

## Γνωμοδότηση της Ευρωπαϊκής Οικονομικής και Κοινωνικής Επιτροπής με θέμα «Λευκή Βίβλος για την ολοκλήρωση των αγορών ενυπόθηκης πίστης στην ΕΕ»

COM(2007) 807 τελικό

(2009/C 27/04)

Στις 18 Δεκεμβρίου 2007, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή αποφάσισε, σύμφωνα με το άρθρο 262 της Συνθήκης περί ιδρύσεως της Ευρωπαϊκής Κοινότητας, να ζητήσει από την Ευρωπαϊκή Οικονομική και Κοινωνική Επιτροπή την κατάρτιση γνωμοδότησης με θέμα:

«Λευκή Βίβλος για την ολοκλήρωση των αγορών ενυπόθηκης πίστης στην ΕΕ»

Το ειδικευμένο τμήμα «Ενιαία αγορά, παραγωγή και κατανάλωση» στο οποίο ανατέθηκε η προετοιμασία των σχετικών εργασιών επεξεργάστηκε τη γνωμοδότησή του στις 11 Ιουνίου 2008 με βάση την εισηγητική έκθεση του κ. GRASSO.

Κατά την 446η σύνοδο ολομέλειάς της, της 9ης και 10ης Ιουλίου 2008 (συνεδρίαση της 9ης Ιουλίου 2008) η Ευρωπαϊκή Οικονομική και Κοινωνική Επιτροπή, υιοθέτησε την ακόλουθη γνωμοδότηση με 123 ψήφους υπέρ, 1 ψήφο κατά και 5 αποχές.

### 1. Εκτιμήσεις και συστάσεις

1.1 Για μια ακόμη φορά η Επιτροπή ζητεί από την ΕΟΚΕ να καταρτίσει γνωμοδότηση για το θέμα της ολοκλήρωσης των αγορών ενυπόθηκης πίστης για την αγορά κατοικιών και μη. Πρόκειται για τη Λευκή Βίβλο για την ολοκλήρωση των αγορών ενυπόθηκτης πίστης στην ΕΕ.

1.2 Συνήθως η Λευκή Βίβλος αποτελεί καρπό μιας πολιτικής αξιολόγησης σχεδόν οριστικής και διαρθρωμένης για το «τι πρέπει να γίνει». Αυτή τη φορά τα πράγματα δεν είναι έτσι. Πράγματι, η Επιτροπή θα πρέπει να εξετάσει πολλά θέματα που παραμένουν ασαφή όπως: τα αμοιβαία κεφάλαια, οι φορείς χορήγησης χρηματοδότησης, η εξάρτηση προϊόντων, κλπ. Συνολικά εξετάζονται 14 θέματα.

1.3 Συνεπώς η Λευκή Βίβλος δεν αποτελεί μια ολοκληρωμένη θέση, αντιθέτως παραμένει ανοικτή λόγω της αποδεδειγμένης πολυπλοκότητας του θέματος. Σε τι χρησιμεύει λοιπόν η αίτηση κι άλλης γνωμοδότησης δεδομένου ότι η Λευκή Βίβλος τίποτα δεν προσθέτει στην Πράσινη που έχει ήδη αποτελέσει αντικείμενο γνωμοδότησης της ΕΟΚΕ;

1.4 Είναι ένα πρόβλημα που, εδώ και πολλά χρόνια, εξακολουθεί να τίθεται σε διάφορες συζητήσεις, χωρίς να μπορεί ποτέ η Επιτροπή να βρει μια λύση ή να λάβει μια πραγματική απόφαση που να περιλαμβάνει την άρση των πολιτιστικών, νομικών, διοικητικών, κλπ. εμποδίων που κατά την άποψη της ΕΟΚΕ αποτελούν τα πραγματικά και αληθινά εμπόδια για την επίτευξη των στόχων της Επιτροπής.

1.5 Η γνωμοδότηση της ΕΟΚΕ για την Πράσινη Βίβλο <sup>(1)</sup> που εγκρίθηκε από την ολομέλεια με μία μόνον αποχή τον Δεκέμβριο του 2005 εξακολουθεί να ισχύει μέχρι σήμερα.

