

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ НА ЕВРОПЕЙСКИЯ СЪВЕТ ЗА СИСТЕМЕН РИСК**от 22 септември 2016 година****относно средносрочните уязвимости в сектора на жилищните недвижими имоти в Дания****(ЕССР/2016/07)**

(2017/С 31/04)

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 Дания:
 - а) Стабилният ръст на цените на жилищните недвижими имоти в комбинация с високата задлъжнялост на домакинствата са ключовите уязвимости, свързани със сектора на жилищните недвижими имоти в Дания. Цените на жилищните недвижими имоти, особено в големите градове, отбелязват стабилен растеж от известно време насам и в реално изражение сега са близо до равнищата отпреди финансовата криза. В общи линии обаче, не изглежда цените да са прекомерно завишени.
 - б) Средната задлъжнялост на датските домакинства е сред най-високите в света. Наличието на добре развита финансова система в Дания от много години позволява на датските домакинства да получават достъп до ипотечни кредити сравнително лесно, като не е скъпо да се вземе кредит срещу жилищно богатство, най-вече поради големия пазар на обезпечени облигации, спрямо който се прилага принципът на баланса ⁽²⁾. В същото време датските домакинства разполагат със значително пенсионно богатство, което намалява необходимостта лицата да нямат дългове, когато се пенсионират. Някои групи домакинства обаче са силно задлъжнели. Например общите равнища на дълг на почти една трета от всички датски собственици на жилища надхвърля стойността на жилищата им ⁽³⁾, а общите равнища на дълг на почти една четвърт са над три пъти по-високи от годишния им доход преди данъчно облагане. Освен това ипотечните кредити на три четвърти от домакинствата с високо равнище на дълг са с променлив лихвен процент, което ги прави уязвими от растежа на лихвените проценти в бъдеще.
 - в) Бързият растеж на цените на жилищните недвижими имоти в градските райони може да доведе до това повече лица, като например купувачите за пръв път, да вземат ипотечни кредити, за да купят жилищен недвижим имот. Поради това е налице риск от това настоящата ситуация да доведе до допълнително увеличение на задлъжнялостта на домакинствата. Стабилният ръст на цените на жилищните недвижими имоти е предизвикан и от редица структурни фактори като силно регулирания пазар на имоти под наем и процикличната система за данъчно облагане на жилищните имоти.
 - г) Въпреки че на датския пазар на ипотечни кредити се наблюдават известни промени, които се очаква да доведат до намаляване на рисковете, свързани със сектора на жилищните недвижими имоти, по-специално затягането на стандартите на кредитиране, слабия, като цяло, растеж на кредитите и намаляващия дял на неамортизируемите ипотечни кредити, кредитите с текущо плащане само на дължимата лихва са все още обичайно явление, а в големите градове се наблюдава непрекъснат растеж на кредитите. Поради това делът на силно задлъжнелите домакинствата вероятно ще продължи да съществува в близко бъдеще.

⁽¹⁾ ОВ L 331, 15.12.2010 г., стр. 1.

⁽²⁾ Означава, че има съответстващо финансиране между облигациите и ипотечните кредити, емитирани от ипотечните кредитни институции.

⁽³⁾ Други видове активи, например автомобили, също могат да бъдат предоставени като обезпечение, но това не е отчетено в цитираните тук стойности.

- д) Според проучванията голямата част от датските домакинства с високи равнища на дълг са финансово стабилни дори в стресови сценарии. Констатациите в проучванията обаче показват и силно изразено негативно взаимоотношение между равнищата на дълг на домакинствата и промените в потреблението им по време на стресови периоди посредством ефектите върху дохода и благосъстоянието. Освен това комбинацията между високи равнища на задлъжнялост и висок дял на ипотечни кредити с променлив лихвен процент означава, че дори малките промени в равнищата на лихвените проценти могат да имат силно въздействие върху разполагаемия доход на домакинствата. Като допълнение към това, в резултат от бързия растеж на цените на жилищните недвижими имоти се увеличава вероятността и величината на бъдещи ценови спадове, които заедно с високите равнища на задлъжнялост биха могли да поставят редица домакинства в положение, в което стойността на активите им е под стойността на дълга им. Въпреки че нетните финансови активи на датските домакинства са високи, ликвидността и стойността на тези активи могат да спаднат при стресов сценарий и домакинствата могат да предпоставят да не ги използват за поддържане на равнищата си на потребление.
- е) Голям спад на частното потребление би могъл да доведе до макроикономическа нестабилност, което действително се случи в Дания в резултат от световната финансова криза. Освен това взаимната свързаност между банките в северно-балтийския регион означава, че би могло да има значителни трансгранични ефекти на преноса между банковите системи в резултат от трудностите, свързани с напрежението в сектора на жилищните недвижими имоти в страните от региона. В момента преките рискове за банковата система изглеждат ограничени, тъй като редица структурни и институционални характеристики в Дания ограничават кредитния риск (например кредитите, при които отговорността на длъжника при неизпълнение е неограничена, законодателство в областта на банкрута на физическите лица и благоприятните мрежи за социална защита). Освен това изглежда, че банковият сектор ще бъде устойчив, ако такива рискове се материализират: като цяло, датските банки са добре капитализирани и големите банки вече спазват изискванията за допълнителен капитал, които ще се въвеждат поетапно през следващите години.
- ж) ЕССР отдава внимание на мерките, въведени от датските органи, включително ограничението на съотношението кредит/стойност на недвижимия имот, указанията към банките и ипотечните кредитни институции за предпазливо отпускане на кредити, постепенното намаляване на възможността за приспадане от облагаемия доход и т.нар. „надзорен диамант“ за ипотечните кредитни институции⁽¹⁾. Макар че са подходящи предвид естеството на уязвимостите в сектора на жилищните недвижими имоти в Дания, тези мерки могат да се окажат недостатъчни, за да ги преодолеят. Въпреки че самите ипотечарни кредитори съобщават за въвеждането на по-стриктни стандарти за отпускане на кредити, това все още не е довело до забележимо въздействие върху равнището на задлъжнялост на домакинствата или върху цените на недвижимите имоти – тъкмо обратното, кредитите и цените продължават да растат в големите градове. Предвид стабилния ръст на цените на жилищните недвижими имоти, особено в големите градове, има риск тези промени да доведат до допълнително увеличаване на задлъжнялостта на домакинствата. Освен това не се очаква високото равнище на дълг на домакинствата да спадне значително, тъй като тези мерки не са пряко насочени към това. Важно е да се отбележи, че в настоящата оценка е отразен фактът, че някои мерки действат само за ограничен период от време и влизат в сила постепенно, докато други засягат само новите кредитополучатели,

ПРИЕ НАСТОЯЩОТО ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ:

ЕССР установи, че наличието на средносрочни уязвимости в сектора на жилищните недвижими имоти в Дания 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 стабилно повишаващите се цени на жилищните недвижими имоти – особено в големите градове – в комбинация със силно задлъжжелите домакинства. Освен това, ако рисковете се материализират, е възможно да има евентуални ефекти на преноса към други страни в северно-балтийския регион.

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⁾ Надзорният диамант представлява редица критерии, които датският орган за финансов надзор най-общо взема предвид, за да определи дейностите по ипотечно кредитиране с по-висок рисков профил. Състои се от пет показателя със съответни ограничения за рисковете на институциите: големи експозиции; растеж на кредитирането; лихвен риск на кредитополучателя; отпуснати кредити с текущо плащане само на дължимата лихва; краткосрочно финансиране.