

ΠΡΟΕΙΔΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΕΥΡΩΠΑΪΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΣΥΣΤΗΜΙΚΟΥ ΚΙΝΔΥΝΟΥ**της 22ας Σεπτεμβρίου 2016****σχετικά με τις μεσοπρόθεσμες ευπάθειες του τομέα οικιστικών ακινήτων του Ηνωμένου Βασιλείου****(ΕΣΣΚ/2016/12)**

(2017/C 31/09)

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 στο Ηνωμένο Βασίλειο υπογραμμίζονται τα ακόλουθα:
 - α) Λόγω της αβεβαιότητας που διαδέχτηκε το δημοψήφισμα του Ηνωμένου Βασιλείου της 23ης Ιουνίου 2016 σχετικά με την ιδιότητά του ως μέλους της Ευρωπαϊκής Ένωσης, η αγορά οικιστικών ακινήτων στο Ηνωμένο Βασίλειο ενδέχεται να έχει φτάσει σε σημείο καμπίς.
 - β) Αμέσως μετά το δημοψήφισμα οι τιμές των μετοχών των κατασκευαστικών εταιρειών και η εμπιστοσύνη των καταναλωτών μειώθηκαν απότομα. Οι τιμές των οικιστικών ακινήτων έπεσαν κατά 0,2 % τον Ιούλιο του 2016 σε μηνιαία βάση, αλλά ο ρυθμός αύξησής τους επιταχύνθηκε εκ νέου τον Αύγουστο του 2016 σε +0,2 % σε μηνιαία βάση.
 - γ) Πριν από το δημοψήφισμα, οι κύριες ευπάθειες που σχετίζονται με τα οικιστικά ακίνητα στο Ηνωμένο Βασίλειο αφορούσαν το υψηλό επίπεδο δανειακής επιβάρυνσης των νοικοκυριών και τις τιμές των οικιστικών ακινήτων που είχαν αρχίσει να αυξάνονται για πολλά χρόνια, καθώς και το ενδεχόμενο της μεταξύ τους αλληλεπίδρασης.
 - δ) Ειδικότερα, το χρέος των νοικοκυριών σε σχέση με το εισόδημά τους και με το μέγεθος της οικονομίας είναι αυξημένο σε σύγκριση με άλλες χώρες της Ένωσης. Ενώ αυτό μπορεί να οφείλεται εν μέρει σε διαρθρωτικούς παράγοντες, όπως το ιδιαίτερα ανεπτυγμένο τραπεζικό σύστημα και μια διαρθρωτική έλλειψη κατοικιών στο Ηνωμένο Βασίλειο, μπορεί επίσης να αποτελεί ένδειξη αυξημένων κινδύνων. Οι κίνδυνοι που σχετίζονται με το υψηλό επίπεδο δανειακής επιβάρυνσης των νοικοκυριών εν μέρει μετριάζονται από το γεγονός ότι ο συνολικός δείκτης χρέους προς εισόδημα των νοικοκυριών μειώθηκε μεταξύ 2008 και 2012/13 και έχει παραμείνει σταθερός έκτοτε. Επιπλέον, το ποσοστό των νοικοκυριών με πολύ υψηλά επίπεδα χρέους σε σχέση με το εισόδημά τους έχει μειωθεί τα τελευταία χρόνια και ο νέος δανεισμός με υψηλούς δείκτες δανείου προς εισόδημα έχει υποχωρήσει κάπως πρόσφατα.
 - ε) Οι ονομαστικές τιμές των οικιστικών ακινήτων υπερέβησαν τα πριν από την κρίση ανώτατα όριά τους το 2015, αν και σε πραγματικούς όρους οι τιμές είναι χαμηλότερες από ό,τι τα πριν από την κρίση ανώτατα όριά τους. Επιπλέον, οι τιμές των οικιστικών ακινήτων έχουν αποσυνδεθεί από τους ρυθμούς αύξησης των μισθωμάτων και του εισοδήματος: τα τελευταία χρόνια ο ρυθμός αύξησης των τιμών των κατοικιών ήταν υπερτριπλάσιος του ρυθμού αύξησης του εισοδήματος, ενώ ο δείκτης τιμής προς μίσθωμα έχει αυξηθεί κατακόρυφα από τα τέλη του 2012.
 - στ) Μετά το δημοψήφισμα, η Τράπεζα της Αγγλίας και ορισμένοι διεθνείς οργανισμοί αναδιέωσαν προς τα κάτω τις προοπτικές για την οικονομία και την αγορά κατοικιών στο Ηνωμένο Βασίλειο. Η Τράπεζα της Αγγλίας αναμένει τώρα μικρή μείωση των συγκεντρωτικών τιμών των κατοικιών το επόμενο έτος, καθώς και μείωση του ύψους των εγκρινόμενων ενυπόθηκων δανείων. Εάν η εν λόγω πρόβλεψη αποδειχθεί σωστή, θα επιβραδύνει το ρυθμό συσσώρευσης χρέους από ενυπόθηκα δάνεια και, ως εκ τούτου, θα μειώσει τις ευπάθειες μεσοπρόθεσμα. Ωστόσο, η οικονομική επιβράδυνση θα μπορούσε να οδηγήσει στην αποκρυστάλλωση ορισμένων από τους ανωτέρω κινδύνους, όπως, για παράδειγμα, αύξηση της ανεργίας και/ή μείωση του ρυθμού αύξησης του εισοδήματος, με αποτέλεσμα ορισμένα νοικοκυριά ενδεχομένως να δυσκολεύονται περισσότερο στην εξυπηρέτηση του χρέους τους.

