

ΠΡΟΕΙΔΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΕΥΡΩΠΑΪΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΣΥΣΤΗΜΙΚΟΥ ΚΙΝΔΥΝΟΥ**της 27ης Ιουνίου 2019****σχετικά με τις μεσοπρόθεσμες ευπαθείς του τομέα οικιστικών ακινήτων της Γερμανίας****(ΕΣΣΚ/2019/11)**

(2019/C 366/08)

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 Συστημικού Κινδύνου (¹), και ιδίως τα άρθρα 3, 16 και 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 αποτελούν σημαντική συνιστώσα των περιουσιακών στοιχείων των νοικοκυριών και τα στεγαστικά δάνεια καταλαμβάνουν συχνά μεγάλο μερίδιο των ισολογισμών των πιστωτικών ιδρυμάτων. Εξάλλου, η κατασκευαστική δραστηριότητα στον τομέα της στέγασης αποτελεί κατ' εξοχήν σημαντικό στοιχείο της πραγματικής οικονομίας ως πηγή απασχόλησης, επενδύσεων και ανάπτυξης.
- (2) Οι οικονομικές κρίσεις του παρελθόντος και η εμπειρία πολλών χωρών κατέδειξαν ότι οι μη διατηρήσιμες εξελίξεις στις αγορές ακινήτων μπορούν να έχουν σοβαρές συνέπειες για τη σταθερότητα του χρηματοπιστωτικού συστήματος και της οικονομίας ορισμένης χώρας στο σύνολό της, οι οποίες μπορούν επίσης να προκαλέσουν αρνητικές δευτερογενείς επιπτώσεις διασυννοριακού χαρακτήρα. Τα αποτελέσματα στη χρηματοπιστωτική σταθερότητα μπορούν να είναι άμεσα και έμμεσα. Τα άμεσα αποτελέσματα αφορούν τις πιστωτικές ζημιές που προκαλούνται στα χαρτοφυλάκια ενυπόθηκων δανείων λόγω της επικράτησης δυσμενών οικονομικών ή χρηματοπιστωτικών συνθηκών και της ταυτόχρονης εκδήλωσης αρνητικών εξελίξεων στην αγορά οικιστικών ακινήτων. 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 στις 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 οικιστικών ακινήτων για τη χρηματοπιστωτική και μακροοικονομική σταθερότητα, είναι ιδιαίτερα σημαντική η προσπάθεια αποτροπής της συσσώρευσης ευπαθειών στις αγορές οικιστικών ακινήτων μέσω της χρήσης της μακροπροληπτικής πολιτικής κατά τρόπο διαφορετικό από τη χρήση της ως εργαλείου μετριασμού του συστημικού κινδύνου.
- (4) Ναι μεν οι κυκλικοί παράγοντες κατέχουν σημαντικό ρόλο στην τροφοδότηση των ευπαθειών που εντοπίστηκαν στις αγορές οικιστικών ακινήτων των χωρών του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου (ΕΟΧ), αλλά υπάρχουν και διαρθρωτικοί παράγοντες που συντέιναν σε αυτές. Στους παράγοντες αυτούς 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, ή 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 οικιστικών ακινήτων διαφόρων χωρών κατά τρόπο που να μη συνεπάγεται υπερβολικό κόστος για την πραγματική οικονομία και το χρηματοπιστωτικό σύστημα.

(¹) ΕΕ L 331 της 15.12.2010, σ. 1.

