

ΠΡΟΕΙΔΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΕΥΡΩΠΑΪΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΣΥΣΤΗΜΙΚΟΥ ΚΙΝΔΥΝΟΥ**της 22ας Σεπτεμβρίου 2016****σχετικά με τις μεσοπρόθεσμες ευπάθειες του τομέα οικιστικών ακινήτων του Βελγίου****(ΕΣΣΚ/2016/06)**

(2017/C 31/03)

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 τα άρθρα 3 και 16,

Εκτιμώντας τα ακόλουθα:

- (1) Η έως τώρα εμπειρία πολλών χωρών καταδεικνύει ότι η εκδήλωση ευπαθειών στον τομέα των οικιστικών ακινήτων μπορεί να εγείρει σημαντικούς κινδύνους για την εγχώρια χρηματοπιστωτική σταθερότητα, να έχει σοβαρές αρνητικές συνέπειες για την πραγματική οικονομία και ενδεχομένως και αρνητικές δευτερογενείς επιπτώσεις σε άλλες χώρες.
- (2) Πρόσφατα το Ευρωπαϊκό Συμβούλιο Συστημικού Κινδύνου (ΕΣΣΚ) ολοκλήρωσε μία αξιολόγηση των ευπαθειών που αφορούν τα οικιστικά ακίνητα σε επίπεδο Ένωσης με τρόπο συστηματικό και προσανατολισμένο στο μέλλον. Στο πλαίσιο της αξιολόγησης εντόπισε ορισμένες μεσοπρόθεσμες ευπάθειες σε οκτώ χώρες ως εν δυνάμει πηγή συστημικού κινδύνου για τη χρηματοπιστωτική σταθερότητα με ενδεχόμενες σοβαρές αρνητικές συνέπειες για την πραγματική οικονομία.
- (3) Στην αξιολόγηση του ΕΣΣΚ όσον αφορά τις ευπάθειες στο Βέλγιο υπογραμμίζονται τα ακόλουθα:
 - α) Στο Βέλγιο σημειώνεται μια αυξητική τάση στη συνολική δανειακή επιβάρυνση των νοικοκυριών που σε μεγάλο βαθμό οφείλεται στη συνεχιζόμενη ταχεία αύξηση των στεγαστικών δανείων. Με την αυστηροποίηση των κριτηρίων χορηγήσεων τα τελευταία χρόνια, η εξέλιξη αυτή φαίνεται να αναστάλη πρόσφατα. Την ίδια στιγμή, τα στοιχεία σε επίπεδο μικροπροληπτικής εποπτείας υποδηλώνουν την ύπαρξη συγκεκριμένων κατηγοριών νοικοκυριών που έχουν λάβει ενυπόθηκα δάνεια υψηλά σε σχέση με την αξία της ακίνητης περιουσίας τους, που δαπανούν υψηλό ποσοστό του εισοδήματός τους για την εξυπηρέτηση του χρέους τους ή διαθέτουν χαμηλό επίπεδο καθαρού χρηματοοικονομικού πλούτου σε σύγκριση με το επίπεδο χρέους τους.
 - β) Σε περίπτωση οικονομικής ή χρηματοπιστωτικής ανατάραξης, όπως είναι η αύξηση της ανεργίας ή/και η μείωση του ρυθμού αύξησης των εισοδημάτων, τα νοικοκυριά αυτά με υψηλά επίπεδα χρέους ενδέχεται να αντιμετωπίσουν περισσότερες δυσκολίες στην εξυπηρέτηση του χρέους τους και να αυξηθεί ο αριθμός των περιπτώσεων μη αποπληρωμής ενυπόθηκων δανείων με αποτέλεσμα την άμεση απώλεια πιστώσεων για τις τράπεζες, ιδίως σε περίπτωση ταυτόχρονης πτώσης των τιμών των οικιστικών ακινήτων. Επίσης, σε περίπτωση που όντως υλοποιηθεί κάποιο δυσμενές σενάριο όσον αφορά την οικονομία, οι συναφείς αρνητικές συνέπειες στο εισόδημα και τον πλούτο των νοικοκυριών ενδέχεται να ενδυναμώσουν τις αρχικές αναταράξεις, ενισχύοντας περαιτέρω τις αρνητικές άμεσες και έμμεσες συνέπειες στη χρηματοπιστωτική σταθερότητα (εάν π.χ. τα νοικοκυριά αναγκαστούν να μειώσουν την κατανάλωση προκειμένου να εξυπηρετήσουν τα ενυπόθηκα δανειά τους).
 - γ) Επιπλέον, τα τελευταία χρόνια οι τιμές των οικιστικών ακινήτων, που έχουν αυξηθεί σημαντικά εντός της τελευταίας τριακονταετίας, αυξάνονται ταχύτερα από τα εισοδήματα ή τα μισθώματα. Σε ονομαστικούς όρους οι τιμές αυτές σήμερα προσεγγίζουν τα πριν από την οικονομική κρίση επίπεδά τους. Αν και υπάρχουν κάποιες ενδείξεις περί υπερτίμησης της αξίας των οικιστικών ακινήτων, αυτό δεν αποδεικνύεται αδιάσειστα βάσει εναλλακτικών μοντέλων αποτίμησης. Οι ήδη υψηλές και αυξανόμενες τιμές των οικιστικών ακινήτων θα μπορούσαν να οδηγήσουν σε περαιτέρω αύξηση της συνολικής δανειακής επιβάρυνσης των νοικοκυριών και του αριθμού των ευπαθών νοικοκυριών.
 - δ) Την ίδια στιγμή το ΕΣΣΚ αναγνωρίζει την ύπαρξη σειράς παραγόντων που αμβλύνουν τις ευπάθειες της βελγικής αγοράς οικιστικών ακινήτων. Κατά πρώτον, σε συγκεντρωτικούς όρους τα βελγικά νοικοκυριά διαθέτουν χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σχετικά υψηλής αξίας ως προς το χρέος. Κατά δεύτερον, τα ενυπόθηκα δάνεια συνήθως έχουν διάρκειες μικρότερες των 25 ετών, πράγμα που σημαίνει ότι τα βελγικά νοικοκυριά μειώνουν το χρέος τους σχετικά γρήγορα σε σύγκριση με τα νοικοκυριά σε άλλες χώρες της Ένωσης.

