

ΠΡΟΕΙΔΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΕΥΡΩΠΑΪΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΣΥΣΤΗΜΙΚΟΥ ΚΙΝΔΥΝΟΥ
της 22ας Σεπτεμβρίου 2016
σχετικά με τις μεσοπρόθεσμες ευπάθειες του τομέα οικιστικών ακινήτων της Σουηδίας
(ΕΣΣΚ/2016/11)
(2017/C 31/08)

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 γεμίσει 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 Σουηδία υπογραμμίζονται τα ακόλουθα:
 - α) Στη Σουηδία υπήρξε μια σημαντική και παρατεταμένη αύξηση των τιμών των οικιστικών ακινήτων. Τα τελευταία χρόνια οι τιμές τους αυξάνονται με ταχύτερο ρυθμό από ό,τι το εισόδημα των νοικοκυριών (αν και τους τελευταίους μήνες παρατηρείται μια επιβράδυνση του ρυθμού αύξησής τους). Ως εκ τούτου οι τιμές των οικιστικών ακινήτων εμφανίζονται υπερτιμημένες με βάση τις εκτιμήσεις της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας και του Διεθνούς Νομισματικού Ταμείου.
 - β) Οι εξελίξεις στις τιμές των οικιστικών ακινήτων αντικατοπτρίζονται και στα επίπεδα χρέους των σουηδικών νοικοκυριών. Το επίπεδο του χρέους σε σχέση με το διαθέσιμο εισόδημά τους και το ΑΕΠ αυξάνεται και επίσης είναι μεγαλύτερο σε σύγκριση με τις περισσότερες χώρες της Ένωσης. Για παράδειγμα, τα νοικοκυριά που έλαβαν νέα στεγαστικά δάνεια το 2015 έχουν ενυπόθηκο χρέος κατά μέσο όρο τετραπλάσιο του ετήσιου διαθέσιμου εισοδήματός τους, ενώ ένα καθόλου αμελητέο ποσοστό νοικοκυριών έλαβε νέα δάνεια υπερεπταπλάσια του ετήσιου διαθέσιμου εισοδήματός τους. Αν και τα σουηδικά νοικοκυριά εμφανίζουν υψηλά ποσοστά αποταμίευσης και διαθέσιμα σε περιουσιακά στοιχεία, ένα μεγάλο μέρος των περιουσιακών στοιχείων τους έχει τη μορφή οικιστικών ακινήτων και συνταξιοδοτικών προγραμμάτων, η αξία και ρευστότητα των οποίων ενδέχεται να μην είναι ανθεκτικές σε ακραίες συνθήκες αγοράς. Επιπλέον, δεν υπάρχουν αξιόπιστες πληροφορίες σχετικά με την κατανομή αυτών των περιουσιακών στοιχείων μεταξύ νοικοκυριών.
 - γ) Μεταξύ των κινητήριων μοχλών της ταχείας αύξησης των τιμών των οικιστικών ακινήτων και της υψηλής δανειακής επιβάρυνσης των νοικοκυριών συγκαταλέγονται, πέρα από τους κυκλικούς παράγοντες, και διαρθρωτικοί παράγοντες. Μερικοί εξ αυτών, όπως οι δημογραφικές αλλαγές, η αστυφιλία και ο έντονος ρυθμός αύξησης των εισοδημάτων, δεν υπόκεινται στον άμεσο έλεγχο των σουηδικών αρχών. Πάντως, στη συσσώρευση ευπαθειών της αγοράς οικιστικών ακινήτων συμβάλλουν και παράγοντες εντός των ορίων ελέγχου των αρχών, όπως είναι το φορολογικό καθεστώς των ακινήτων (π.χ. φοροελαφρύνσεις ιδιοκατοίκησης, εκπτώσεις φόρου για τόκους ενυπόθηκων δανείων, φόρος κεφαλαιακών κερδών) και περιορισμοί από την πλευρά της προσφοράς (π.χ. η έντονα ρυθμιζόμενη αγορά μισθίων και οι κανονιστικοί περιορισμοί σε σχέση με την κατασκευή νέων κατοικιών). Σε παρόμοιες καταστάσεις και προς ενίσχυση της ανθεκτικότητας του χρηματοπιστωτικού συστήματος και των ισολογισμών των νοικοκυριών θα μπορούσαν να χρησιμοποιηθούν μέτρα μακροπροληπτικής πολιτικής, εφόσον οι διαρθρωτικοί κινητήριοι μοχλοί των ευπαθειών δεν αντιμετωπιστούν άλλως με διαρθρωτικές μεταρρυθμίσεις.
 - δ) Σε περίπτωση οικονομικής ή χρηματοπιστωτικής ανατάραξης, όπως η αύξηση της ανεργίας ή/και η μείωση του ρυθμού αύξησης των εισοδημάτων τους ή των τιμών των κατοικιών, 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

⁽¹⁾ ΕΕ L 331 της 15.12.2010, σ. 1.