1.6 Η Λευκή Βίβλος, ακόμη και σήμερα, απεικονίζει μια κατάσταση υψηλού κατακερματισμού του τομέα, λόγω των πολιτιστικών, νομικών, νομοθετικών και δεοντολογικών και οικονομικών διαφορών που χαρακτηρίζουν την αγορά ενός ακινήτου, ιδιαίτερα δε μιας κατοικίας, στα διάφορα κράτη της Ένωσης.

1.7 Ωστόσο, η ΕΟΚΕ, αν και αμήχανη για τις συγκεκριμένες δυνατότητες εναρμόνισης και ολοκλήρωσης της αγοράς της ενυπόθηκτης πίστης σε μια ΕΕ όπου υπάρχουν ιδιαιτερότητες και εντελώς διαφορετικά χαρακτηριστικά (γνωμοδότηση Burani 15.12.2005 <sup>(2)</sup>), θεωρεί, για λόγους αρχής, χρήσιμη την προσπάθεια της Επιτροπής να θεσπίσει «κανόνες» έστω και αν είναι απλώς είτε συστάσεις συμπεριφοράς (βλ. βέλτιστες πρακτικές) είτε υποχρεωτικοί.

1.8 Η πρωτοβουλία της Επιτροπής, θα μπορούσε ωστόσο να θεωρηθεί υπερβολική όταν τίθενται σε συζήτηση οι ευκαιρίες, εξίσου θετικές, που ήδη υπάρχουν σήμερα στους αυτοματισμούς ρύθμισης της αγοράς των ενυπόθηκων δανείων.

1.9 Η ΕΟΚΕ προτείνει, εν τω μεταξύ, να εξετάσει περαιτέρω η Επιτροπή τα θέματα (π.χ. μητρώα δανεισμού, διαδικασίες αναγκαστικής πώλησης, διάδοση του χρηματοπιστωτικού πνεύματος, κλπ.) που δεν παρουσιάζουν υπερβολικές δυσκολίες, αρκεί να αξίζει τον κόπο.

1.10 Η ΕΟΚΕ εκτιμά ότι στην θέση της Επιτροπής **η παρέμβαση εστιάζεται υπερβολικά στα πιθανά βραχυπρόθεσμα οφέλη** που απορρέουν από την ενδεχόμενη εισαγωγή νέων κανόνων οι οποίοι βασίζονται σε μη ολοκληρωμένα σχήματα ερμηνείας της αγοράς ενυπόθηκτης πίστης. Σύμφωνα με μια προσέγγιση που βασίζεται στα βραχυπρόθεσμα αποτελέσματα, στόχος είναι η μείωση του κόστους των ενυπόθηκων χρηματοδοτήσεων χωρίς να υπάρχει ενδιαφέρον για την πραγματική ωφέλεια που θα μπορούσαν να έχουν οι ευρωπαίοι πολίτες από την υφιστάμενη προσφορά των σχετικών προϊόντων χρηματοδότησης και καινοτομίας.

1.11 Η ΕΟΚΕ θεωρεί (όπως και στη γνωμοδότηση Burani) ότι το σχήμα που προτείνει η Επιτροπή δεν ευθυγραμμίζεται επαρκώς με τις συνεχείς εξελίξεις της αγοράς εφόσον εστιάζεται στις συνέπειες που, μακροπρόθεσμα, ζημιώνουν τους ασθενέστερους: τους καταναλωτές, δηλαδή, που χρήζουν μεγαλύτερης προστασίας.

<sup>(1)</sup> ΕΕ C 65/13 της 17.3.2006, Εισηγητής: Burani.

<sup>(2)</sup> ΕΕ C 65/13 της 17.3.2006, Εισηγητής: Burani.

1.12 Η ΕΟΚΕ εκτιμά το γεγονός ότι οι υφιστάμενοι κανόνες για την ενυπόθηκη πίστη συνδέονται με την ανάγκη προστασίας του καταναλωτή. Πρόκειται για αξιέπαινες προσπάθειες που πρέπει να προωθούνται εφόσον αποσκοπούν στη διάδοση ενός χρηματοπιστωτικού πνεύματος σχετικά με τα ενυπόθηκα δάνεια. Αξίζει ωστόσο επιβράβευση η βούληση της Επιτροπής να **προβεί στην ενίσχυση των κανόνων διαφάνειας** προκειμένου να προστατευτεί καλύτερα ο καταναλωτής.

