

ΠΡΟΕΙΔΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΕΥΡΩΠΑΪΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΣΥΣΤΗΜΙΚΟΥ ΚΙΝΔΥΝΟΥ

της 22ας Σεπτεμβρίου 2016

σχετικά με τις μεσοπρόθεσμες ευπάθειες του τομέα οικιστικών ακινήτων της Φινλανδίας

(ΕΣΣΚ/2016/08)

(2017/C 31/05)

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 στη Φινλανδία υπογραμμίζονται τα ακόλουθα:
 - α) Το ήδη υψηλό και αυξανόμενο επίπεδο δανειακής επιβάρυνσης των νοικοκυριών προσδιορίζεται ως η κύρια ευπάθεια του τομέα των οικιστικών ακινήτων στη Φινλανδία. Σήμερα τα επίπεδα του χρέους σε σχέση με το εισόδημα των νοικοκυριών στη Φινλανδία βρίσκονται σε ιστορικά υψηλά και πάνω από τον μέσο όρο της Ένωσης. Αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι ο ρυθμός αύξησης του εισοδήματος των νοικοκυριών έχει ανασταλεί, τη στιγμή που τα νοικοκυριά συνεχίζουν να συσσωρεύουν χρέος. Επιπλέον, το χρέος συγκεντρώνεται σε μία σχετικά μικρή κατηγορία νοικοκυριών με υψηλά επίπεδα χρέους. Αυτά τα νοικοκυριά θα ήταν ιδιαίτερα ευπαθή σε δυσμενείς οικονομικές συνθήκες ή εξελίξεις στην αγορά των οικιστικών ακινήτων. Επίσης, τα δάνεια κυμαινόμενου επιτοκίου είναι τα κατ' εξοχήν χορηγούμενα στη φινλανδική αγορά ενυπόθηκων δανείων, εκθέτοντας έτσι τα νοικοκυριά σε κίνδυνο επιτοκίου.
 - β) Τα τελευταία χρόνια η συγκράτηση των τάσεων δανεισμού των νοικοκυριών και των τιμών των κατοικιών υπήρξε σημαντική και αποτελεί εξέλιξη που σε κάποιο βαθμό μετριάξει τους εντοπισθέντες κινδύνους για τη χρηματοπιστωτική σταθερότητα. Επιπλέον, είναι σύνηθες για τα φινλανδικά νοικοκυριά να αποπληρώνουν τοκοχρεολυτικά το ενυπόθηκο χρέος τους, με αποτέλεσμα η μέση τιμή του δείκτη δανείου προς αξία των εκκρεμών στεγαστικών δανείων να είναι σημαντικά χαμηλότερη από ό,τι στα νέα δάνεια.
 - γ) Σήμερα οι δείκτες τιμών των οικιστικών ακινήτων, όπως οι δείκτες τιμής προς εισόδημα και τιμής προς μίσθωμα, προσεγγίζουν τους μακροπρόθεσμους μέσους όρους τους, υποδηλώνοντας ότι δεν υπάρχει σαφής ένδειξη που να τεκμηριώνει τυχόν υπερτίμηση όσον αφορά τις τιμές των οικιστικών ακινήτων. Παρ' όλα αυτά, δεδομένης της σημερινής ασθενοούς προοπτικής για τη φινλανδική οικονομία, σε περίπτωση αρνητικής οικονομικής αναταραχής θα μπορούσε να προκληθεί κίνδυνος μείωσης των τιμών των οικιστικών ακινήτων. Τον Ιούλιο του 2016 εισήχθη στη φινλανδική νομοθεσία όριο στον δείκτη δανείου προς αξία για τα νέα στεγαστικά δάνεια, προκειμένου να υπάρχει μια ελάχιστη κάλυψη στην εξασφάλισή τους, η οποία θα είναι χρήσιμη σε περίπτωση μείωσης των τιμών.
 - δ) Οι φινλανδικές τράπεζες έχουν μεγάλα χαρτοφυλάκια ενυπόθηκων δανείων με χαμηλότερες σταθμίσεις κινδύνου σε σύγκριση με τις λοιπές ευρωπαϊκές τράπεζες. Επίσης, στηρίζονται εκτενώς στη χρηματοδότηση από την αγορά, η οποία έχει αποδειχθεί λιγότερο σταθερή πηγή χρηματοδότησης στη διάρκεια επεισοδίων χρηματοπιστωτικής αστάθειας. Οι εν λόγω ευπάθειες επιδεινώνονται λόγω της υψηλής συγκέντρωσης που χαρακτηρίζει το φινλανδικό τραπεζικό σύστημα και του μεγέθους του σε σχέση με την οικονομία. Ακόμη, η διασύνδεση μεταξύ τραπεζών στην περιοχή της Σκανδιναβίας και της Βαλτικής σημαίνει ότι θα μπορούσαν να υπάρξουν σημαντικές διασυσνοριακές δευτερογενείς επιπτώσεις σε περίπτωση δυσχεριών σχετιζόμενων με ακραίες καταστάσεις στον τομέα των οικιστικών ακινήτων σε οποιαδήποτε χώρα της εν λόγω περιοχής. Πάντως, οι φινλανδικές τράπεζες συγκαταλέγονται μεταξύ εκείνων με το υψηλότερο επίπεδο κεφαλαιοποίησης στην Ένωση και διαθέτουν υψηλή ποιότητα κεφαλαίων. Υπό το φως των εν γένει υψηλών δεικτών φερεγγυότητας των φινλανδικών τραπεζών, καθώς και των κεφαλαιακών αποθεμάτων ασφαλείας που εισήγαγαν οι φινλανδικές αρχές, το τραπεζικό σύστημα φαίνεται να είναι ανθεκτικό σε μια άμεση αναταραχή του τομέα των οικιστικών ακινήτων.

