

EUROPOS SISTEMINĖS RIZIKOS VALDYBOS ĮSPĖJIMAS**2016 m. rugsėjo 22 d.****dėl vidutinės trukmės grėsmių Danijos gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto sektoriuje****(ESRB/2016/07)**

(2017/C 31/04)

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 sisteminį ir į ateitį nukreiptą su gyvenamosios paskirties nekilnojamoju turtu 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) Danijos atveju ESRV grėsmių vertinime pabrėžiama tai:
 - a. Stipriai išaugusios gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto kainos kartu su labai išsiskolinusiais namų ūkiais yra pagrindinės grėsmės, susijusios su gyvenamosios paskirties nekilnojamoju turtu Danijoje. Gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto kainos, ypač didesniuose miestuose, kurių laiką smarkiai augo ir dabar yra arti lygių, kurie buvo iki finansų krizės. Tačiau, bendrai, kainos neatrodo pervertintos.
 - b. Vidutinis Danijos namų ūkių išsiskolinimo lygis yra vienas didžiausių pasaulyje. Tai, kad Danijoje daug metų yra gerai išvystyta finansų sistema, leido Danijos namų ūkiams gana lengvai gauti hipotekos kreditą, ir buvo nerangu skolintis įkeičiant nekilnojamąjį turtą, daugiausia dėl didelės padengtų obligacijų rinkos, kuriai taikomas balanso principas ⁽²⁾. Tuo pačiu metu, Danijos namų ūkiai turi reikšmingą pensijų turtą, kuris sumažina poreikį asmenims neturėti skolų, kai jie išeina į pensiją. Tačiau, kai kurios namų ūkių grupės yra labai išsiskolinusios. Pavyzdžiui, maždaug trečdalis visų Danijos namų ūkių turi bendrą išsiskolinimo lygį, kuris viršija jų būstų vertę ⁽³⁾, ir maždaug ketvirtis turi bendrą išsiskolinimo lygį, kuris yra tris kartus didesnis, nei jų metinės pajamos prieš mokesčius. Be to, trys ketvirčiai namų ūkių su dideliu išsiskolinimo lygiu turi hipotekos paskolų su kintamosiomis palūkanomis, ir tai juos daro pažeidžiamais dėl bet kokio būsimo palūkanų normų augimo.
 - c. Greitas gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto kainų augimas miestų zonose gali paskatinti daugiau asmenų, pavyzdžiui, pirmą kartą perkančių būstą, imti dideles hipotekos paskolas gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui pirkti. Todėl yra rizika, kad dabartinė padėtis galėtų toliau didinti namų ūkių išsiskolinimą. Stipriai išaugusias gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto kainas taip pat didina kai kurie struktūriniai veiksniai, pavyzdžiui, stipriai reglamentuojama nuomos rinka ir procikliška būsto mokesčių sistema.
 - d. Nors Danijos hipotekos rinkoje yra tam tikrų pokyčių, dėl kurių įtakos tikimasi, kad bus sumažinta rizika, susijusi su gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto sektoriumi, ypač kredito standartų griežtinimas, apskritai prislopintas kredito augimas ir mažėjanti hipotekos paskolų, kurios yra neamortizuotos, dalis, paskolos, už kurias mokamos tik palūkanos, yra vis dar paplitusios ir didžiuosiuose miestuose kredito augimas yra tvarus. Todėl panašu, kad labai išsiskolinusių namų ūkių dalis ir toliau numatomoje ateityje išliks.

⁽¹⁾ OL L 331, 2010 12 15, p. 1.

⁽²⁾ T. y., bendras finansavimas obligacijomis ir hipotekos paskolomis, kurias išleido hipotekos kredito įstaigos.

⁽³⁾ Kitos turto rūšys, pavyzdžiui, automobiliai, taip pat gali būti pateiktos įkaitu, tačiau čia paminėti skaičiai to neatspindi.