- (5) Το 2016 το Ευρωπαϊκό Συμβούλιο Συστημικού Κινδύνου (ΕΣΣΚ) αξιολόγησε σε επίπεδο Ένωσης τις μεσοπρόθεσμες ευπάθειες που σχετίζονται με τα οικιστικά ακίνητα ⁽²⁾. Βάσει της αξιολόγησης αυτής το ΕΣΣΚ κατάφερε να εντοπίσει σε διάφορες χώρες μεσοπρόθεσμες ευπάθειες οι οποίες αποτελούν εν δυνάμει πηγές συστημικού κινδύνου για τη χρηματοπιστωτική σταθερότητα και οι οποίες οδήγησαν στην έκδοση προειδοποιήσεων σε οκτώ εξ αυτών: Βέλγιο ⁽³⁾, Δανία ⁽⁴⁾, Λουξεμβούργο ⁽⁵⁾, Κάτω Χώρες ⁽⁶⁾, Αυστρία ⁽⁷⁾, Φινλανδία ⁽⁸⁾, Σουηδία ⁽⁹⁾ και Ηνωμένο Βασίλειο ⁽¹⁰⁾.
- (6) Το ΕΣΣΚ ολοκλήρωσε πρόσφατα μια συστηματική και προορατική αξιολόγηση των ευπαθειών του τομέα των οικιστικών ακινήτων σε επίπεδο ΕΟΧ ⁽¹¹⁾.
- (7) Στο πλαίσιο αυτό το ΕΣΣΚ εντόπισε σε έντεκα χώρες, μεταξύ των οποίων η Γερμανία, ορισμένες μεσοπρόθεσμες ευπάθειες που αποτελούν εν δυνάμει πηγές συστημικού κινδύνου για τη χρηματοπιστωτική σταθερότητα και δεν έχουν αντιμετωπιστεί επαρκώς.
- (8) Η αξιολόγηση των ευπαθειών από το ΕΣΣΚ υπογραμμίζει τα ακόλουθα όσον αφορά τη Γερμανία:
- α) Οι περισσότεροι διαθέσιμοι δείκτες τιμών οικιστικών ακινήτων δείχνουν υπερτίμηση των εν λόγω ακινήτων στη Γερμανία. Οι διαθέσιμες εκτιμήσεις για το 2018, όπως και προηγούμενες για το 2016 και το 2017, δείχνουν σημαντική υπερτίμηση των κατοικιών στις αστικές περιοχές. Μετά από μία περίοδο σταδιακής ανόδου που ξεκίνησε το 2010, ο ρυθμός ανόδου των ονομαστικών τιμών των κατοικιών επιταχύνθηκε τα τελευταία χρόνια, υπερβαίνοντας ελαφρώς τον ρυθμό αύξησης του εισοδήματος των νοικοκυριών. Επιπλέον, αυτή η άνοδος των τιμών έχει πλέον επεκταθεί περαιτέρω τόσο στις αστικές όσο και στις αγροτικές περιοχές. Η άνοδος των τιμών των κατοικιών στις μεγάλες πόλεις και στις αστικές περιοχές αντικατοπτρίζει την υποπροσφορά κατοικιών σε σχέση με τη ζήτηση, για την αντιμετώπιση της οποίας η γερμανική ομοσπονδιακή κυβέρνηση εισήγαγε σειρά μέτρων. Έτσι, οι μελλοντικές διακυμάνσεις στις τιμές των κατοικιών θα εξαρτηθούν πιθανόν από την αποτελεσματικότητα των μέτρων αυτών.
- β) Παρά την πρόσφατη ανάκαμψη του ρυθμού νέων χορηγήσεων, ο ετήσιος ρυθμός αύξησης της στεγαστικής πίστης υπήρξε μέτριος την τελευταία τριετία. Η όποια ολοκληρωμένη ανάλυση των κριτηρίων χορηγήσεων προς το παρόν προσκρούει στην έλλειψη αναλυτικών στοιχείων για τον δείκτη δάνειο προς αξία (LTV) και λοιπούς πιστωτικούς δείκτες για τις νέες χορηγήσεις. Ωστόσο, κάποια στοιχεία δείχνουν αύξηση της ζήτησης για δάνεια με υψηλό διατηρήσιμο ⁽¹²⁾ δείκτη LTV. Ακόμη, από την έρευνα της ΕΚΤ σχετικά με τον τραπεζικό δανεισμό στη ζώνη του ευρώ προκύπτει ότι το 2018 οι τράπεζες που συμμετείχαν σε αυτή μείωσαν τα περιθώρια ασφαλείας των χορηγούμενων στεγαστικών δανείων.
- γ) Η δανειακή επιβάρυνση στη Γερμανία μπορεί να θεωρηθεί μέτρια σε σύγκριση με την αντίστοιχη σε άλλα κράτη μέλη. Ωστόσο, παρόλο που η Γερμανία έχει το χαμηλότερο ποσοστό ιδιοκτησίας κατοικιών στην Ευρωπαϊκή Ένωση, το ποσοστό ιδιοκτησίας κατοικιών που αποκτώνται με ενυπόθηκο δανεισμό αντιστοιχεί περίπου στο ένα τέταρτο του συνολικού πληθυσμού, το οποίο προσεγγίζει τον μέσο όρο της ΕΕ. Αν και ο ρυθμός αύξησης των στεγαστικών δανείων υπήρξε σχετικά συγκρατημένος στο παρελθόν, η άνοδος των τιμών των κατοικιών είναι πλέον αξιοσημείωτη και σε δεδομένη στιγμή θα μπορούσε να συνοδευτεί από έντονη αύξηση του ποσοστού χορήγησης νέων στεγαστικών δανείων. Αυτό θα μπορούσε να οδηγήσει σε περαιτέρω αύξηση της συνολικής δανειακής επιβάρυνσης των νοικοκυριών μεσοπρόθεσμα.

