

ΠΡΟΕΙΔΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΕΥΡΩΠΑΪΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΣΥΣΤΗΜΙΚΟΥ ΚΙΝΔΥΝΟΥ**της 27ης Ιουνίου 2019****σχετικά με τις μεσοπρόθεσμες ευπάθειες του τομέα οικιστικών ακινήτων της Ισλανδίας****(ΕΣΣΚ/2019/13)**

(2019/C 366/10)

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, 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 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 σε 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 συντέμνουν 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 Ισλανδία, 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 την Ισλανδία:
- α) Ο δείκτης της δανειακής επιβάρυνσης των νοικοκυριών προς το διαθέσιμο εισόδημα είναι υψηλός σε σύγκριση με τον αντίστοιχο σε άλλες χώρες, παρά τη σημαντική υποχώρησή του σε σχέση με τα επίπεδα των παρελθόντων ετών. Τα νοικοκυριά με υψηλή μόχλευση είναι συνήθως πιο ευάλωτα σε δυσμενείς οικονομικές και χρηματοπιστωτικές συνθήκες ή δυσμενείς εξελίξεις στην αγορά οικιστικών ακινήτων και αυτό μπορεί να επηρεάσει την ικανότητά τους να εξυπηρετήσουν το χρέος τους και να οδηγήσει σε μείωση των επιπέδων κατανάλωσής τους. Ωστόσο, λόγω της επικράτησης των δανείων σταθερού επιτοκίου, τα νοικοκυριά με δανειακή επιβάρυνση είναι λιγότερο ευάλωτα στις αυξήσεις των επιτοκίων.
- β) Όσον αφορά τη διάρθρωση του χρέους των νοικοκυριών η χορήγηση δανείων συνδεδεμένων με τον δείκτη τιμών καταναλωτή (στο εξής «συνδεδεμένα με τον ΔΤΚ δάνεια») ⁽¹²⁾ αποτελεί ιστορικά διαδεδομένη πρακτική στην Ισλανδία και ενδέχεται να δημιουργήσει κινδύνους για τα νοικοκυριά με υψηλή μόχλευση. Αν και το ποσοστό των συνδεδεμένων με τον ΔΤΚ δανείων επί των νέων δανείων μειώνεται, εντούτοις, παραμένει υψηλό σε σχέση με το υφιστάμενο απόθεμα δανείων. Ακόμη, τα χρονοδιαγράμματα πληρωμών των συνδεδεμένων με τον ΔΚΤ δανείων παρουσιάζουν συνήθως αρνητική απόσβεση στην αρχή της περιόδου αποπληρωμής, ανάλογα με τα επίπεδα πληθωρισμού, γεγονός που θα μπορούσε να οδηγήσει σε μεγαλύτερη συσσώρευση του χρέους. Δάνεια αυτής της μορφής μπορούν να συγκρατήσουν ή και να επιτείνουν την ευπάθεια των νοικοκυριών στον κίνδυνο. Η ικανότητα εξυπηρέτησης του ενυπόθηκου χρέους των νοικοκυριών υπό συνθήκες υψηλού πληθωρισμού θα επηρεαζόταν σε μικρότερο βαθμό βραχυπρόθεσμα, λόγω του ότι αυτή θα εξομαλυνόταν χάρη στα συνδεδεμένα με τον ΔΤΚ δάνεια, οι δε μηνιαίες αποπληρωμές των συγκεκριμένων δανείων θα παρουσίαζαν απότομη αύξηση βραχυπρόθεσμα. Πάντως, μακροπρόθεσμα τα νοικοκυριά με δάνεια συνδεδεμένα με τον ΔΤΚ ενδέχεται να αναγκαστούν να συρρικνώσουν περαιτέρω την κατανάλωσή τους, διότι σε περίπτωση οικονομικής δυσχέρειας και παράλληλης αύξησης του πληθωρισμού το χρέος τους θα παρέμενε ανεπηρέαστο από τον πληθωρισμό. Το υψηλό επίπεδο δανειακής επιβάρυνσης δικαιολογείται εν μέρει από τη δεικτοποίηση των τοκοχρεολυτικών ενυπόθηκων δανείων με διάρκειες έως 40 ετών, τα οποία επιτρέπουν σε δανειολήπτες χαμηλού εισοδήματος να δανείζονται υψηλότερα ποσά με προσιτά επίπεδα εξυπηρέτησης χρέους. Πάντως, κατά την τελευταία δεκαετία που ο πληθωρισμός κυμαίνεται πλησίον του στόχου της κεντρικής τράπεζας (Central Bank of Iceland) το ποσοστό των μη δεικτοποιημένων δανείων έχει αυξηθεί.
- γ) Τα τελευταία χρόνια η στεγαστική πίστη αυξάνεται με συγκρατημένο ρυθμό και τα κριτήρια χορηγήσεων φαίνεται να είναι κατά μέσον όρο συντηρητικά. Εντούτοις, όσον αφορά την κατανομή των δεικτών χρέους προς εισόδημα (DTI) για τα νοικοκυριά που έχουν συνάψει δάνεια αυτής της μορφής, σημαντικό ποσοστό νοικοκυριών ενδεχομένως να είναι ευάλωτα σε δυσμενείς οικονομικές και χρηματοπιστωτικές συνθήκες ή δυσμενείς εξελίξεις στην αγορά οικιστικών ακινήτων. Παρά τις αυξανόμενες ευπάθειες στον τομέα των οικιστικών ακινήτων της Ισλανδίας, τα εγχώρια πιστωτικά

