

**ΠΡΟΕΙΔΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΕΥΡΩΠΑΪΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΣΥΣΤΗΜΙΚΟΥ ΚΙΝΔΥΝΟΥ**  
**της 22ας Σεπτεμβρίου 2016**  
**σχετικά με τις μεσοπρόθεσμες ευπάθειες του τομέα οικιστικών ακινήτων της Αυστρίας**  
**(ΕΣΣΚ/2016/05)**  
**(2017/C 31/02)**

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<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 στην Αυστρία υπογραμμίζονται τα ακόλουθα:
  - α) Οι τιμές των οικιστικών ακινήτων στην Αυστρία αυξάνονται με ταχείς ρυθμούς, ιδίως από το 2011 και μετά. Έως πρότινος η δυναμική των τιμών των κατοικιών ήταν πολύ ισχυρότερη στη Βιέννη από ό,τι στην υπόλοιπη Αυστρία. Ωστόσο, τελευταία, η ετήσια αύξηση στις τιμές των κατοικιών εκτός Βιέννης υπήρξε σημαντική, υπερβαίνοντας την αύξηση των αντίστοιχων τιμών στη Βιέννη. Οι εξελίξεις αυτές οδήγησαν τις τιμές των ακινήτων σε επίπεδα που φαίνεται να υπερβαίνουν τα βασικά οικονομικά μεγέθη σε σύγκριση με τη μακροπρόθεσμη εξέλιξη των εγχώριων βασικών οικονομικών μεγεθών, ιδίως στη Βιέννη<sup>(2)</sup>. Ωστόσο, σύμφωνα με εκτιμήσεις της Oesterreichische Nationalbank (OeNB), οι τιμές των κατοικιών στο υπόλοιπο της χώρας συνάδουν εν γένει με τα βασικά οικονομικά μεγέθη.
  - β) Ακόμη πιο πρόσφατα, η ισχυρή δυναμική των τιμών των κατοικιών συνέπεσε με μία έντονη αύξηση των ενυπόθηκων δανείων. Τα πορίσματα έρευνας της OeNB σχετικά με τα κριτήρια χορηγήσεων δείχνουν χαλάρωση των εν λόγω κριτηρίων. Επίσης, δείχνουν αύξηση του ποσοστού των νέων δανειοληπτών ενυπόθηκτης πίστης με αυξημένους δείκτες χρέους προς εισόδημα και δανείου προς αξία. Ωστόσο, τα παραπάνω πορίσματα με βάση τα στοιχεία της έρευνας της OeNB θα πρέπει να ερμηνευτούν με σύνεση, δεδομένης της μεγάλης διαφοροποίησής τους μεταξύ τραπεζών, του μικρού μεγέθους του δείγματος και της μεταβαλλόμενης σύνθεσής του. Σε γενικές γραμμές πάντως, νοικοκυριά τα οποία χρεώνονται σε υψηλό βαθμό σε σχέση με το εισόδημα ή την αξία της περιουσίας τους θα μπορούσαν να αποδειχθούν ιδιαίτερα ευπαθή σε οικονομικές αναταράξεις, όπως είναι η αύξηση της ανεργίας, η μείωση των εισοδημάτων τους ή η πτώση των τιμών των οικιστικών ακινήτων. Υπό αυτές τις συνθήκες τα νοικοκυριά 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 απόλεια πιστώσεων για τις τράπεζες, ιδίως σε περίπτωση 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 δάνειά τους). Για να αξιολογηθεί ο συστημικός αντίκτυπος της εν δυνάμει χαλάρωσης των κριτηρίων χορηγήσεων απαιτούνται περισσότερες πληροφορίες για τα εν λόγω κριτήρια που θα υποστηρίζονται από μεγαλύτερο δείγμα ενδιάμεσων χρηματοοικονομικών οργανισμών.
  - γ) Σε γενικές γραμμές, η ταχεία αύξηση των τιμών των οικιστικών ακινήτων, εφόσον υπερβαίνει την αύξηση του εισοδήματος των νοικοκυριών, όπως τελευταία παρατηρείται στην Αυστρία, καθιστά δυσκολότερη την αγορά κατοικίας από τα νοικοκυριά και μπορεί να οδηγήσει σε εν γένει αύξηση του χρέους των νοικοκυριών ή/και σε αύξηση της κατηγορίας των νοικοκυριών με αυξημένα επίπεδα χρέους. Επίσης, δεδομένης της ισχυρής δυναμικής των πιστώσεων και των τιμών των κατοικιών, υπάρχει ο κίνδυνος περαιτέρω χαλάρωσης των κριτηρίων χορηγήσεων.

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

<sup>(2)</sup> Βάσει εκτιμήσεων της Oesterreichische Nationalbank (OeNB) και της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (ΕΚΤ).