⁽²⁾ Βλέπε «Vulnerabilities in the EU Residential Real Estate Sector» (Ευπάθειες στον τομέα των οικιστικών ακινήτων της ΕΕ, ΕΣΣΚ), Νοέμβριος 2016, διαθέσιμο στον δικτυακό τόπο του ΕΣΣΚ (www.esrb.europa.eu).

⁽³⁾ Προειδοποίηση ΕΣΣΚ/2016/06 του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου Συστημικού Κινδύνου, της 22ας Σεπτεμβρίου 2016, σχετικά με τις μεσοπρόθεσμες ευπάθειες του τομέα οικιστικών ακινήτων του Βελγίου (ΕΕ C 31 της 31.1.2017, σ. 45).

⁽⁴⁾ Προειδοποίηση ΕΣΣΚ/2016/07 του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου Συστημικού Κινδύνου, της 22ας Σεπτεμβρίου 2016, σχετικά με τις μεσοπρόθεσμες ευπάθειες του τομέα οικιστικών ακινήτων της Δανίας (ΕΕ C 31 της 31.1.2017, σ. 47).

⁽⁵⁾ Προειδοποίηση ΕΣΣΚ/2016/09 του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου Συστημικού Κινδύνου, της 22ας Σεπτεμβρίου 2016, σχετικά με τις μεσοπρόθεσμες ευπάθειες του τομέα οικιστικών ακινήτων του Λουξεμβούργου (ΕΕ C 31 της 31.1.2017, σ. 51).

⁽⁶⁾ Προειδοποίηση ΕΣΣΚ/2016/10 του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου Συστημικού Κινδύνου, της 22ας Σεπτεμβρίου 2016, σχετικά με τις μεσοπρόθεσμες ευπάθειες του τομέα οικιστικών ακινήτων των Κάτω Χωρών (ΕΕ C 31 της 31.1.2017, σ. 53).

⁽⁷⁾ Προειδοποίηση ΕΣΣΚ/2016/05 του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου Συστημικού Κινδύνου, της 22ας Σεπτεμβρίου 2016, σχετικά με τις μεσοπρόθεσμες ευπάθειες του τομέα οικιστικών ακινήτων της Αυστρίας (ΕΕ C 31 της 31.1.2017, σ. 43).

⁽⁸⁾ Προειδοποίηση ΕΣΣΚ/2016/08 του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου Συστημικού Κινδύνου, της 22ας Σεπτεμβρίου 2016, σχετικά με τις μεσοπρόθεσμες ευπάθειες του τομέα οικιστικών ακινήτων της Φινλανδίας (ΕΕ C 31 της 31.1.2017, σ. 49).

⁽⁹⁾ Προειδοποίηση ΕΣΣΚ/2016/11 του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου Συστημικού Κινδύνου, της 22ας Σεπτεμβρίου 2016, σχετικά με τις μεσοπρόθεσμες ευπάθειες του τομέα οικιστικών ακινήτων της Σουηδίας (ΕΕ C 31 της 31.1.2017, σ. 55).

⁽¹⁰⁾ Προειδοποίηση ΕΣΣΚ/2016/12 του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου Συστημικού Κινδύνου, της 22ας Σεπτεμβρίου 2016, σχετικά με τις μεσοπρόθεσμες ευπάθειες του τομέα οικιστικών ακινήτων του Ηνωμένου Βασιλείου (ΕΕ C 31 της 31.1.2017, σ. 57).

