

ПРЕПОРЪКА НА ЕВРОПЕЙСКИЯ СЪВЕТ ЗА СИСТЕМЕН РИСК

от 22 септември 2016 година

относно средносрочните уязвимости в сектора на жилищните недвижими имоти в Австрия

(ЕССР/2016/05)

(2017/С 31/02)

ГЕНЕРАЛНИЯТ СЪВЕТ НА ЕВРОПЕЙСКИЯ СЪВЕТ ЗА СИСТЕМЕН РИСК,

като взе предвид Договора за функционирането на Европейския съюз,

като взе предвид Регламент (ЕС) № 1092/2010 на Европейския парламент и на Съвета от 24 ноември 2010 г. за пруденциалния надзор върху финансовата система на Европейския съюз на макроравнище и за създаване на Европейски съвет за системен риск ⁽¹⁾, и по-специално членове 3 и 16 от него,

като има предвид, че:

- (1) Опитът от миналото в много държави показва, че проявата на уязвимости в сектора на жилищните недвижими имоти може да доведе до значителни рискове за вътрешната финансова стабилност, сериозни отрицателни последици за реалната икономика и евентуално до отрицателни ефекти на преноса към други държави.
- (2) Европейският съвет за системен риск (ЕССР) наскоро завърши систематична оценка в перспектива на уязвимостите на равнището на Съюза, свързани със сектора на жилищните недвижими имоти. В този контекст ЕССР установи, че някои средносрочни уязвимости в осем държави са източник на системен риск за финансовата стабилност, който може да има сериозни отрицателни последици за реалната икономика.
- (3) Направената от ЕССР оценка на уязвимостите показва следното за Австрия:
 - а) Цените на жилищните недвижими имоти в Австрия растат бързо, особено от 2011 г. насам. Доскоро динамиката на цените на жилищата беше много по-силна във Виена, отколкото в останалата част на Австрия. Напоследък обаче годишният ръст на цените на жилищата извън Виена е значителен и надхвърля ръста на цените във Виена. Тези промени са довели до равнище на цените на жилищните недвижими имоти, които, както изглежда, са над фундаменталните показатели в сравнение с дългосрочното развитие на вътрешните фундаментални показатели, особено във Виена ⁽²⁾. В останалата част на страната обаче цените на жилищата са, като цяло, в съответствие с фундаменталните показатели съгласно прогнозите на Oesterreichische Nationalbank.
 - б) Напоследък силната динамика на цените на жилищата съвпада със силен растеж на ипотечното кредитиране. Според резултатите от проучване на Oesterreichische Nationalbank се наблюдава влошаване на стандартите за отпускане на кредити. Освен това се наблюдава и нарастване на дела на новите кредитополучатели по ипотечни кредити със завишени съотношения дълг/доход и кредит/стойност на недвижимия имот. Тези резултати, получени въз основа на данните от проучването на Oesterreichische Nationalbank, следва обаче да се тълкуват предпазливо предвид големите разминавания между резултатите на различните банки, малкия размер на извадката и нейния променящ се състав. По принцип домакинствата, чиято задлъжнялост спрямо дохода им или стойността на техния недвижим имот стане много висока, биха могли да бъдат особено уязвими от икономически шокове като растеж на безработицата или спад на доходите на домакинствата или на цените на жилищните недвижими имоти. При тези обстоятелства за домакинствата може да е по-трудно да обслужват дълговете си и броят на неизпълненията по ипотечните кредити може да се увеличи и така да доведе до преки кредитни загуби за банките, особено в случай на спад в цените на жилищните недвижими имоти. Освен това, ако наистина се материализира неблагоприятен за икономиката сценарий, произтичащите от него отрицателни ефекти върху дохода и благосъстоянието на домакинствата могат да засилят първоначалния шок, като подчертават допълнително отрицателните преки и непреки ефекти върху финансовата стабилност (напр. ако на домакинствата им се налага да намалят потреблението си, за да обслужват ипотечните си кредити). С цел да се оцени системното въздействие на евентуално влошаващите се стандарти за отпускане на кредити, е необходима повече информация за тях въз основа на по-широка извадка от финансови посредници.
 - в) По принцип поради бързия растеж на цените на жилищните недвижими имоти, който надхвърля растежа на дохода на домакинствата, както се наблюдава напоследък в Австрия, за домакинствата е по-трудно да станат собственици и това може да доведе до цялостно повишаване на задлъжнялостта им и/или до увеличаване на групата домакинства със завишени равнища на дълг. Освен това предвид силната динамика на кредитите и на цените на жилищата има риск от допълнително влошаване на стандартите за отпускане на кредити.