1.13 Παράλληλα είναι δύσκολο και παράτολμο να **επιβληθούν, με κάθε κόστος, γενικοί κανονισμοί με στόχο την εκτίμηση του κινδύνου** που αντιπροσωπεύει ο κάθε δανειολήπτης.

1.14 Κατά την άποψη της ΕΟΚΕ, πρέπει, αφενός να προστατευτεί ο καταναλωτής κατά τη φάση διαπραγμάτευσης του ενυπόθηκου δανείου και, αφετέρου, ο δανειολήπτης να έχει πλήρη συνείδηση των ευθυνών του έναντι της αρχής που του παραχώρησε το δάνειο.

## 2. Κύρια σημεία του εγγράφου της Επιτροπής

2.1 Στις 18 Δεκεμβρίου 2007 εκπονήθηκε το έγγραφο εργασίας «εκτίμηση ανικτύπου» {SEC(2007) 1683} το οποίο συνοδεύει τη Λευκή Βίβλο για την ολοκλήρωση των αγορών ενυπόθηκης πίστης. Στο έγγραφο επισυνάπτονται τρία παραρτήματα που αφορούν αντιστοίχως: i) τα χαρακτηριστικά της αγοράς ενυπόθηκης πίστης· ii) τις διαδικασίες ή τις διεργασίες· iii) τις εκτιμήσεις ανικτύπου σε ειδικές πτυχές.

2.2 Παρόλο που το έγγραφο {SEC(2007) 1684} παρουσιάζει μια εξαιρετική σύνθεση της τεκμηρίωσης, αξίζει τον κόπο για λόγους συντομίας να υπογραμμιστούν ορισμένα βασικά σημεία του εγγράφου για το οποίο ζητείται νέα γνωμοδότηση της ΕΟΚΕ.

— απεικονίζεται μια κατάσταση υψηλού κατακερματισμού του τομέα, λόγω των πολιτιστικών, νομικών, νομοθετικών και κυρίως δεοντολογικών και οικονομικών διαφορών που χαρακτηρίζουν την αγορά μιας κατοικίας, στα διάφορα κράτη της Ένωσης·

— εξετάζονται όλες οι **πτυχές του προβλήματος** ακόμη και από οικονομικής και χρηματοδοτικής πλευράς λόγω της σημασίας της αγοράς ακινήτων στις χώρες της Ένωσης, καθώς και η συμβολή των υπηρεσιών υποθήκης στην αποδοτικότητα του τραπεζικού τομέα·

— υπογραμμίζεται πώς, στη σημερινή κατάσταση του κατακερματισμού, θα ήταν δυνατή επίσης η «**παρουσίαση**» **μια νέας κανονιστικής πράξης** προκειμένου να ενισχυθεί η ολοκλήρωση της αγοράς.

2.3 Το έγγραφο της Επιτροπής, συνεπώς, επαναλαμβάνει τα σημεία ανάλυσης της προηγούμενης Πράσινης Βίβλου για την ενυπόθηκη πίστη. Δεν θα μπορούσε να είναι διαφορετικά δεδομένου ότι στο νέο έγγραφο εξετάζεται η ολοκλήρωση των αγορών ενυπόθηκης πίστης και οι σχετικές εκτιμήσεις ανικτύπου που αναφέρθηκαν.

2.4 Ωστόσο, σχετικά με την Πράσινη Βίβλο η ΕΟΚΕ έχει ήδη εκδώσει σχετική γνωμοδότηση στις 15 Δεκεμβρίου 2005 (εισηγητής: Burani). Τα όσα περιέχονται στο έγγραφο αυτό

αντανακλούν τη θέση της ΕΟΚΕ για το θέμα. Στο παρόν έγγραφο το ενδιαφέρον θα εστιαστεί σε δύο πρόσθετα σημεία της Επιτροπής:

- στο να εκφράσει την άποψή της για τις παρεμβάσεις που προτιμάται να κάνει η ίδια η Επιτροπή στο φως των εκτιμήσεων ανικτύπου που προκύπτουν από τη Λευκή Βίβλο (\*)·
- στο αίτημα διατύπωσης προτάσεων όπως ζητά η Επιτροπή ενώ συμπεραίνει ότι «ένα ευρύ πρόγραμμα ελέγχου και αξιολόγησης μπορεί να αναπτυχθεί αφού θα έχουν υποβληθεί λεπτομερείς προτάσεις» (\*\*).

