

EUROPOS SISTEMINĖS RIZIKOS VALDYBOS ĮSPĖJIMAS**2016 m. rugsėjo 22 d.****dėl vidutinės trukmės grėsmių Belgijos gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto sektoriuje****(ESRB/2016/06)**

(2017/C 31/03)

EUROPOS SISTEMINĖS RIZIKOS VALDYBOS BENDROJI VALDYBA,

atsižvelgdama į Sutartį dėl Europos Sąjungos veikimo,

atsižvelgdama į 2010 m. lapkričio 24 d. Europos Parlamento ir Tarybos reglamentą (ES) Nr. 1092/2010 dėl Europos Sąjungos finansų sistemos makrolygio rizikos ribojimo priežiūros ir Europos sisteminės rizikos valdybos įsteigimo⁽¹⁾, ypač į jo 3 ir 16 straipsnius,

kadangi:

- (1) daugelio šalių patirtis rodo, kad gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto grėsmės gali sukelti reikšmingą riziką vidaus finansiniam stabilumui ir lemti neigiamas realiosios ekonomikos pasekmes, taip pat neigiamo poveikio išplitimą į kitas šalis;
- (2) Europos sisteminės rizikos valdyba (ESRV) neseniai pateikė sisteminių ir į ateitį nukreiptą su gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto susijusių grėsmių Sąjungos mastu vertinimą. Šiame kontekste ESRV aštuoniose šalyse nustatė tam tikras vidutinės trukmės grėsmes, kurios yra sisteminės rizikos finansiniam stabilumui šaltinis, kuris gali sukelti labai neigiamas realiosios ekonomikos pasekmes;
- (3) Belgijos atveju ESRV grėsmių vertinime pabrėžiama tai:
 - a. Belgija patyrė didėjančio bendro namų ūkių išsiskolinimo tendenciją, kuri didžiąja dalimi yra nulemta tęstinio spartaus skolinimo būstams pirkti augimo. Nors kredito standartai paskutiniams metais buvo griežtinami, atrodo, kad šis procesas paskutiniu metu sustojo. Tuo pačiu metu mikrolygio duomenys rodo, kad yra tam tikros namų ūkių grupės su didelėmis hipotekos paskolomis, susijusiomis su jų nekilnojamojo turto verte, didele padengti jų skolai skirta pajamų dalimi arba žemu grynojo finansinio turto lygiu palyginus su jų skolos lygiu.
 - b. Ekonominio arba finansinio sukrėtimo, pavyzdžiui, nedarbo išaugimo ir (arba) pajamų augimo sumažėjimo atveju šiems itin išsiskolinusiems namų ūkiams gali būti labai sunku apmokėti savo skolas ir gali išaugti nevykdomi hipotekos išipareigojimai, kurie lemia tiesioginius bankų kredito nuostolius, ypač nusmukus gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto kainoms. Be to, jei atsiranda nepalankios ekonomikai aplinkybės, susiję neigiami namų ūkių pajamų ir turto poveikiai gali sustiprinti pirminį sukrėtimą, dar sustiprindami neigiamą tiesioginį ir netiesioginį poveikį finansiniam stabilumui (pavyzdžiui, jei namų ūkiai turi sumažinti vartojimą tam, kad apmokėtų savo hipotekos paskolas).
 - c. Be to, gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto kainos, kurios reikšmingai išaugo per paskutinius 30 metų, augo greičiau nei pajamos arba nuoma paskutiniams metais. Gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto kainos nominaliųjų vertė dabar yra arti lygio, kuriame jos buvo iki finansų krizės. Yra tam tikrų kainos pervertinimo ženklų, tačiau alternatyvūs vertinimo modeliai to nedviprasmiškai neatskleidžia. Jau aukštos ir augančios gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto kainos galėtų lemti dar didesnę bendrą namų ūkių išsiskolinimą ir padidėjusį pažeidžiamų namų ūkių skaičių.
 - d. Tuo pačiu metu, ESRV pripažįsta, kad yra kai kurių aplinkybių, kurios sumažina Belgijos gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto rinkos pažeidžiamumą. Pirma, Belgijos namų ūkiai apibendrinus pasižymi sąlyginai didele finansinio turto, susijusio su skola, verte. Antra, hipotekos paskolos paprastai amortizuojamos trumpesniais nei 25 metai išpirkimo terminais, o tai reiškia, kad Belgijos namų ūkiai sumažina savo skolą sąlyginai greitai palyginus su kitų Sąjungos šalių namų ūkiais.