(¹) ΕΕ L 331 της 15.12.2010, σ. 1.

- ζ) 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, με αρνητικές άμεσες και έμμεσες συνέπειες στη χρηματοπιστωτική σταθερότητα (π.χ. εάν τα νοικοκυριά χρειαστεί να μειώσουν την κατανάλωση προκειμένου να εξυπηρετήσουν τα ενυπόθηκα δάνειά τους ή αυξηθεί η μη πληρωμή αυτών). Επιπλέον, ο αναπτυσσόμενος και σημαντικός από άποψη μεγέθους τομέας της αγοράς κατοικιών προς εκμίσθωση στο Ηνωμένο Βασίλειο είναι δυνατό να οξύνει την ύφεση στην αγορά κατοικίας, καθώς οι συγκεκριμένοι επενδυτές είναι πιθανότερο να προβούν σε πώληση, αν αναμένεται πτώση στις τιμές των κατοικιών.
- η) Στις 3 Αυγούστου 2016 η Τράπεζα της Αγγλίας εισήγαγε δέσμη μέτρων για τη στήριξη της οικονομίας, συμπεριλαμβανομένης της μείωσης των επιτοκίων, καθώς και μέτρα με σκοπό να διασφαλίσουν ότι τα χαμηλότερα επιτόκια θα διοχετευτούν στην πραγματική οικονομία. Τα μέτρα αυτά αναμένεται ότι θα στηρίξουν τους ενυπόθηκους οφειλότες και την αγορά κατοικίας και ενδέχεται να μετριάσουν τους κινδύνους σε περίπτωση σεναρίου ύφεσης.
- θ) Αντίστροφα, είναι επίσης πιθανό ότι η επιβράδυνση στην αγορά ακινήτων θα μπορούσε να αποδειχθεί προσωρινή και, με την παρέλευση ορισμένου χρόνου, οι τιμές των κατοικιών, το ύψος των εγκρινόμενων ενυπόθηκων δανείων και το χρέος των νοικοκυριών να αρχίσουν να αυξάνονται εκ νέου. Σε αυτό το σενάριο οι ευπάθειες που σχετίζονται με τα οικιστικά ακίνητα θα συνεχίσουν να αυξάνονται. Πριν από το δημοψήφισμα, η Επιτροπή Οικονομικής Πολιτικής, η Αρχή Προληπτικής Εποπτείας και η Αρχή Χρηματοπιστωτικής Δεοντολογίας είχαν εφαρμόσει μια σειρά μέτρων πολιτικής που στοχεύουν στη μείωση και συγκράτηση τέτοιων ευπαθειών του τομέα των οικιστικών ακινήτων, συμπεριλαμβανομένων και εκείνων που απορρέουν από τη συσσώρευση χρέους των νοικοκυριών. Τα μέτρα έχουν δείξει σημάδια βελτίωσης της ανθεκτικότητας των ενυπόθηκων δανειστών.
- ι) Ειδικότερα σε σχέση με το τραπεζικό σύστημα, η Τράπεζα της Αγγλίας έχει λάβει μέτρα για να διασφαλίσει ότι το εγχώριο τραπεζικό σύστημα είναι ανθεκτικό σε μία πολύ μεγάλη ανατάραξη στην αγορά κατοικιών. Οι προσομοιώσεις ακραίων καταστάσεων που διενεργήθηκαν από την Τράπεζα της Αγγλίας τα τελευταία χρόνια αξιολόγησαν την ανθεκτικότητα του τραπεζικού συστήματος σε πολύ σοβαρότερα σενάρια από τα αναμενόμενα σήμερα. Αυτές οι προσομοιώσεις ακραίων καταστάσεων διασφάλιζαν ότι οι τράπεζες είχαν κεφαλαιοποιηθεί όχι μόνο για να αντέξουν τις ακραίες συνθήκες αλλά και για να διατηρήσουν την προσφορά του δανεισμού στη διάρκειά τους. Με βάση αυτή την ανάλυση, φαίνεται ότι το τραπεζικό σύστημα στο Ηνωμένο Βασίλειο θα είναι αρκετά ανθεκτικό ώστε να αντέξει μια ανατάραξη της στεγαστικής αγοράς σε περίπτωση που οι προαναφερθείσες ευπάθειες επρόκειτο να αποκρυσταλλωθούν στο εγγύς μέλλον.
- ια) Συνολικά, η αγορά οικιστικών ακινήτων στο Ηνωμένο Βασίλειο βρίσκεται ενδεχομένως σε σημείο καμπής. Δεδομένης της αβεβαιότητας των επιπτώσεων του δημοψηφίσματος του Ηνωμένου Βασιλείου στη συμμετοχή του στην Ευρωπαϊκή Ένωση, δεν είναι ακόμη δυνατό να εκτιμηθεί κατά πόσον οι ευπάθειες που είχαν συσσωρευτεί θα αρχίσουν τώρα να αποκρυσταλλώνονται ή αν, εν καιρώ, ενδέχεται να συνεχίσουν να αυξάνονται. Η κατάλληλη απάντηση πολιτικής είναι πιθανό να διαφοροποιείται μεταξύ των δύο αυτών σεναρίων. Ως εκ τούτου, θα είναι σημαντικό για τις αρχές του Ηνωμένου Βασιλείου να παρακολουθούν στενά τις εξελίξεις και υπό το φως αυτών να προσαρμόζουν τη μακροπροληπτική πολιτική όπως εκάστοτε απαιτείται. Κοιτώντας προς το μέλλον, θα είναι αναγκαίο να διασφαλιστεί ότι οποιαδήποτε προσαρμογή στη στεγαστική αγορά προχωρεί με τον κατάλληλο ρυθμό και ότι δεν προκύπτουν νέες ευπάθειες,