⁽¹⁾ ОВ L 331, 15.12.2010 г., стр. 1.

⁽²⁾ Въз основа на прогнозите от Oesterreichische Nationalbank и Европейската централна банка (ЕЦБ).

- г) Ипотечните експозиции на австрийските банки са ниски в сравнение с другите страни от Съюза. Това е свързано с ниския процент на собственост⁽¹⁾ и умерения дял ипотечарни длъжници сред собствениците на жилища в Австрия. Общите експозиции на австрийските банки към операции с недвижими имоти, включително кредити на строителния сектор и т.н., са по-високи в сравнение с другите страни в Съюза. Средните рискови тегла за австрийските банки, които прилагат вътрешнорейтингови модели, са доста над средните за Съюза. Това прави австрийския банков сектор относително по-малко уязвим от евентуалните преки рискове, произтичащи от сектора на жилищните недвижими имоти. Следва да се отбележи обаче, че общата средна капитализация на австрийските банки е малко по-ниска от средната за Съюза.
- д) При анализа на естеството на установените в Австрия уязвимости са налице както смекчавачи, така и утежняващи фактори. Сред утежняващите фактори са значителният дял кредити с променлив лихвен процент (за новите кредити и за салдото на съществуващите кредити) и съществуващите кредити в чуждестранна валута, които излагат домакинствата съответно на лихвен и валутен риск. Намален е обаче дялът на ипотечните кредити с променлив лихвен процент или в чуждестранна валута. Няколко анализа даже показват, че особено кредитополучателите на жилищни кредити в чуждестранна валута в Австрия разполагат със значителни рискови буфери, които намаляват уязвимостите им. Сред другите важни фактори, които редуцират риска, са стабилният от десетилетия, относително нисък процент на собствениците на жилище, добре развитият пазар за наем на жилища и общото умерено равнище на задлъжнялостта на домакинствата. Освен това повечето ипотечни кредити са амортизируеми и дългът се държи от по-богатите домакинства.
- е) ЕССР отдава внимание на мерките, включително очакванията за устойчиви стандарти за отпускане на кредити, които са въведени от австрийските органи и са съобщени на банките⁽²⁾. Освен това австрийският Съвет за стабилност на финансовите пазари (ССФП) посъветва Министерството на финансите да разшири макропруденциалния инструментариум с цел да включи базирани на кредитополучателя макропруденциални инструменти в областта на финансирането на недвижими имоти, за да се осигури, че ССФП ще може да действа при появата на системни рискове, които възникват от неустойчивите промени на пазара на недвижими имоти⁽³⁾. Цените на жилищните недвижими имоти и ипотечното кредитиране отбелязват силен растеж, налице са групи домакинства със завишени равнища на дълг, а има и известна проява на западащи стандарти на кредитиране. Макар че са подходящи предвид естеството на уязвимостите в сектора на жилищните недвижими имоти в Австрия, взетите от австрийските органи мерки могат да се окажат недостатъчни, за да ги преодолеят,

ПРИЕ НАСТОЯЩОТО ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ:

ЕССР установи, че наличието на средносрочни уязвимости в сектора на жилищните недвижими имоти в Австрия е източник на системен риск за финансовата стабилност, който може да има сериозни отрицателни последици за реалната икономика. От макропруденциална гледна точка ЕССР счита, че основните уязвимости са силният растеж, особено напоследък, на цените на жилищните недвижими имоти и на ипотечното кредитиране и рискът от по-нататъшно занижаване на стандартите за отпускане на кредити.

Съставено във Франкфурт на Майн на 22 септември 2016 година.

Francesco MAZZAFERRO

Ръководител на секретариата на ЕССР

От името на Генералния съвет на ЕССР

⁽¹⁾ Особено във Виена дялът на собствениците на жилище е нисък – 82 % от домакинствата са наематели.

⁽²⁾ След решението на ЕССР да издаде настоящото предупреждение австрийският ССФП обсъди солидните стандарти за отпускане на кредити в сектора на жилищните недвижими имоти по време на заседанието си на 23 септември 2016 г.

⁽³⁾ Становището, предоставено от ССФП, е публикувано: <https://www.fmsg.at/en/publications/warnings-and-recommendations/advice-2-2016.html>.