

**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 <sup>(1)</sup>, 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 <sup>(2)</sup>, 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 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.
- (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

<sup>(1)</sup> ΕΕ L 331 της 15.12.2010, σ. 1.<sup>(2)</sup> 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 ενυπόθηκης 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 διψήφια αυξήσεων 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 σλοβακικές 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<sup>(\*)</sup> 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,

ΕΞΕΛΩΣΕ 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

---