⁽¹¹⁾ Βλέπε «Vulnerabilities in the residential real estate sectors of EEA countries» (Ευπάθειες στους τομείς των οικιστικών ακινήτων των χωρών του ΕΟΧ), ΕΣΣΚ, 2019, διαθέσιμο στον δικτυακό τόπο του ΕΣΣΚ (www.esrb.europa.eu).

⁽¹²⁾ Βιώσιμος δείκτης LTV είναι ο λόγος του ύψους στεγαστικού δανείου προς την αξία του ενυπόθηκου ακινήτου. Η τελευταία είναι η αξία του ακινήτου, υπολογιζόμενη βάσει συντηρητικής αξιολόγησης και αφού ληφθούν υπόψη οι θεμελιώδεις παράγοντες καθορισμού της. Βλέπε άρθρο 16 παράγραφος 2 του Pfandbriefgesetz (νόμου περί καλυμμένων ομολογιών).

- δ) Οι δυσμενείς οικονομικές και χρηματοπιστωτικές εξελίξεις μπορούν να προκαλέσουν ή και να προκληθούν οι ίδιες από απότομες προσαρμογές στην αγορά οικιστικών ακινήτων, γεγονός που θα μπορούσε, στο πλαίσιο των κυκλικών ευπαθειών, να οδηγήσει στην επέλευση άμεσων και έμμεσων κινδύνων για τη χρηματοπιστωτική σταθερότητα, λαμβανομένων υπόψη των ως άνω ευπαθειών. Οι πιθανοί άμεσοι κίνδυνοι για το τραπεζικό σύστημα στη Γερμανία αφορούν τόσο τις ενδεχόμενες αθετήσεις υποχρεώσεων από δάνεια που χορηγήθηκαν σε περιβάλλον μακροχρόνιας ανοδικής πορείας της οικονομίας, υπερτίμησης των κατοικιών και ισχυρής ανόδου των τιμών τους, όσο και τις ανταγωνιστικές πιέσεις που μπορούν να οδηγήσουν σε χαλάρωση των κριτηρίων χορηγήσεων και σε μειώσεις των περιθωρίων ασφαλείας των νέων χορηγήσεων. Επιπλέον, σε συνθήκες σημαντικής μείωσης των τιμών των κατοικιών ο πλούτος ορισμένων νοικοκυριών ενδέχεται να επηρεαστεί αρνητικά ή το ενυπόθηκο χρέος τους από στεγαστικά δάνεια να υπερβεί την αξία της υποθήκης (negative equity). Εάν, για παράδειγμα, αυξηθεί η ανεργία και/ή μειωθεί ο ρυθμός αύξησης του εισοδήματος των νοικοκυριών, ορισμένα εξ αυτών ενδέχεται να αντιμετωπίσουν μεγαλύτερη δυσκολία στην εξυπηρέτηση του χρέους τους. Η σχέση αλληλεπίδρασης μεταξύ αρνητικού εισοδήματος και πλούτου των νοικοκυριών μπορεί να ενισχύσει την αρχική διαταραχή σε περίπτωση που αυτά υποχρεωθούν να μειώσουν την κατανάλωση για να εξυπηρετήσουν το χρέος τους. Αυτό θα μπορούσε με τη σειρά του να προκαλέσει δευτερογενείς επιπτώσεις και αύξηση των κινδύνων για τα πιστωτικά ιδρύματα και το χρηματοπιστωτικό σύστημα.
- ε) Ωστόσο, σημειώνεται ότι η εφαρμογή σταθερού επιτοκίου στα ενυπόθηκα δάνεια για παρατεταμένες περιόδους αποσκοπεί στον μετριασμό της έκθεσης των δανειοληπτών στον κίνδυνο αύξησης των επιτοκίων. Με δεδομένες τις προοπτικές διαμόρφωσης θετικού εισοδήματος όσον αφορά τα ιδιωτικά νοικοκυριά και τις παρατεταμένες ευνοϊκές συνθήκες που επικρατούν στην αγορά εργασίας, φαίνονται μάλλον ισχυροί οι όποιοι κίνδυνοι για εκείνα να αναγκαστούν να πιεστούν οικονομικά. Πάντως, θα πρέπει να σημειωθεί ότι τον επιτοκιακό κίνδυνο λόγω εφαρμογής σταθερού επιτοκίου για παρατεταμένες περιόδους φέρουν τα πιστωτικά ιδρύματα και αυτό αποτελεί μία από τις κυκλικές ευπάθειες του τραπεζικού συστήματος.