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).

- ε) Απειλή για το τραπεζικό σύστημα μπορεί επίσης να αποτελέσει τυχόν ανεπιθύμητη δυναμική στις τιμές των οικιστικών ακινήτων και στην κατανάλωση των νοικοκυριών. Ο καθοδικός κίνδυνος θα μπορούσε να οξυνθεί λόγω της υψηλής εξάρτησης των σουηδικών τραπεζών από τη χρηματοδότηση από την αγορά και την αγορά ξένου συναλλάγματος. Ακόμη, η διασύνδεση μεταξύ τραπεζών στην περιοχή της Σκανδιναβίας και της Βαλτικής σημαίνει ότι θα μπορούσαν να υπάρξουν σημαντικές δευτερογενείς επιπτώσεις σε περίπτωση δυσχερειών σχετιζόμενων με ακραίες καταστάσεις στον τομέα των οικιστικών ακινήτων σε οποιαδήποτε χώρα της εν λόγω περιοχής. Παρ' όλα αυτά, ο σουηδικός τραπεζικός τομέας είναι καλά κεφαλαιοποιημένος και κερδοφόρος σε σύγκριση με τους αντίστοιχους ευρωπαϊκούς, τα δε κριτήρια χορηγήσεων φαίνονται συνετά. Οι προσομοιώσεις ακραίων καταστάσεων που διενεργήθηκαν στο σουηδικό τραπεζικό σύστημα υποδηλώνουν ότι αυτό θα άντεχε σε περίπτωση σοβαρής μακροοικονομικής επιδείνωσης. Επιπλέον, οι σουηδικές αρχές έχουν θεσπίσει διάφορα μέτρα για την ενίσχυση της ανθεκτικότητας του σουηδικού τραπεζικού τομέα, μεταξύ άλλων μέσω κεφαλαιακών αποθεμάτων ασφαλείας, υψηλότερων κεφαλαιακών απαιτήσεων για ανοίγματα από ενυπόθηκα δάνεια και της εισαγωγής διακριτών απαιτήσεων κάλυψης του κινδύνου ρευστότητας για σειρά νομισμάτων.
- στ) Το ΕΣΣΚ λαμβάνει υπόψη τα μέτρα που εφαρμόζονται στη Σουηδία όσον αφορά τις ευπάθειες λόγω της δανειακής επιβάρυνσης των νοικοκυριών και των τιμών των οικιστικών ακινήτων. Η εισαγωγή ορίου 85 % όσον αφορά τον δείκτη δανείου προς αξία για τα νέα στεγαστικά δάνεια το 2010 και απαίτησης χρεολυσίας των δανείων το 2016 αναμένεται να αντιμετωπίσουν τη συσσώρευση περαιτέρω ευπαθειών σε κάποιο βαθμό. Αν και τα ισχύοντα μέτρα πολιτικής είναι κατάλληλα, λαμβανομένης υπόψη της φύσης των ευπαθειών στον τομέα των οικιστικών ακινήτων στη Σουηδία ενδέχεται να μην επαρκούν για την πλήρη αντιμετώπισή τους. Καθώς τα μέτρα ισχύουν μόνο για νέα στεγαστικά δάνεια, θα χρειαστεί χρόνος προτού σημειωθεί σημαντική μείωση των ευπαθειών που σχετίζονται με το επίπεδο της δανειακής επιβάρυνσης των νοικοκυριών,

ΕΞΕΛΩΣΕ ΤΗΝ ΠΑΡΟΥΣΑ ΠΡΟΕΙΔΟΠΟΙΗΣΗ:

Στον τομέα των οικιστικών ακινήτων της Σουηδίας 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 τις ταχύτατα αυξανόμενες τιμές των οικιστικών ακινήτων που εμφανίζονται υπερτιμημένες, καθώς και το υψηλό και αυξανόμενο χρέος ειδικά 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