## 3. Παρατήσεις της ΕΟΚΕ για τη Λευκή Βίβλο

3.1 Η Λευκή Βίβλος θέτει πολλά προβλήματα που χρήζουν λύσεως για τα οποία η ΕΟΚΕ έχει κληθεί να εκφράσει τη γνώμη της. Πρόκειται για 11 θέματα:

- 1) η επιλογή του απαραίτητου προϊόντος·
- 2) η πρόωρη αποπληρωμή·
- 3) ο συνδυασμός προϊόντων·
- 4) τα πιστωτικά μητρώα·
- 5) η εκτίμηση της αξίας του ακινήτου·
- 6) οι διαδικασίες αναγκαστικής πώλησης·
- 7) τα εθνικά μητρώα·
- 8) το εφαρμοστέο δίκαιο·
- 9) οι κανόνες που διέπουν τις διακυμάνσεις των επιτοκίων και των αποκαλούμενων τοκογλυφικών επιτοκίων·
- 10) η χρηματοδότηση της ενυπόθηκης πίστης·
- 11) τα μη τραπεζικά και μη κερδοσκοπικά ιδρύματα.

### 3.2 Παρατηρήσεις για τα επιμέρους σημεία της εκτίμησης ανικτύπου

3.2.1 **Προσυμβατική πληροφόρηση.** Για να μην υπάρχει έλλειψη πληροφόρησης κατά την προσυμβατική φάση, η ΕΟΚΕ θεωρεί σημαντική την κυκλοφορία και τη διάδοση των πληροφοριών και ειδικών γνώσεων σχετικά με τα ενυπόθηκα δάνεια. Τούτο όμως δεν πρέπει να προκαλέσει πρόσθετο κόστος για τον πολίτη.

3.2.1.1 Η αύξηση της πληροφόρησης και η διάδοση του χρηματοπιστωτικού πνεύματος αποτελούν προϋποθέσεις για την αποτελεσματική εκτίμηση της σχέσης κόστους-οφέλους που προκύπτει από μια κατάσταση κινδύνου. Πράγματι, το καλύτερο μέσο πρόληψης ενδεχόμενων υπερβολικών κινδύνων είναι η πραγματική συνειδητοποίηση από τα συμβαλλόμενα μέρη των κινδύνων στους οποίους εκτίθενται.

3.2.1.2 Η ΕΟΚΕ θεωρεί σημαντικό να υπογραμμίσει ότι οι κανόνες και οι ρυθμίσεις πρέπει να αφορούν τους **όρους κυκλοφορίας των πληροφοριών** και την πρόβλεψη πιθανών κυρώσεων σε περίπτωση αθέτησης. Ωστόσο η ΕΟΚΕ είναι της γνώμης ότι η επιβολή «sic et simpliciter» μιας υποχρέωσης εις βάρος τους ενός μόνου συμβαλλόμενου μέρους θα έχει ως αποτέλεσμα την προσπάθεια μετακύλισης των εξόδων στο άλλο μέρος.

(\*) Βλ. Παράρτημα 2 της Λευκής Βίβλου, ρήτρα της μη ευθύνης και σελίδα 5 της αγγλικής έκδοσης.

(\*\*) Βλ. Παράρτημα 2 της Λευκής Βίβλου, σημείο 8.

**3.2.2 Κώδικες συμπεριφοράς.** Η ΕΟΚΕ θεωρεί ότι πρέπει να θεσπιστούν κίνητρα για την προσχώρηση στον εθελοντικό κώδικα συμπεριφοράς.

