

**ΠΡΟΕΙΔΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΕΥΡΩΠΑΪΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΣΥΣΤΗΜΙΚΟΥ ΚΙΝΔΥΝΟΥ****της 22ας Σεπτεμβρίου 2016****σχετικά με τις μεσοπρόθεσμες ευπάθειες του τομέα οικιστικών ακινήτων των Κάτω Χωρών****(ΕΣΣΚ/2016/10)**

(2017/C 31/07)

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 <sup>(1)</sup>, 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 στις Κάτω Χώρες υπογραμμίζονται τα ακόλουθα:
  - α) Τα νοικοκυριά στις Κάτω Χώρες έχουν υψηλά επίπεδα χρέους, καθώς και από τους υψηλότερους δείκτες χρέους προς εισόδημα στην Ένωση, παρά μια ελαφρά μείωση τα τελευταία έτη.
  - β) Επιπλέον, τα ενυπόθηκα δάνεια στις Κάτω Χώρες συγκαταλέγονται μεταξύ των υψηλότερων στην Ευρώπη σε σχέση με την αξία των υποκείμενων ασφαλειών. Περίπου το ένα τέταρτο των ενυπόθηκων οφειλετών και το ήμισυ των ενυπόθηκων οφειλετών ηλικίας κάτω των 40 ετών έχουν συνολικό χρέος που υπερβαίνει την αξία των κατοικιών τους. Αυτή η ευπάθεια είναι πιθανό να παραμείνει αυξημένη, πρώτον, διότι τα νέα ενυπόθηκα δάνεια τείνουν να είναι υψηλά σε σχέση με την αξία του αγοραζόμενου ακινήτου και, δεύτερον, λόγω των χαμηλών μέσων ποσοστών χρεολυσίας. Για τα νέα ενυπόθηκα δάνεια, ωστόσο, τα ποσοστά χρεολυσίας είναι υψηλότερα, διότι μόνο για τα τοκοχρεολυτικά ενυπόθηκα δάνεια μπορούν να εκπίπτουν οι τόκοι για φορολογικούς σκοπούς, πράγμα το οποίο λειτουργεί ως κίνητρο για την τοκοχρεολυτική αποπληρωμή των δανείων από τα νοικοκυριά.
  - γ) Σήμερα δεν υπάρχουν συνολικές ενδείξεις υπερτίμησης στην αγορά οικιστικών ακινήτων στις Κάτω Χώρες, οι δε τιμές φαίνεται να κινούνται σε ιστορικά χαμηλά σε σύγκριση με το εισόδημα. Κι αυτό, παρά το γεγονός ότι οι εν λόγω τιμές αυξάνονται έντονα τα τελευταία χρόνια, μετά από μια σημαντική πτώση τους στον απόηχο της παγκόσμιας χρηματοπιστωτικής κρίσης. Στις μεγάλες πόλεις, όχι όμως και σε ολόκληρη τη χώρα, οι τιμές επιστρέφουν στα πριν από την κρίση επίπεδα.
  - δ) Η υψηλή δανειακή επιβάρυνση των νοικοκυριών, σε συνδυασμό με τη σχετικά χαμηλή ενυπόθηκη εξασφάλιση, θα μπορούσαν να οδηγήσουν σε σημαντικές αρνητικές άμεσες και έμμεσες επιπτώσεις στη μακροοικονομική και χρηματοπιστωτική σταθερότητα. Για παράδειγμα, σε περίπτωση δυσμενούς οικονομικής ή χρηματοπιστωτικής ανατάραξης, όπως η αύξηση της ανεργίας ή/και η μείωση του ρυθμού αύξησης των εισοδημάτων τους, ενδέχεται για τα νοικοκυριά με υψηλά επίπεδα χρέους να καταστεί δυσχερέστερη η εξυπηρέτηση των χρεών τους και να αυξηθεί ο αριθμός των περιπτώσεων μη πληρωμής 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 στεγαστικά τους δάνεια).

<sup>(1)</sup> EE L 331 της 15.12.2010, σ. 1.