- δ) Τα ανοίγματα των αυστριακών τραπεζών σε ενυπόθηκα δάνεια είναι χαμηλά σε σύγκριση με άλλες χώρες της Ένωσης. Αυτό συνδέεται με το χαμηλό ποσοστό ιδιοκατοίκησης <sup>(1)</sup> και το μέτριο ποσοστό ενυπόθηκων δανειοληπτών επί του ποσοστού ιδιοκατοίκησης στην Αυστρία. Ωστόσο, τα συνολικά ανοίγματα των αυστριακών τραπεζών σε δραστηριότητες που αφορούν ακίνητα, συμπεριλαμβανομένων δανείων προς τον κατασκευαστικό τομέα κ.λπ., είναι κάπως υψηλότερα σε σύγκριση με άλλες χώρες της Ένωσης. Οι μέσοι συντελεστές στάθμισης κινδύνου των αυστριακών τραπεζών που εφαρμόζουν μοντέλα εσωτερικής διαβάθμισης υπερβαίνουν κατά πολύ τον μέσο όρο της Ένωσης. Αυτό καθιστά τον αυστριακό τραπεζικό τομέα σχετικά λιγότερο ευάλωτο σε πιθανούς άμεσους κινδύνους αναγόμενους στον τομέα των οικιστικών ακινήτων. Ωστόσο, θα πρέπει να σημειωθεί ότι ο γενικός μέσος όρος κεφαλαιοποίησης των αυστριακών τραπεζών είναι ελαφρώς χαμηλότερος από τον μέσο όρο της Ένωσης.
- ε) Η ανάλυση της φύσης των ευπαθειών που εντοπίστηκαν στην Αυστρία εμπεριέχει ελαφρυντικούς και επιβαρυντικούς παράγοντες. Οι επιβαρυντικοί παράγοντες αφορούν ένα σημαντικό ποσοστό (νέων και εκκρεμών) δανείων κυμαινόμενου επιτοκίου και υφιστάμενων στεγαστικών δανείων σε ξένο νόμισμα, που εκθέτουν τα νοικοκυριά σε κινδύνους επιτοκίου και συναλλαγματικούς κινδύνους, αντίστοιχα. Ωστόσο, το ποσοστό των ενυπόθηκων δανείων κυμαινόμενου επιτοκίου ή αυτών που έχουν εκδοθεί σε ξένο νόμισμα μειώνεται. Επίσης, κάποιες αναλύσεις δείχνουν ότι ιδίως οι δανειολήπτες που έχουν λάβει στεγαστικά δάνεια σε ξένο νόμισμα στην Αυστρία, τηρούν σημαντικά αποθέματα ασφαλείας κινδύνου, τα οποία μετριάζουν τις σχετικές ευπάθειες. Άλλοι σημαντικοί παράγοντες μετριασμού του κινδύνου περιλαμβάνουν ένα σχετικά χαμηλό ποσοστό ιδιοκατοίκησης που παραμένει σταθερό εδώ και δεκαετίες, σε συνδυασμό με μια καλά οργανωμένη αγορά μισθώσεων και ένα γενικά μέτριο επίπεδο δανειακής επιβάρυνσης των νοικοκυριών. Επίσης, τα περισσότερα ενυπόθηκα δάνεια είναι τοκοχρεολυτικά, ενώ υπάρχει η τάση διακράτησης του χρέους από τα πλουσιότερα νοικοκυριά.
- στ) Το ΕΣΣΚ λαμβάνει υπόψη τα μέτρα που υιοθέτησαν οι αυστριακές αρχές, περιλαμβανομένων των προσδοκιών για διατηρήσιμα κριτήρια χορηγήσεων που ανακοινώθηκαν στις τράπεζες <sup>(2)</sup>. Εξάλλου, το αυστριακό συμβούλιο σταθερότητας χρηματοπιστωτικών αγορών (Financial Market Stability Board — FMSB) συνέστησε στο υπουργείο οικονομικών να εφαρμόσει τα μέσα μακροπροληπτικής εποπτείας που αφορούν τον δανειολήπτη και στον τομέα της χρηματοδότησης ακινήτων, προκειμένου να διασφαλιστεί η δυνατότητα του FMSB να αναλαμβάνει δράση σε σχέση με συστημικούς κινδύνους που προέρχονται από μη διατηρήσιμες εξελίξεις στην αγορά ακινήτων <sup>(3)</sup>. Σημειώνεται έντονη αύξηση στις τιμές των οικιστικών ακινήτων και την ενυπόθηκη πίστη, υπάρχουν κατηγορίες νοικοκυριών με αυξημένα επίπεδα χρέους, καθώς και στοιχεία που αποδεικνύουν τη χαλάρωση των κριτηρίων χορηγήσεων. Αν και τα μέτρα πολιτικής που έλαβαν οι αυστριακές αρχές είναι κατάλληλα, λαμβανομένης υπόψη της φύσης των ευπαθειών στον τομέα των οικιστικών ακινήτων στην Αυστρία, ενδέχεται να μην επαρκούν για την πλήρη αντιμετώπισή τους,

#### ΕΞΕΛΩΣΕ ΤΗΝ ΠΑΡΟΥΣΑ ΠΡΟΕΙΔΟΠΟΙΗΣΗ:

Στον τομέα των οικιστικών ακινήτων της Αυστρίας 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 την έντονη αύξηση, ιδίως πρόσφατα, των τιμών των οικιστικών ακινήτων και της ενυπόθηκης πίστης και τον κίνδυνο περαιτέρω χαλάρωσης των κριτηρίων χορηγήσεων.

Φρανκφούρτη, 22 Σεπτεμβρίου 2016.

Francesco MAZZAFERRO

Επικεφαλής της Γραμματείας του ΕΣΣΚ

Για λογαριασμό του γενικού συμβουλίου του ΕΣΣΚ

<sup>(1)</sup> Ειδικά στη Βιέννη το ποσοστό ιδιοκατοίκησης είναι χαμηλό —το 82 % των νοικοκυρών είναι μισθωτές.

<sup>(2)</sup> Κατόπιν της απόφασης του ΕΣΣΚ να εκδώσει την παρούσα προειδοποίηση, το FMSB διεξήγαγε συζήτηση σχετικά με τα διατηρήσιμα κριτήρια χορηγήσεων στον τομέα των οικιστικών ακινήτων κατά τη συνεδρίασή του της 23ης Σεπτεμβρίου 2016.

<sup>(3)</sup> Η σύσταση του FMSB είναι διαθέσιμη στο κοινό στην ηλεκτρονική διεύθυνση <https://www.fmsg.at/en/publications/strategy.html>