3.2.2.1 Τούτο θα επιτρέψει στον δανειολήπτη να συνειδητοποιήσει καλύτερα τον κίνδυνο που ενδέχεται να διατρέξει και τη δυνατότητα επίτευξης ευνοϊκότερων όρων χρηματοδότησης.

3.2.2.2 Το μέσο που θα μπορούσε να προταθεί είναι να ζητηθεί από τον δανειολήπτη να απαντήσει σε έναν κατάλογο τυπικών ερωτημάτων για την **αξιολόγηση της οικονομικής του ικανότητας να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις του μεσοπρόθεσμα.**

3.2.3 **Ύψος κόστους.** Η ΕΟΚΕ κρίνει ενδεδειγμένη την υποχρέωση για τις αρχές χρηματοδότησης να υποδεικνύουν το συνολικό κόστος της πράξης, αναλύοντας τις διάφορες συνιστώσες του, συμπεριλαμβανομένης και της φορολογικής μεταβλητής.

3.2.4 **Παροχή συμβουλών.** Σε ό,τι αφορά την παροχή συμβουλών η ΕΟΚΕ είναι της γνώμης ότι οι υπηρεσίες παροχής συμβουλών, που συνδέονται άμεσα με τις πράξεις χρηματοδότησης ενυπόθηκων δανείων πρέπει να αξιοποιούνται με **μηχανισμούς αυτόνομης διαμόρφωσης των τιμών, που να διευκρινίζονται στον υπολογισμό του κόστους της πράξης.**

3.2.5 Πρόωρη αποπληρωμή

3.2.5.1 **Δυνατότητα εφαρμογής.** Όταν γίνεται λόγος για το πρόβλημα της πρόωρης αποπληρωμής θα πρέπει να γίνει διαχωρισμός μεταξύ: (i) της περίπτωσης προεξόφλησης με πλήρη ή μερική αποπληρωμή του ενυπόθηκου δανείου (ii) και της περίπτωσης αποπληρωμής συνεπεία διαπραγμάτευσης ευνοϊκότερων όρων κόστους με άλλα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα.

— Στην πρώτη περίπτωση η ΕΟΚΕ θεωρεί σημαντικό να επιτρέπεται πάντα ακόμη και η μερική αποπληρωμή·

— Στη δεύτερη περίπτωση, θα πρέπει να απαλλάσσεται με τη μεταφορά της σύμβασης χρηματοδότησης σε άλλο πιστωτικό ίδρυμα.

3.2.5.2 **Κόστος.** Σε ό,τι αφορά το κόστος της πρόωρης αποπληρωμής θεωρείται ότι πρέπει να υπολογίζεται με βάση μαθηματικούς τύπους που να διευκρινίζονται υποχρεωτικά στις συμβατικές σχέσεις. **Η χρέωση του κόστους στον πελάτη πρέπει να πραγματοποιείται μόνον σε περίπτωση εθελοντικής αποπληρωμής της σύμβασης χρηματοδότησης. Στην περίπτωση μεταβίβασης της σύμβασης τα έξοδα θα πρέπει να βαρύνουν το νέο χρηματοπιστωτικό ίδρυμα.**

3.2.6 **Εξάρτηση προϊόντων.** Η εξάρτηση προϊόντων για να είναι έγκυρη πρέπει να βασίζεται κυρίως στην ικανότητα απόδειξης της πραγματικής χρησιμότητας της εξάρτησης. Η ΕΟΚΕ εκτιμά ότι η αντιμετώπιση του προβλήματος αυτού έγκειται στην υποχρέωση του δανειστή να παρουσιάζει τον υπολογισμό κόστους/οφέλους και να αφήνει στον δανειολήπτη επαρκή χρόνο για να αποφασίσει εάν θα δεχτεί την πρόταση, ενδεχομένως ακόμη και μετά τη σύναψη της σύμβασης χρηματοδότησης.