⁽¹⁾ EE L 331 της 15.12.2010, σ. 1.

- ε) Οποιαδήποτε οικονομική ή χρηματοπιστωτική ανατάραξη θα μπορούσε να οδηγήσει στην εκδήλωση ορισμένων από τους προαναφερθέντες κινδύνους, όπως είναι για παράδειγμα η αύξηση της ανεργίας ή/και η μείωση του ρυθμού αύξησης των εισοδημάτων εξαιτίας των οποίων ενδέχεται για τα νοικοκυριά με υψηλά επίπεδα χρέους να καταστεί δυσχερέστερη η εξυπηρέτηση των χρεών τους και να αυξηθούν οι περιπτώσεις 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 ενυπόθηκα δάνειά τους).
- στ) Το ΕΣΣΚ λαμβάνει υπόψη τα μέτρα πολιτικής που εφαρμόζονται σε σχέση με την αγορά οικιστικών ακινήτων στη Φινλανδία, συμπεριλαμβανομένης της σταδιακής κατάργησης της δυνατότητας έκπτωσης του φόρου από τόκους ενυπόθηκων δανείων, της θέσπισης ορίου επί του δείκτη δανείου προς αξία για τα νέα ενυπόθηκα δάνεια, προγραμματισμένων πρωτοβουλιών για την ενίσχυση των κεφαλαιακών απαιτήσεων για τα ανοίγματα από ενυπόθηκα δάνεια, καθώς και της έγκαιρης εισαγωγής κεφαλαιακών αποθεμάτων ασφαλείας (συμπεριλαμβανομένων των ειδικών απαιτήσεων για τις συστημικά σημαντικές τράπεζες). Αν και αυτά τα μέτρα πολιτικής είναι κατάλληλα, λαμβανομένης υπόψη της φύσης των ευπαθειών στον τομέα των οικιστικών ακινήτων στη Φινλανδία, ενδέχεται να μην επαρκούν για την πλήρη αντιμετώπισή τους. Πάντως, θα πρέπει να σημειωθεί ότι οι φινλανδικές αρχές δεν έχουν νομικά κατοχυρωμένες εξουσίες εφαρμογής άλλων συναφών μακροπροληπτικών μέτρων, όπως η επιβολή ορίων επί των δεικτών δανείου προς εισόδημα, χρέους προς εισόδημα ή εξυπηρέτησης χρέους προς εισόδημα, που θα μπορούσαν να χρησιμοποιηθούν για την κάμψη περαιτέρω αυξήσεων του χρέους των νοικοκυριών,

ΕΞΕΛΩΣΕ ΤΗΝ ΠΑΡΟΥΣΑ ΠΡΟΕΙΔΟΠΟΙΗΣΗ:

Στον τομέα των οικιστικών ακινήτων της Φινλανδίας 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 υψηλή και διαρκώς αυξανόμενη δανειακή επιβάρυνση των νοικοκυριών, ιδίως ορισμένων κατηγοριών νοικοκυριών. Επιπλέον, εάν επρόκειτο να υλοποιηθούν οι κίνδυνοι, θα μπορούσαν να υπάρξουν δευτερογενείς επιπτώσεις σε άλλες χώρες της περιοχής της Σκανδιναβίας και Βαλτικής.

Φρανκφούρτη, 22 Σεπτεμβρίου 2016.

Francesco MAZZAFERRO

Επικεφαλής της Γραμματείας του ΕΣΣΚ

Για λογαριασμό του γενικού συμβουλίου του ΕΣΣΚ