⁽¹⁾ ΕΕ L 331 της 15.12.2010, σ. 1.

- ε) Το ΕΣΣΚ λαμβάνει υπόψη τα μέτρα που εφαρμόζονται σε σχέση με τα οικιστικά ακίνητα στο Βέλγιο. Συνολικά, οι βελγικές αρχές εστιάζουν στη διασφάλιση της ανθεκτικότητας των τραπεζών σε κινδύνους που απορρέουν από τον τομέα των οικιστικών ακινήτων. Η απόφαση της Nationale Bank van België / Banque Nationale de Belgique (NBB/BNB) τον Δεκέμβριο του 2013 να επιβάλει προσαύξηση στάθμισης κινδύνου στις απαιτήσεις κεφαλαιακής επάρκειας για ανοίγματα από ενυπόθηκα δάνεια τραπεζών που χρησιμοποιούν μοντέλα εσωτερικών διαβαθμίσεων⁽¹⁾, καθώς και οι δημόσιες ανακοινώσεις της NBB/BNB που καλούν σε επαγρύπνηση ενόψει των κινδύνων από τα οικιστικά ακίνητα, μπορούν επίσης να συμβάλουν στη μείωση των υφιστάμενων ευπαθειών. Εξάλλου, αυστηροποιείται η δυνατότητα έκπτωσης φόρου όσον αφορά τα ενυπόθηκα δάνεια. Και η δημόσια δέσμευση της NBB/BNB να λάβει πρόσθετα κεφαλαιακά μέτρα με στόχο τα δάνεια υψηλού κινδύνου (π.χ. εκείνα με υψηλό δείκτη δανείου προς αξία), εάν αυτά συνεχίσουν να αποτελούν σημαντικό μερίδιο των νέων δανείων, αναμένεται να περιορίσει σε κάποιο βαθμό τυχόν περαιτέρω συσσώρευση ευπαθειών στο μέλλον. Από την άλλη, δεν έχουν ληφθεί μέτρα για την άμεση αντιμετώπιση των ευπαθειών που σχετίζονται νοικοκυριά με υψηλά επίπεδα χρέους ή της συνεχιζόμενης αύξησης στις τιμές των οικιστικών ακινήτων. Αν και τα μέτρα πολιτικής που εφαρμόστηκαν είναι κατάλληλα, λαμβανομένης υπόψη της φύσης των ευπαθειών στον τομέα των οικιστικών ακινήτων στο Βέλγιο ενδέχεται να μην επαρκούν για την πλήρη αντιμετώπισή τους,

ΕΞΕΛΩΣΕ ΤΗΝ ΠΑΡΟΥΣΑ ΠΡΟΕΙΔΟΠΟΙΗΣΗ:

Στον τομέα των οικιστικών ακινήτων του Βελγίου το ΕΣΣΚ εντόπισε μεσοπρόθεσμες ευπάθειες ως εν δυνάμει πηγή συστημικού κινδύνου για τη χρηματοπιστωτική σταθερότητα με ενδεχόμενες σοβαρές αρνητικές συνέπειες για την πραγματική οικονομία. Από άποψη μακροπροληπτικής εποπτείας και λαμβανομένης υπόψη της σημαντικής αύξησης των τιμών των οικιστικών ακινήτων στη διάρκεια των τελευταίων ετών, το ΕΣΣΚ θεωρεί ως κύριες ευπάθειες την ταχεία αύξηση στη συνολική δανειακή επιβάρυνση των νοικοκυριών, σε συνδυασμό με την ύπαρξη σημαντικών κατηγοριών υπερχρεωμένων νοικοκυριών.

Φρανκφούρτη, 22 Σεπτεμβρίου 2016.

Francesco MAZZAFERRO

Επικεφαλής της Γραμματείας του ΕΣΣΚ,
για λογαριασμό του γενικού συμβουλίου του ΕΣΣΚ

⁽¹⁾ Εφαρμογή προσαύξησης στάθμισης κινδύνου πέντε εκατοστιαίων μονάδων στα ανοίγματα σε βελγικά ενυπόθηκα δάνεια των πιστωτικών ιδρυμάτων που χρησιμοποιούν την προσέγγιση εσωτερικών διαβαθμίσεων για σκοπούς υπολογισμού των κεφαλαιακών απαιτήσεων. Το εν λόγω μέτρο τέθηκε σε ισχύ με το βασιλικό διάταγμα της 8ης Δεκεμβρίου 2013 —<https://www.nbb.be/en/articles/arrete-royal-du-8-decembre-2013-portant-approbation-du-reglement-du-22-octobre-2013-de-la>— και εφαρμόστηκε το 2014 βάσει του άρθρου 458 του κανονισμού της ΕΕ για τις κεφαλαιακές απαιτήσεις. Η ισχύς του παρατάθηκε κατά ένα έτος (με το βασιλικό διάταγμα της 31ης Μαΐου 2016 —<https://www.nbb.be/en/financial-oversight/macprudential-supervision/macprudential-instruments/real-estate>).