3.2.7 **Πιστωτικά μητρώα.** Η ΕΟΚΕ συμερίζεται εν προκειμένω την απαίτηση να υπάρχει ένα πανευρωπαϊκό μητρώο πρόσβαση στο οποίο να διέπεται από ειδικούς κανόνες για την προστασία της ιδιωτικής ζωής. Εκτιμάται πράγματι ότι η δημιουργία

ενός πανευρωπαϊκού πιστωτικού μητρώου μπορεί να αποβεί χρήσιμη για την ενίσχυση του ανταγωνισμού σε ευρωπαϊκό επίπεδο μεταξύ των διαφόρων φορέων παροχής ενυπόθηκης πίστης. Σε κάθε περίπτωση, πρέπει να διευκολύνεται η διασυννοριακή πρόσβαση στα μητρώα όλων των κρατών μελών με απλούστερες διαδικασίες πληροφόρησης.

3.2.8 **Εκτίμηση της αξίας του ακινήτου.** Ως βάση χρησιμοποιείται η υπόθεση ότι η εκτίμηση της αξίας ενός ακινήτου είναι πιο πολύπλοκη από τη γενική οικονομική εκτίμηση. Πράγματι, η ιδιαιτερότητα του ακινήτου (ειδικότερα ο αμετάβητος χαρακτήρας του) καθορίζει τη χρησιμότητά του και η αξία του επηρεάζεται από εξωτερικούς παράγοντες που συνδέονται με τον χώρο, όπως

- η μορφολογία,
- οι υπηρεσίες για κινητικότητα,
- η δημογραφική πυκνότητα, κλπ.

Κατά συνέπεια, είναι σκέτη ουτοπία η σκέψη σύνθεσης σε μια ειδική διατύπωση της εκτίμησης όλων των παραγόντων που καθορίζουν την αξία ενός ακινήτου.

3.2.8.1 **Κριτήρια εκτίμησης της αξίας του ακινήτου.** Συνεπώς, για τους λόγους που αναφέρθηκαν προηγουμένως σχετικά με τη μεγάλη πολυπλοκότητα της εκτίμησης ενός ακινήτου, δεν είναι σκόπιμη η προσφυγή σε μια καθολική διατύπωση. Αντίθετα προτείνεται να αναπτυχθούν οι αποκαλούμενες **«βέλτιστες πρακτικές» σε τοπική βάση** και να αναπτυχθεί η υποχρέωση η εκτίμηση να πραγματοποιείται από φορείς αποδεδειγμένης επαγγελματικότητας με πιστοποίηση από τις ενώσεις του κλάδου, οι οποίοι θα φέρουν και την ευθύνη σε περίπτωση (*fairness*) δικαίως αποτύπωσης του προτεινόμενου στοιχείου.

3.2.8.2 **Εκτίμηση των κινδύνων από ακίνητα.** Η ΕΟΚΕ είναι της άποψης ότι μαζί με την εκτίμηση της αξίας του ακινήτου ενδείκνυται η αναγνώριση της αστάθειας της αξίας, προκειμένου να υπάρχει καλύτερη εκτίμηση της εγγύησης που παρέχει το ακίνητο. Εν προκειμένω προτείνεται η προσφυγή σε μέσα που ήδη χρησιμοποιούν οι φορείς της χρηματοοικονομικής αγοράς και τα οποία είναι ουσιαστικά αποδεκτά από άλλες κοινοτικές ρυθμίσεις όπως, για παράδειγμα, η *value-at-risk* (δυσνητική ζημία ή υποκείμενη σε κίνδυνο αξία) <sup>(5)</sup>.

3.2.9 **Αναγκαστικές πωλήσεις.** Όταν η χρηματοδότηση ενυπόθηκης πίστης χωρίζεται σε μια πίστωση για το ακίνητο και σε μια πίστωση για τον δανειολήπτη, θα πρέπει να υπάρχει διάκριση μεταξύ του οικονομικού δικαιούχου και του εντολοδόχου που παρέχει την τυπική εγγύηση.

3.2.10 **Εφαρμοστέο δίκαιο.** Η ΕΟΚΕ είναι της γνώμης ότι η δυνατότητα πραγματοποίησης επωφελών διαιτησιών λόγω των ευκαιριών που παρέχουν η πολιτική και φορολογική νομοθεσία των κρατών της Ένωσης συμβάλλει στην ολοκλήρωση της αγοράς η οποία διαφορετικά δεν θα ήταν δυνατή.

