 16ης και της 30ής Ιουλίου 2009 μεταξύ των κατοίκων της αυτόνομης κοινότητας της Χώρας των Βάσκων, που έχουν αναλάβει τις αγορές του νοικοκυριού. Σύμφωνα με την εν λόγω μελέτη, το προϊόν «Pimiento de Gernika» / «Gernikako Piperra» έχει ολικό δείκτη αναγνωρισιμότητας (αυθόρμητης και υποβαλλόμενης) που φθάνει το 83 % του πληθυσμού της αυτόνομης κοινότητας της Χώρας των Βάσκων.

Όπως ήδη αναφέρθηκε, επιπλέον της φήμης του προϊόντος και των καλλιερητικών πρακτικών, το κλίμα της οριοθετημένης γεωγραφικής περιοχής αποτελεί βασική προϋπόθεση για την ποιότητα και την ιδιοτυπία του προϊόντος.

Το κλίμα της γεωγραφικής περιοχής συνδυάζει επομένως τις συνθήκες θερμοκρασίας και υγρασίας που απαιτεί η καλλιέργεια του εν λόγω τύπου πιπεριάς για την καλή φυτική και αναπαραγωγική ανάπτυξη της.

Όταν η εν λόγω ποικιλία πιπεριάς καλλιεργείται σε άλλες περιοχές της νότιας Ισπανίας που διαθέτουν θερμότερο κλίμα και σε εποχές κατά τις οποίες οι θερμοκρασίες είναι υψηλές και η υγρασία χαμηλή, η εμπορική ποιότητα των καρπών υποβαθμίζεται, δεδομένου ότι το μεγαλύτερο ποσοστό των καρπών προσβάλλονται από τα προβλήματα φυσιολογίας του καρπού που περιγράφονται ανωτέρω (υπερβολικό πάχος επιδερμίδας, σήψη των καρπών στο επίπεδο του ομφαλού και/ή μεγαλύτερη καυστικότητα).

Η τοπική καλλιερητική ποικιλία είναι άμεσο αποτέλεσμα της γνώσης και της εμπειρογνώσις των γεωργών της περιοχής. Αντανακλά τον δεσμό της με το περιβάλλον και είναι άριστα προσαρμοσμένη στις κλιματικές συνθήκες που επικρατούν στην περιοχή. Με την πάροδο του χρόνου, ο άνθρωπος κατόρθωσε να διαφυλάξει με επιτυχία τον ποικιλιακό τύπο της «Pimiento de Gernika», καθώς και τον ιδιαίτερο τρόπο καλλιέργειας και εμπορικής χρήσης της, στοιχεία που επέτρεψαν να διατηρηθεί η πρωτοτυπία του συγκεκριμένου τύπου πιπεριάς. Το προϊόν «Pimiento de Gernika» οφείλει την ιδιαιτερότητά του στην πλήρη προσαρμογή του στην περιοχή παραγωγής.

Παραπομπή στη δημοσίευση των προδιαγραφών

http://www.nasdap.ejgv.euskadi.eus/r50-4633/es/contenidos/informacion/dop_pimiento/es_agripes/dop_pimiento.html

ISSN 1977-0901 (ηλεκτρονική έκδοση)
ISSN 1725-2415 (έντυπη έκδοση)



Υπηρεσία Εκδόσεων
της Ευρωπαϊκής Ένωσης
L-2985 Λουξεμβούργο
ΛΟΥΞΕΜΒΟΥΡΓΟ

EL