

ΠΡΟΕΙΔΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΕΥΡΩΠΑΪΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΣΥΣΤΗΜΙΚΟΥ ΚΙΝΔΥΝΟΥ**της 2ας Δεκεμβρίου 2021****σχετικά με τις μεσοπρόθεσμες ευπάθειες του τομέα οικιστικών ακινήτων της Βουλγαρίας****(ΕΣΣΚ/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 δυσάμοστα 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 μετριάζουν 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 ενυπόθηκης 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).