- ε) Συνολικά, το ολλανδικό τραπεζικό σύστημα είναι καλά κεφαλαιοποιημένο και οι ολλανδικές αρχές έχουν θεσπίσει μια σειρά από κεφαλαιακά αποθέματα ασφαλείας που θα εισάγονται σταδιακά για τα επόμενα χρόνια. Επίσης, οι προσομοιώσεις ακραίων καταστάσεων δείχνουν ότι οι ολλανδικές τράπεζες έχουν επαρκή κεφάλαια για να αντέξουν δυσμενή σενάρια που σχετίζονται με οικιστικά ακίνητα. Για τους λόγους αυτούς το τραπεζικό σύστημα θεωρείται ανθεκτικό έναντι άμεσων αναταράξεων στην αγορά οικιστικών ακινήτων. Είναι επίσης σημαντικό να σημειωθεί η αυξανόμενη σημασία του μη τραπεζικού τομέα για τις χορηγήσεις στον τομέα των οικιστικών ακινήτων. Σήμερα περίπου το ήμισυ των νέων ενυπόθηκων δανείων χορηγείται από μη τραπεζικά ιδρύματα, όπως ασφαλιστικά ιδρύματα. Επιλεγμένα μακροπροληπτικά μέτρα που έχουν ληφθεί για δάνεια (όπως το όριο του δείκτη δανείου προς αξία) ισχύουν και για δάνεια που χορηγούνται από τον μη τραπεζικό τομέα. Πάντως, η διαθέσιμη ανάλυση των πιθανών κινδύνων των μη τραπεζικών φορέων χορήγησης ενυπόθηκτης πίστης για τη χρηματοπιστωτική σταθερότητα είναι περιορισμένη.
- στ) Προς μετριασμό των ως άνω ευπαθειών υπάρχουν κάποιοι διαρθρωτικοί παράγοντες που περιορίζουν τον άμεσο πιστωτικό κίνδυνο από ενυπόθηκα δάνεια, όπως οι ισχυροί μηχανισμοί νομικής προστασίας των δανειστών και το αυστηρό πλαίσιο κανόνων όσον αφορά την πτώχευση των φυσικών προσώπων.
- ζ) Το ΕΣΣΚ λαμβάνει υπόψη τα μέτρα που εφαρμόζονται από τις αρχές των κάτω Χωρών σε σχέση με τον τομέα των οικιστικών ακινήτων, μεταξύ των οποίων περιλαμβάνονται η θέσπιση ορίων επί των δεικτών εξυπηρέτησης χρέους προς έσοδα και δανείου προς αξία για νέες χορηγήσεις που αυστηροποιούνται σταδιακά με την πάροδο του χρόνου, καθώς και μειώσεις στις εκπτώσεις φόρου όσον αφορά τους τόκους ενυπόθηκων δανείων. Αν και αυτά τα μέτρα πολιτικής είναι κατάλληλα, λαμβανομένης υπόψη της φύσης των ευπαθειών στον τομέα των οικιστικών ακινήτων στις Κάτω Χώρες, ενδέχεται να μην επαρκούν για την πλήρη αντιμετώπισή τους, καθώς τα περισσότερα εξ αυτών πρόκειται να εισαχθούν σταδιακά και η κάλυψή τους δεν θα λειτουργεί πολύ περιοριστικά ακόμη και μετά την πλήρη εφαρμογή τους,

#### ΕΞΕΔΩΣΕ ΤΗΝ ΠΑΡΟΥΣΑ ΠΡΟΕΙΔΟΠΟΙΗΣΗ:

Στον τομέα των οικιστικών ακινήτων των Κάτω Χωρών 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, το ΕΣΣΚ θεωρεί ως κύριες ευπάθειες τα υψηλά επίπεδα χρέους των νοικοκυριών, τα οποία δεν υποχωρούν, σε συνδυασμό με τη χαμηλή ενυπόθηκη εξασφάλιση. Ειδικότερα, υπάρχει μια μεγάλη κατηγορία νοικοκυριών, ιδίως νεότερων σε ηλικία ενυπόθηκων οφειλετών, με επίπεδα χρέους που υπερβαίνουν την αξία της κατοικίας τους.

Φρανκφούρτη, 22 Σεπτεμβρίου 2016.

Francesco MAZZAFERRO

Επικεφαλής της Γραμματείας του ΕΣΣΚ

Για λογαριασμό του γενικού συμβουλίου του ΕΣΣΚ