- στ) Το ΕΣΣΚ σημειώνει ότι η Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (ομοσπονδιακή αρχή χρηματοπιστωτικής σταθερότητας, εφεξής η «BaFin») ανακοίνωσε ότι η Ausschuss für Finanzstabilität (επιτροπή χρηματοπιστωτικής σταθερότητας) συνέστησε την ενεργοποίηση συντελεστή αντικυκλικού κεφαλαιακού αποθέματος ασφαλείας ύψους 0,25 % με σκοπό την προληπτική ενίσχυση της ανθεκτικότητας των ιδρυμάτων. Η BaFin προτίθεται να ενεργοποιήσει τον εν λόγω συντελεστή σύμφωνα με τους όρους της εν λόγω σύστασης. Η συνιστώμενη βαθμονόμηση έχει λάβει υπόψη την πιστωτική δυναμική στη Γερμανία, η οποία συνοδεύεται από ισχυρή δυναμική των τιμών των οικιστικών ακινήτων. Ωστόσο, δεν αναμένεται να κάμψει τον ρυθμό αύξησης της στεγαστικής πίστης ή να ανακόψει την ενδεχόμενη επιδείνωση της ποιότητας των κριτηρίων χορηγήσεων. Αν και οι εθνικές αρχές παρακολουθούν τους όρους χορήγησης πιστώσεων, δεν έχουν ακόμη παράσχει επίσημως κατευθύνσεις σχετικά με το ενδεδειγμένο περιεχόμενο των προληπτικών κριτηρίων.
- ζ) Τα ισχύοντα μέτρα πολιτικής αξιολογούνται ως εν μέρει κατάλληλα και εν μέρει επαρκή για τον μετριασμό των εντοπισθέντων συστημικών κινδύνων που σχετίζονται με τις ευπάθειες στον τομέα των οικιστικών ακινήτων. Η Γερμανία θα μπορούσε να ενεργοποιήσει περαιτέρω κεφαλαιακά μέτρα, απαιτώντας από τα πιστωτικά ιδρύματα τον σχηματισμό πρόσθετων κεφαλαιακών αποθεμάτων ασφαλείας με σκοπό την ενίσχυση της ανθεκτικότητας του τραπεζικού συστήματος σε κυκλικούς κινδύνους και ευπάθειες (δηλαδή στον πιστωτικό και τον επιτοκιακό κίνδυνο) που ενδεχομένως έχουν συσσωρευτεί, δεδομένης της μακροχρόνιας ανοδικής πορείας της οικονομίας και της ταχύτατα εξελισσόμενης δυναμικής των τιμών των κατοικιών. Λαμβάνοντας υπόψη την παρατηρούμενη εδώ και αρκετά χρόνια σημαντική υπερτίμηση των ακινήτων στις αστικές περιοχές της και την αβεβαιότητα που αφορά τα κριτήρια χορηγήσεων, η Γερμανία θα μπορούσε να συμβάλει δεόντως στη διασφάλιση υγιών κριτηρίων χορήγησης νέων δανείων (π.χ. συστήνοντας ή ενεργοποιώντας νομικά δεσμευτικά όρια δεικτών LTV, εφόσον πληρούνται οι νόμιμες προϋποθέσεις ενεργοποίησης), ώστε να αποτραπεί η συσσώρευση ευπαθειών και κατ' αυτόν τον τρόπο να ενισχυθεί η χρηματοπιστωτική σταθερότητα.
- η) Όπως είχε ήδη προτείνει η Ausschuss für Finanzstabilität το 2015 ⁽¹³⁾, είναι επίσης σημαντικό οι εθνικές αρχές να διαθέτουν όλα τα απαραίτητα μακροπροληπτικά εργαλεία που θα τους παρέχουν τις αναγκαίες εξουσίες για την αντιμετώπιση ενδεχόμενων ευπαθειών για σκοπούς χρηματοπιστωτικής σταθερότητας, συμπεριλαμβανομένων, ιδίως, των εξουσιών θέσπισης νομικά δεσμευτικών ορίων για τους δείκτες δανείου προς αξία, καθώς και για τους δείκτες χρέους προς εισόδημα ή εξυπηρέτησης χρέους προς εισόδημα, σε συνδυασμό με την εφαρμογή ορίων ως προς τη διάρκεια, όποτε αυτό κρίνεται αναγκαίο στο πλαίσιο της χορήγησης νέων στεγαστικών δανείων. Πάντως, τα εισοδηματικής βάσης εργαλεία δεν είναι ακόμη διαθέσιμα στη Γερμανία. Παρόλο που οι εθνικές αρχές όντως διαθέτουν την εξουσία θέσπισης νομικά δεσμευτικών ορίων για τους δείκτες δανείου προς αξία όποτε το κρίνουν απαραίτητο για τη διασφάλιση της χρηματοπιστωτικής σταθερότητας, η εξουσία τους αυτή εξαρτάται από τον εντοπισμό κινδύνων για τη χρηματοπιστωτική σταθερότητα αναγόμενων στην ισχυρή άνοδο των τιμών των κατοικιών και στην αύξηση του ενυπόθηκου δανεισμού, σε συνδυασμό με ουσιαστική χαλάρωση των κριτηρίων χορηγήσεων. Ως εκ τούτου, θα πρέπει επίσης να αποκατασταθούν τα υφιστάμενα κενά στα στοιχεία των κριτηρίων χορήγησης νέων ενυπόθηκων δανείων, ώστε να βελτιωθεί η ικανότητα εντοπισμού των εν λόγω κινδύνων και αντιμετώπισής τους όταν παρίσταται ανάγκη: μια τέτοια πρωτοβουλία αποτελεί αναγκαία προσθήκη στο γερμανικό πλαίσιο μακροπροληπτικής παρακολούθησης.