⁽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⁾ Σύσταση 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⁾ Το συνδεδεμένο με τον ΔΤΚ δάναιο είναι σύμβαση κατά την οποία το ποσό του δανείου συνδέεται με τον δείκτη τιμών καταναλωτή, ενώ το επιτόκιο παραμένει σταθερό (για περισσότερες λεπτομέρειες, βλέπε Elíasson, L., «Indexation 101», *Economic Affairs*, τ. 6, Η Central Bank of Iceland, Reykjavik, Ισλανδία, 2014).

ιδρύματα φαίνεται να είναι ανθεκτικά. Οι ασκήσεις προσομοίωσης ακραίων καταστάσεων που διενήργησαν οι εθνικές αρχές στα τρία μεγαλύτερα πιστωτικά ιδρύματα της χώρας, στις οποίες περιλαμβάνονταν σενάρια απότομων μειώσεων των τιμών των κατοικιών σε συνδυασμό με σημαντικές αρνητικές διαταραχές στη γενικότερη οικονομία, έδειξαν ότι οι εν λόγω τράπεζες είναι σε θέση να αντέξουν τέτοιες διαταραχές.

- δ) Πέραν τούτου, η υπερτίμηση των κατοικιών εγείρει ανησυχίες. Μετά τη σταθερή αύξηση των τιμών τους επί μία οκταετία, η ανατίμησή τους επιβραδύνθηκε κατά τα τελευταία τρίμηνα. Η αύξηση των τιμών των κατοικιών μεσοπρόθεσμα κυμάνθηκε σε υψηλά επίπεδα, συγκρινόμενη διεθνώς. Λόγω του υψηλού ποσοστού ιδιοκτησίας στην Ισλανδία, το χρέος των νοικοκυριών από στεγαστικά δάνεια θα μπορούσε να υπερβεί την αξία του υποθηκευμένου ακινήτου (negative equity) σε ένα περιβάλλον μείωσης των τιμών των κατοικιών. Ωστόσο, οι ενδεχόμενες άμεσες πιστωτικές ζημιές από ενυπόθηκα δάνεια αναμένεται να αντιμετωπιστούν λόγω των σχετικά χαμηλών δεικτών δανείου προς αξία των ενυποθηκων δανείων των νοικοκυριών.
- ε) Οι δυσμενείς οικονομικές και χρηματοπιστωτικές συνθήκες ή οι δυσμενείς εξελίξεις στην αγορά οικιστικών ακινήτων μπορούν να οδηγήσουν σε επέλευση άμεσων και έμμεσων κινδύνων για τη χρηματοπιστωτική σταθερότητα, με δεδομένες τις ως άνω ευπάθειες. Οι πιθανοί άμεσοι κίνδυνοι για το τραπεζικό σύστημα στην Ισλανδία αφορούν τόσο τις ενδεχόμενες ζημιές λόγω αθέτησης υποχρεώσεων από χορηγήσεις σε περιβάλλον πιθανής υπερτίμησης των κατοικιών, όσο και τις ανταγωνιστικές πιέσεις που μπορούν να οδηγήσουν σε χαλάρωση των κριτηρίων χορηγήσεων. Επιπλέον, ο πλούτος των νοικοκυριών ενδέχεται να επηρεαστεί αρνητικά ή το χρέος τους από στεγαστικά δάνεια να υπερβεί την αξία του υποθηκευμένου ακινήτου υπό συνθήκες σημαντικής