- e. Tyrimai rodo, kad didelė Danijos namų ūkių su dideliais išsiskolinimo lygiais dauguma yra finansškai atspari net ir esant nepalankiausioms aplinkybėms. Tačiau tyrimai taip pat rodo didelį neigiamą namų ūkių išsiskolinimo lygių ir jų vartojimo pokyčių santykį atsižvelgiant į pajamų ir turto veiksnius nepalankiausiais laikotarpiais. Be to, dideli išsiskolinimo lygiai ir didelė hipotekų su kintamosiomis palūkanomis dalis reiškia, kad net maži palūkanų normų lygių pokyčiai gali turėti didelę įtaką namų ūkių disponuojamosioms pajamoms. Be to, greitas gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto kainų augimas padidina būsimų kainų kritimo tikimybę ir mastą, dėl kurio kartu su dideliais išsiskolinimo lygiais daug namų ūkių galėtų atsidurti tokioje padėtyje, kai jų turto vertė yra žemesnė nei skolos vertė. Nors Danijos grynasis finansinis turtas yra didelis, nepalankiomis sąlygomis šio turto likvidumas ir vertė gali sumažėti ir namų ūkiai gali nenorėti naudoti savo finansinio turto, kad išlaikytų vartojimo lygį.
- f. Didelis privataus vartojimo sumažėjimas galėtų lemti makroekonominį nestabilumą, kaip iš tiesų atsitiko Danijoje po pasaulinės finansų krizės. Be to, kadangi Šiaurės Baltijos regiono bankai tarpusavyje susiję, dėl sunkumų, susijusių su gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto nepalankiomis aplinkybėmis bet kurioje iš regiono šalių, tarp bankų sistemų galėtų tarptautiniu mastu išplisti reikšmingas neigiamas poveikis. Šiuo metu tiesioginė rizika bankų sistemai yra ribota dėl Danijos struktūrinių ir institucinių savybių (pavyzdžiui, paskolos, kurių išieškojimas neapribotas įkaitu, fizinio asmens bankroto įstatymai ir palanki socialinės apsaugos sistema). Be to, pasireiškus tokiai rizikai, atrodo, kad bankų sektorius yra atsparus: Danijos bankai apskritai turi pakankamai kapitalo, ir didieji bankai jau atitinka papildomus kapitalo reikalavimus, kurie bus visapusiškai įtvirtinti ateinančiais metais.
- g. ESRV atkreipia dėmesį į priemones, kurias nustatė Danijos valdžios institucijos, įskaitant paskolos ir turto vertės santykį, atsargaus bankų ir hipotekos kredito įstaigų skolinimo gaires, laipsnišką mokesčių atskaitymo mažinimą ir taip vadinamą hipotekos kredito įstaigų „priežiūros deimantą“⁽¹⁾. Nors šios politikos priemonės yra tinkamos atsižvelgiant į gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto grėsmių pobūdį Danijoje, jos gali būti nepakankamos visapusiškai jas nuslopinti. Nors hipotekos skolinio patys pranešė apie sugriežtėjusius skolinimo standartus, tai dar nepadarė žymaus poveikio namų ūkių išsiskolinimo lygiui ar nekilnojamojo turto kainoms – priešingai – didžiuosiuose miestuose kredito suteikiama daugiau ir kainos vis didėja. Atsižvelgiant į tai, kad gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto kainos smarkiai auga, ypač didžiuosiuose miestuose, yra rizika, kad tai galėtų toliau didinti namų ūkių išsiskolinimą. Be to, nesitikima, kad aukštas namų ūkių skolos lygis smarkiai sumažės, nes šie aspektai tiesiogiai jo neįtakoja. Svarbu pažymėti, kad šis vertinimas atspindi aplinkybę, kad kai kurios priemonės buvo taikomos tik ribotą laiką ir įgyvendinamos palaipsniui, o kai kurios daro poveikį tik naujiems skolininkams,

PRIĖMĖ ŠI ĮSPĖJIMĄ:

ESRV nustatė, kad Danijos gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto sektoriaus vidutinės trukmės grėsmės yra sisteminės rizikos finansiniam stabilumui šaltinis, kuris gali sukelti labai neigiamas pasekmes realiajai ekonomikai. Makrolygio rizikos ribojimo perspektyvos požiūriu, ESRV mano, kad pagrindinės grėsmės yra greitai augančios gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto kainos – ypač didžiuosiuose miestuose – kartu su labai išsiskolinusiais namų ūkiais. Be to, jei pasireikštų rizika, galėtų išplisti neigiamas poveikis į kitas šalis Šiaurės Baltijos regione.

Priimta Frankfurte prie Maino 2016 m. rugsėjo 22 d.

Francesco MAZZAFERRO

ESRV sekretoriato vadovas

ESRV bendrosios valdybos vardu

⁽¹⁾ „Priežiūros deimante“ nustatyti kai kurie kriterijai, kuriuos Danijos FSI apskritai laiko nurodančiais didesnę rizikos pobūdį turinčią hipotekos kredito veiklą. Ją sudaro penki rodikliai su atitinkamais įstaigų rizikos apribojimais: didelės pozicijos; skolinimo augimas; paskolos gavėjo palūkanų normos rizika; skolinimas, kai grąžinamos tik palūkanos; ir trumpalaikis finansavimas.