3.2.10.1 Κατά συνέπεια συμφωνούμε με τη διατήρηση των διαφόρων νομοθεσιών που υπάρχουν στα κράτη μέλη που δίνουν τη δυνατότητα στον συμβαλλόμενο να επιλέξει αυτή που μειώνει το συνολικό κόστος της πράξης χρηματοδότησης, όπως προβλέπεται στη Σύμβαση της Ρώμης <sup>(6)</sup>.

<sup>(5)</sup> Βλ. Οδηγία για τις αγορές χρηματοπιστωτικών μέσων, γνωστή ως οδηγία MIFID (Markets in Financial Instruments Directive) αριθ. 2004/39/ΕΚ που εγκρίθηκε στις 21 Απριλίου 2004, δημοσιεύθηκε στην Επίσημη Εφημερίδα και τέθηκε σε ισχύ στις 30 Απριλίου 2004.

<sup>(6)</sup> Βλ. COM(2005) 650 της 15ης Δεκεμβρίου 2005.

3.2.11 **Τοκογλυφικά επιτόκια.** Για το θέμα αυτό, η ΕΟΚΕ επιβεβαιώνει τη θέση που έχει ήδη εκφράσει στο παρελθόν, ειδικότερα όσον αφορά τη δυσκολία ορθού ορισμού ενός επιπέδου τοκογλυφίας με την προσφυγή σε κανόνες που έχουν εγκριθεί για τα καταναλωτικά δάνεια για παράδειγμα. Υπογραμμίζει ωστόσο ότι το καλύτερο όπλο κατά της τοκογλυφίας είναι η ενημέρωση. Η ΕΟΚΕ προτείνει συνεπώς τη θέσπιση μέσων επικοινωνίας σε ευρεία κλίμακα σχετικά με το άνοιγμα των επικίνδυνων πριμοδοτήσεων που εφαρμόζονται στις διάφορες κατηγορίες των δανειοληπτών.

3.2.12 **Αναχρηματοδότηση της ενυπόθηκης πίστης.** Η ΕΟΚΕ υποστηρίζει ότι η θέση που προβάλλεται στη Λευκή Βίβλο για τη διαφοροποίηση των κανόνων αναχρηματοδότησης στη βάση του υποκειμενικού χαρακτήρα των μεσαζόντων (είτε ανήκουν στον τραπεζικό τομέα είτε όχι) εύκολα παρακάμπτεται.

3.2.12.1 Η χορήγηση ενυπόθηκης πίστης θα πρέπει ωστόσο να πραγματοποιείται πάντα από ένα εγκεκριμένο και ελεγχόμενο χρηματοπιστωτικό ίδρυμα. Η προώθηση και η βοήθεια δομών διαμεσολάβησης (για παράδειγμα: φορέας παροχής συμβουλών) είναι αποδεκτή αρκεί να πραγματοποιείται από ειδικευμένα ιδρύματα ακόμη και αν δεν είναι πιστωτικά.

#### 4. Προτάσεις της ΕΟΚΕ προς ανάπτυξη

4.1 Η πρόσφατη αμερικανική κρίση των στεγαστικών ενυπόθηκων δανείων υψηλού κινδύνου «sub-prime» κατέδειξε ότι η αστάθεια των τιμών από κοινού με πρακτικές στις οποίες δεν εκτιμήθηκε επαρκώς ο κίνδυνος-πελάτης σε περίπτωση μη πληρωμής των υπερβολικών επιτοκίων σε σχέση με την αξία του υπό εγγύηση ακινήτου, μπορεί να προκαλέσει οικονομικές κρίσεις ικανές να αποσταθεροποιήσουν ολόκληρο το σύστημα. Ενδεικνύεται συνεπώς σε οποιαδήποτε κοινοτική παρέμβαση να λαμβάνεται υπόψη αυτή η εμπειρία καθώς και τα σημεία που αναφέρθηκαν στο προηγούμενο σημείο.