⁽¹³⁾ Σύσταση AFS/2015/1 σχετικά με νέα μέσα ρύθμισης των δανείων για την κατασκευή ή την αγορά οικιστικών ακινήτων (Empfehlung AFS/2015/1 vom 30. Juni 2015 zu neuen Instrumenten für die Regulierung der Darlehensvergabe zum Bau oder Erwerb von Wohnimmobilien).

- (9) Κατά την ενεργοποίηση μέτρων για την αντιμετώπιση των εντοπισθεισών ευπαθειών η βαθμονόμηση και η σταδιακή εφαρμογή τους θα πρέπει να λαμβάνουν υπόψη τη θέση της Γερμανίας στην εξέλιξη των οικονομικών και χρηματοπιστωτικών κύκλων και τυχόν επιπτώσεις όσον αφορά το συναφές κόστος και τα οφέλη.
- (10) Οι προειδοποιήσεις του ΕΣΣΚ δημοσιεύονται αφού το γενικό συμβούλιο ενημερώσει σχετικά το Συμβούλιο της Ευρωπαϊκής Ένωσης και εφόσον του παράσχει τη δυνατότητα να αντιδράσει, και αφού οι αποδέκτες ενημερωθούν για την πρόθεση δημοσίευσης,

ΕΞΕΛΩΣΕ ΤΗΝ ΠΑΡΟΥΣΑ ΠΡΟΕΙΔΟΠΟΙΗΣΗ:

Το ΕΣΣΚ εντόπισε στον τομέα οικιστικών ακινήτων της Γερμανίας μεσοπρόθεσμες ευπάθειες 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 τη σημαντική υπερτίμηση των κατοικιών στις αστικές περιοχές, η οποία συσχετίζεται με τη γενικευμένη και ταχύτατα εξελισσόμενη δυναμική των τιμών των κατοικιών, και ορισμένες ενδείξεις περί χαλάρωσης των κριτηρίων χορηγήσεων, στο πλαίσιο της γενικότερης αβεβαιότητας που αφορά τα κριτήρια χορηγήσεων στεγαστικών δανείων λόγω της ύπαρξης σημαντικών κενών στα σχετικά στοιχεία.

Φρανκφούρτη, 27 Ιουνίου 2019.

*Προϊστάμενος της Γραμματείας του ΕΣΣΚ,
εξ ονόματος του γενικού συμβουλίου του ΕΣΣΚ*
Francesco MAZZAFERRO
