

**ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ НА ЕВРОПЕЙСКИЯ СЪВЕТ ЗА СИСТЕМЕН РИСК****от 22 септември 2016 година****относно средносрочните уязвимости в сектора на жилищните недвижими имоти в Белгия****(ЕССР/2016/06)**

(2017/С 31/03)

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 <sup>(1)</sup>, 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 Белгия:
  - а) В Белгия се наблюдава тенденция на обща нарастваща задлъжнялост на домакинствата, която е резултат предимно от продължавашото бързо нарастване на кредитирането за покупка на жилища. Изглежда, че затягането на стандартите на кредитиране, което се наблюдаваше през последните години, е преустановено наскоро. В същото време според данните на микроравнище има специфични групи домакинства, чиито ипотечни кредити са високи спрямо стойността на притежавания от тях недвижим имот, които харчат висок дял от дохода си за обслужване на дълга си или чието равнище на чиста финансова стойност е ниско в сравнение с равнището на дълга им.
  - б) В случай на икономически или финансов шок – като растеж на безработицата и/или спад в растежа на доходите – за тези силно задлъжнели домакинства може да бъде особено трудно да обслужват дълговете си и броят на неизпълненията по ипотечните кредити може да се увеличи, като доведе до преки кредитни загуби за банките, особено ако те са придружени със спад на 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 подчертаят 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).
  - в) Също така през последните години цените на жилищните недвижими имоти, които се увеличили значително през изминалите 30 години, растат по-бързо от доходите и наемите. В номинално изражение тези цени сега са близо до равнището, на което бяха преди финансовата криза. Има известни признаци на прекомерно завишаване на цените, макар че това не се потвърждава еднозначно от различните модели за оценяване. Вече високите и продължаващи да растат цени на жилищните недвижими имоти биха могли да доведат до допълнително увеличаване на общата задлъжнялост на домакинствата и на броя на уязвимите домакинства.
  - г) В същото време ЕССР признава, че има фактори, които намаляват уязвимостите на белгийския пазар на жилищни недвижими имоти. На първо място, стойността на финансовите активи на белгийските домакинства, като цяло, е относително висока спрямо дълга. На второ място, ипотечните кредити обикновено се амортизират със срокове до падежа, които са по-кратки от 25 години, което означава, че белгийските домакинства намаляват дълга си относително бързо в сравнение с домакинствата в други държави от Съюза.

<sup>(1)</sup> ОВ L 331, 15.12.2010 г., стр. 1.

д) ЕССР отдава внимание на мерките, прилагани в сектора на жилищните недвижими имоти в Белгия. Като цяло, белгийските органи са се съсредоточили върху това да осигурят устойчивостта на банките на рисковете, които произтичат от сектора на жилищните недвижими имоти. Решението на Nationale Bank van België/Banque Nationale de Belgique от декември 2013 г. да налага надбавка към изискванията за капиталова адекватност за ипотечните експозиции на банките, които използват вътрешнорейтингови модели <sup>(1)</sup>, както и съобщенията на Nationale Bank van België/Banque Nationale de Belgique до обществеността, в които се призовава към повишена бдителност по отношение на рисковете, произтичащи от сектора на жилищните недвижими имоти, могат също да послужат за намаляването на съществуващите уязвимости. Освен това условията за намаляването на облагаемия доход на лицата с ипотечни кредити стават по-стриктни. Очаква се, че общественият ангажимент на Nationale Bank van België/Banque Nationale de Belgique да предприеме допълнителни капиталови мерки, насочени към високорисковите кредити (напр. тези с високо съотношение кредит/стойност на недвижимия имот), ако те продължават да представляват значителен дял от новоотпуснатите кредити, също ще ограничи в известна степен допълнителното натрупване на уязвимости в бъдеще. От друга страна, не са приети мерки, които са пряко насочени към уязвимостите, свързани със силно задлъжнелите домакинства или с непрекъснатото увеличаване на цените на жилищните недвижими имоти. Макар че са подходящи предвид естеството на уязвимостите в сектора на жилищните недвижими имоти в Белгия, въведените 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 Белгия 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 бързото нарастване на общата задлъжнялост на домакинствата в комбинация с наличието на значителни групи от вече силно задлъжнели домакинства в контекста на значително увеличение на цените на жилищните недвижими имоти през последните няколко години.

Съставено във Франкфурт на Майн на 22 септември 2016 година.

Francesco MAZZAFERRO

*Ръководител на секретариата на ЕССР*

*От името на Генералния съвет на ЕССР*

<sup>(1)</sup> Прилагането на надбавка в размер на пет процентни пункта към рисковите тегла на белгийските ипотечни кредити за кредитните институции, които използват вътрешнорейтингови модели за изчисляването на капиталовите изисквания. Тази мярка влезе в сила с кралски декрет от 8 декември 2013 г. – <https://www.nbb.be/en/articles/arrete-royal-du-8-decembre-2013-portant-approbation-du-reglement-du-22-octobre-2013-de-la> – и след това беше приложена през 2014 г. по силата на член 458 от Регламента на ЕС за капиталовите изисквания. Тази мярка беше удължена с една година през май 2016 г. (кралски декрет от 31 май 2016 г. – <https://www.nbb.be/en/financial-oversight/macroprudential-supervision/macroprudential-instruments/real-estate>).