ΕΞΕΛΩΣΕ ΤΗΝ ΠΑΡΟΥΣΑ ΠΡΟΕΙΔΟΠΟΙΗΣΗ:

Στον τομέα των οικιστικών ακινήτων του Ηνωμένου Βασιλείου το ΕΣΣΚ εντόπισε μεσοπρόθεσμες ευπάθειες ως εν δυνάμει πηγή συστημικού κινδύνου για τη χρηματοπιστωτική σταθερότητα με ενδεχόμενες σοβαρές αρνητικές συνέπειες για την πραγματική οικονομία. Σήμερα παρατηρείται υψηλός βαθμός αβεβαιότητας σχετικά με τις μεσοπρόθεσμες προοπτικές για τη στεγαστική αγορά του Ηνωμένου Βασιλείου. Ωστόσο, από άποψη μακροπροληπτικής εποπτείας, το ΕΣΣΚ θεωρεί ότι υπάρχουν κίνδυνοι υπό διαφορετικά σενάρια της αγοράς κατοικίας —είτε μέσω της αποκρυστάλλωσης των συσσωρευμένων ευπαθειών, ιδιαίτερα των σχετικών με τη δανειακή επιβάρυνση των νοικοκυριών και την αλληλεπίδραση με τις αυξημένες τιμές των οικιστικών ακινήτων, ή μέσω της περαιτέρω συσσώρευσης ευπαθειών. Η κατάλληλη απάντηση πολιτικής είναι πιθανό να διαφοροποιείται μεταξύ των δύο αυτών σεναρίων. Ως εκ τούτου, θα είναι σημαντικό για τις αρχές του Ηνωμένου Βασιλείου να παρακολουθούν στενά τις εξελίξεις και υπό το φως αυτών να προσαρμόζουν τη μακροπροληπτική πολιτική όπως εκάστοτε απαιτείται.

Φρανκφούρτη, 22 Σεπτεμβρίου 2016.

Francesco MAZZAFERRO

Επικεφαλής της Γραμματείας του ΕΣΣΚ

Για λογαριασμό του γενικού συμβουλίου του ΕΣΣΚ