⁽¹⁾ OL L 331, 2010 12 15, p. 1.

- e. ESRV atkreipia dėmesį į Belgijos įgyvendintas su gyvenamosios paskirties nekilnojamoju turto susijusias priemones. Apskritai, Belgijos institucijos telkė dėmesį į tai, kad būtų užtikrintas bankų atsparumas rizikai, kylančiai iš gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto sektoriaus. 2013 m. gruodžio mėn. *Nationale Bank van België/Banque Nationale de Belgique* (NBB/BNB) sprendimas nustatyti vidaus reitingais pagrįstus modelius taikančių bankų hipotekos pozicijų kapitalo pakankumo reikalavimuose papildomą mokestį⁽¹⁾, taip pat vieši NBB/BNB pranešimai, kuriuose skatinama labiau stebėti riziką, kylančią iš gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto, gali padėti sumažinti esamas grėsmes. Be to, sugriežtintas mokesčių atsižvelgiant į hipotekos paskolas atskaitymas. Taip pat tikimasi, kad tam tikra apimti apribos būsimų grėsmių augimą NBB/BNB viešas įsipareigojimas imtis papildomų kapitalo priemonių, skirtų didelės rizikos paskoloms (pavyzdžiui, toms, kurių didelis paskolos ir turto vertės santykis), jei jos ir toliau sudarys didelę naujų išduotų paskolų dalį. Kita vertus, nebuvo priimtos priemonės, tiesiogiai išsklaidančios grėsmes, susijusias su labai įsiskolinusiais namų ūkiais arba tęstiniu gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto kainų augimu. Nors įgyvendintos politikos priemonės yra tinkamos atsižvelgiant į gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto grėsmių pobūdį Belgijoje, jos gali būti nepakankamos visapusiškai jas nuslopinti.

PRIĖMĖ ŠI ĮSPĖJIMĄ:

ESRV nustatė, kad Belgijos gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto sektoriaus vidutinės trukmės grėsmės yra sisteminės rizikos finansiniam stabilumui šaltinis, kuris gali sukelti labai neigiamas realiosios ekonomikos pasekmes. Makrolygio rizikos ribojimo perspektyvos požiūriu, ESRV mano, kad pagrindinės grėsmės yra greitai augantis namų ūkių įsiskolinimas, kartu su jau labai įsiskolinusių namų ūkių reikšmingomis grupėmis, turint omenyje per paskutinius kelerius metus labai išaugusias gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto kainas.

Priimta Frankfurte prie Maino 2016 m. rugsėjo 22 d.

Francesco MAZZAFERRO

ESRV sekretoriato vadovas

ESRV bendrosios valdybos vardu

⁽¹⁾ Kapitalo reikalavimams apskaičiuoti vidaus reitingais pagrįstus modelius taikančių kredito įstaigų Belgijos hipotekos paskoloms taikomas penkių procentų papildomas rizikos koeficiento mokestis. Ši priemonė įsigaliojo pagal 2013 m. gruodžio 8 d. Karaliaus dekretą (<https://www.nbb.be/en/articles/arrete-royal-du-8-decembre-2013-portant-approbation-du-reglement-du-22-octobre-2013-de-la>) ir buvo įgyvendinta 2014 m. pagal ES kapitalo reikalavimų reglamento 458 straipsnį. Ši priemonė buvo pratęsta vieneriems metams 2016 m. gegužės mėnesį (2016 m. gegužės 31 d. Karaliaus dekretas, <https://www.nbb.be/en/financial-oversight/macprudential-supervision/macprudential-instruments/real-estate>).