μείωσης των τιμών των κατοικιών. Με δεδομένη την ισχνή προοπτική πιθανών άμεσων πιστωτικών ζημιών και την επικράτηση δεικτοποιημένων στον ΔΤΚ δανείων σταθερού επιτοκίου, τα νοικοκυριά δεν αναμένεται να αντιμετωπίσουν μείζονες δυσκολίες στην εξυπηρέτηση του χρέους τους που θα τους οδηγούσαν σε αθέτηση των δανειακών τους υποχρεώσεων. Πάντως, εάν για παράδειγμα αυξηθεί η ανεργία και/ή μειωθεί ο ρυθμός αύξησης του εισοδήματος των νοικοκυριών, ορισμένα εξ αυτών ενδέχεται να δυσκολευτούν περισσότερο στην εξυπηρέτηση του χρέους τους μακροπρόθεσμα. Η σχέση αλληλεπίδρασης μεταξύ του αρνητικού εισοδήματος των νοικοκυριών και του πλούτου τους μπορεί να ενισχύσει την αρχική διαταραχή σε περίπτωση που αυτά υποχρεωθούν να μειώσουν την κατανάλωση για να εξυπηρετήσουν τα ενυπόθηκα δανειά τους. Αυτό θα μπορούσε με τη σειρά του να προκαλέσει νέο κύκλο επιπτώσεων και αύξηση των κινδύνων για τα πιστωτικά ιδρύματα και το χρηματοπιστωτικό σύστημα.
- στ) Το ΕΣΣΚ σημειώνει ότι η Ισλανδία έχει θέσει σε εφαρμογή πλείονες μηχανισμούς για τη διασφάλιση της ανθεκτικότητας πιστωτικών ιδρυμάτων και δανειοληπτών, όπως όρια στους δείκτες δανείου προς αξία (LTV), αξιολογήσεις της πιστοληπτικής ικανότητας των δανειοληπτών και κεφαλαιακά αποθέματα ασφαλείας. Το αντικυκλικό κεφαλαιακό απόθεμα ασφαλείας και το απόθεμα ασφαλείας συστημικού κινδύνου αναμένεται να ενισχύσουν την ανθεκτικότητα των πιστωτικών ιδρυμάτων έναντι ευπαθειών προερχόμενων από τη δανειακή επιβάρυνση του ιδιωτικού τομέα. Εντούτοις, ιδιαίτερη προσοχή πρέπει να δοθεί και στους μη τραπεζικούς δανειστές (δηλαδή, στα συνταξιοδοτικά ταμεία και στο Housing Financing Fund (κρατικό φορέα στεγαστικής χρηματοδότησης)), οι οποίοι έχουν εντονότερη παρουσία στον στεγαστικό τομέα της Ισλανδίας από ό,τι σε άλλες χώρες. Στη φάση επέκτασης του χρηματοπιστωτικού κύκλου εφαρμόστηκαν δείκτες LTV προκειμένου να ενισχυθεί η ανθεκτικότητα των δανειοληπτών, να αποτραπεί η χαλάρωση των κριτηρίων χορηγήσεων και να μετριαστεί η υπερβολική αύξηση των πιστώσεων και η άνοδος των τιμών των κατοικιών. Λόγω της εφαρμογής των δεικτών LTV σε όλους τους δανειστές, αποφεύγεται η ενδεχόμενη εκτροπή των δανειοληπτών προς άλλους τομείς. Επιπλέον, οι ισχύουσες απαιτήσεις μικροπρωληπτικής εποπτείας προβλέπουν τη σύναψη νέων δανείων κατόπιν αξιολόγησης της πιστοληπτικής ικανότητας των δανειοληπτών. Συνεπώς, προς αποφυγή της ως άνω εκτροπής θα πρέπει τα όποια μελλοντικά στοχευμένα στους δανειολήπτες μέτρα να εφαρμόζονται σε όλους τους δανειστές.