4.2 Συνεπώς είναι σκόπιμη η εισαγωγή, όπως προτείνεται στη Λευκή Βίβλο, ενός ενδεχόμενου 28ου συστήματος ρύθμισης της ενυπόθηκης πίστης, που να συμπληρώνει τα συστήματα που υφίστανται ήδη στα κράτη μέλη της ΕΕ. Τούτο θα μπορούσε να βοηθήσει στην ολοκλήρωση της κοινοτικής αγοράς ενυπόθηκων δανείων αυξάνοντας τις δυνατότητες επιλογής των συμβαλλομένων, χωρίς ωστόσο να δημιουργήσει προϋποθέσεις αστάθειας του χρηματοπιστωτικού συστήματος όπως συνέβη με την κρίση των δανείων «sub-prime».

4.3 Συμβαίνει συχνά οι επιλογές για την αγορά ακινήτου, κυρίως δε κατοικίας, να επηρεάζονται από συναισθηματικούς (υποκειμε-

νικούς) παράγοντες που δεν έχουν καμιά σχέση με την ορθή και λογική (αντικειμενική) εκτίμηση του ακινήτου. Γι αυτό οιαδήποτε παρέμβαση ρύθμισης της ενυπόθηκης πίστης από την πλευρά της Επιτροπής δεν θα πρέπει, για να είναι αποτελεσματική, να διαχωρίζεται από το πλαίσιο (αντικειμενικό ή υποκειμενικό) αναφοράς.

4.4 Θα ήταν ενδιαφέρον να αναπτυχθεί μια πρόταση, την οποία να εμβαδύνει η ΕΟΚΕ, που να συνίσταται στην υιοθέτηση ενός σχήματος ερμηνείας της ενυπόθηκης πίστης στο οποίο κάθε ενέργεια χρηματοδότησης να θεωρείται ως ένα χαρτοφυλάκιο αποτελούμενο από δύο παθητικές συνιστώσες:

— **η πρώτη αφορά τη χρηματοδότηση αγαθών (asset backed)**, το ύψος της οποίας καθορίζεται από την τιμή αγοράς και από την πιθανή αστάθεια της αξίας του ακινήτου·

— **η δεύτερη αφορά τη χρηματοδότηση προσώπων**, το ύψος της οποίας καθορίζεται από τις οικονομικές και χρηματοπιστωτικές ικανότητες του συμβαλλομένου.

4.5 Η υιοθέτηση ενός σχήματος διπλής υποθήκης (twin-mortgage) παρουσιάζει πλεονεκτήματα, που θα πρέπει να εξεταστούν περαιτέρω, όπως:

— η απλοποίηση της αξιολόγησης των κινδύνων που συνδέονται με την ορθολογικότερη πλευρά της πράξης (χρηματοδότηση αγαθών) σε σχέση με τους κινδύνους που προκύπτουν από την οικονομική φερεγγυότητα του δανειολήπτη (χρηματοδότηση προσώπων)·

— η δυνατότητα εφαρμογής διαφανών τιμών σε σχέση με τις διαφορετικές καταστάσεις κινδύνου που χαρακτηρίζουν τις δύο συνιστώσες της χρηματοδότησης (αντικειμενική χρηματοδότηση του αγαθού και υποκειμενική του προσώπου)·

— η μείωση των αρνητικών επιπτώσεων στο οικονομικό σύστημα σε περίπτωση μη πληρωμών από υπερβολικά μεγάλο αριθμό δανειοληπτών, σε αντίθεση με όσα συνέβησαν πρόσφατα στη χρηματοπιστωτική αγορά (για παράδειγμα η κρίση των δανείων sub-prime).

4.6 Η ΕΟΚΕ ελπίζει η Επιτροπή να επιτύχει το συντομότερο δυνατό την ολοκλήρωση αυτής της διαδικασίας, επιδεικνύοντας μεγαλύτερη αποφασιστικότητα και δημιουργώντας τις προϋποθέσεις προκειμένου ο διαχωρισμός των θεσμικών πτυχών των δύο πράξεων να αποτελεί τη βάση για την θέσπιση ενός ενδεχόμενου 28ου συστήματος.

Βρυξέλλες, 9 Ιουλίου 2008.

Ο Πρόεδρος

της Ευρωπαϊκής Οικονομικής και Κοινωνικής Επιτροπής

Δημήτρης ΔΗΜΗΤΡΙΑΔΗΣ