- 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 στην Ισλανδία. Ειδικότερα, τα ισχύοντα μέτρα μικροπρωληπτικής εποπτείας ενδεχομένως να μην επαρκούν για την αντιμετώπιση των υψηλών επιπέδων δανειακής επιβάρυνσης. Αν και σε συγκεντρωτικό επίπεδο το χρέος μπορεί να έχει μειωθεί, σε ατομικό επίπεδο εξακολουθούν να υπάρχουν θυλάκια κινδύνου όσον αφορά τα νοικοκυριά υψηλής μόχλευσης. Παρόλο που το ΕΣΣΚ αναγνωρίζει τις πρωτοβουλίες που αναλαμβάνονται για την παρακολούθηση της αγοράς οικιστικών ακινήτων, ενδέχεται να καθίσταται αναγκαία η λήψη περαιτέρω μέτρων όσον αφορά τη χορήγηση δανείων σε νοικοκυριά με υψηλούς δείκτες DTI. Η Ισλανδία θα μπορούσε να εξετάσει την προληπτική εφαρμογή ρητών κατευθυντήριων οδηγιών όσον αφορά μέτρα εισοδηματικής βάσης υπό τη μορφή συστάσεων ή νομικά δεσμευτικών μέτρων στοχευμένων στους δανειολήπτες. Τα μέτρα εισοδηματικής βάσης μπορούν να αποτρέψουν αποτελεσματικότερα την υπερχρέωση των νοικοκυριών σε περίπτωση διατήρησης του ισχυρού ρυθμού αύξησης των τιμών των κατοικιών. Τα μέτρα αυτά θα μπορούσαν να αποβούν ιδιαίτερα λυσιτελή, καθώς λόγω της αύξησης των τιμών των κατοικιών ενδέχεται να έχει περιοριστεί η αποτελεσματικότητα της εφαρμογής ανώτατου ορίου στους δείκτες LTV.
- (9) Κατά την ενεργοποίηση μέτρων αντιμετώπισης των εντοπισθεισών ευπαθειών η βαθμονόμηση και η σταδιακή εφαρμογή τους θα πρέπει να λαμβάνουν υπόψη τη θέση της Ισλανδίας στην εξέλιξη των οικονομικών και χρηματοπιστωτικών κύκλων και τυχόν πιθανές 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 δημοσίευσής,

ΕΞΕΛΩΣΕ ΤΗΝ ΠΑΡΟΥΣΑ ΠΡΟΕΙΔΟΠΟΙΗΣΗ:

Το ΕΣΣΚ έχει εντοπίσει μεσοπρόθεσμες ευπάθειες στον τομέα των οικιστικών ακινήτων στην Ισλανδία, 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 κύρια ευπάθεια την υψηλή δανειακή επιβάρυνση των νοικοκυριών, η οποία συσχετίζεται με την ισχυρή μεσοπρόθεσμη άνοδο των τιμών των κατοικιών και την πιθανή υπερτίμησή τους.

Φρανκφούρτη, 27 Ιουνίου 2019.

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