

EUROPOS SISTEMINĖS RIZIKOS VALDYBOS ĮSPĖJIMAS**2016 m. rugsėjo 22 d.****dėl vidutinės trukmės grėsmių Suomijos gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto sektoriuje****(ESRV/2016/08)**

(2017/C 31/05)

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 sisteminę 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) Suomijos atveju ESRV grėsmių vertinime pabrėžiama tai:
 - a. Nustatyta, kad pagrindinė grėsmė, susijusi su Suomijos gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto, yra jau didelis ir vis didėjantis namų ūkių išiskolinimo lygis. Šiuo metu Suomijos išiskolinimo ir pajamų santykio lygis yra pasiekęs istorines aukštumas ir viršija Sąjungos vidurkį. Taip yra dėl to, kad namų ūkių pajamų augimas buvo nuslopintas, nors tuo pačiu metu namų ūkiai ir toliau kaupė skolą. Be to, skola yra sukoncentruota sąlyginai mažoje labai išiskolinusių namų ūkių grupėje. Šie namų ūkiai būtų ypač pažeidžiami dėl nepalankių ekonominių sąlygų arba pokyčių gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto rinkoje. Be to, paskolos su kintamosiomis palūkanomis yra dažniausiai suteikiamos Suomijos hipotekos rinkoje, todėl namų ūkiai patiria palūkanų normų riziką.
 - b. Paskutiniiais metais labai nusistovėjo namų ūkių skolinimas ir namų ūkių tendencijos, ir tai rodo pokytį, kuris tam tikra apimtimi sušvelnina nustatytą riziką finansiniam stabilumui. Be to, Suomijos namų ūkiams įprasta amortizuoti jų hipotekos skolą, todėl likusių hipotekų vidutinis paskolos ir turto vertės santykis yra gerokai žemesnis nei naujų paskolų.
 - c. Šiuo metu, gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto kainos rodikliai, pavyzdžiui, kainos ir pajamų bei kainos ir nuomos rodikliai yra arti savo ilgalaikių vidurkių, todėl galima manyti, kad nėra akivaizdžių įrodymų, kad gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto kainos būtų pervertintos. Tačiau, atsižvelgus į silpnas dabartinės Suomijos ekonomikos perspektyvas, yra rizika, kad esant ekonominiam sukrėtimui, gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto kainos smuktų. 2016 m. liepą Suomijos teisės aktuose buvo nustatyta paskolos ir turto vertės santykio riba naujoms būsto paskoloms, kad būtų užtikrinta būtina įkaito apimtis naujoms hipotekos paskoloms, kuri būtų naudinga, jei kainos sumažėtų.
 - d. Suomijos bankai turi didelius hipotekos portfelius su žemesniais nei kitų Europos bankų rizikos koeficientais. Be to, Suomijos bankai aktyviai naudoja rinka grįstą finansavimą, kuris pasirodė esąs mažiau stabilus finansavimo šaltinis finansinio nestabilumo laikotarpiams. Šios grėsmės susideda iš didelės koncentracijos Suomijos bankų sistemoje ir jos dydžio, palyginus su visos ekonomikos dydžiu. 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. Tačiau Suomijos bankai yra tarp tų Sąjungos bankų, kurių kapitalizacija yra didžiausia ir kapitalo kokybė aukšta. Atsižvelgiant į apskritai didelius Suomijos bankų mokumo koeficientus, taip pat į Suomijos institucijų nustatytus kapitalo rezervus, atrodo, kad tiesioginiam gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto sukrėtimui bankų sistema yra atspari.

⁽¹⁾ OL L 331, 2010 12 15, p. 1.

- e. Ekonominio arba finansinio sukretimo, pavyzdžiui, nedarbo išaugimo ir (arba) pajamų augimo sumažėjimo atveju gali pasireikšti tam tikra pirmiau minėta rizika, kai kuriems itin išsiskolinusiems namų ūkiams gali būti sunkiau apmokėti savo skolas ir gali išaugti nevykdomi hipotekos įsipareigojimai, kurie lemtų 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 sukretimą, dar sustiprindami neigiamą tiesioginį ir netiesioginį poveikį finansiniam stabilumui (pavyzdžiui, jei namų ūkiai turi sumažinti vartojimą tam, kad apmokėtų savo hipotekos paskolas).
- f. ESRV atkreipia dėmesį į Suomijos įgyvendintas su gyvenamosios paskirties nekilnojamuoju turtu susijusias politikos priemones, įskaitant laipsnišką galimybės iš hipotekos palūkanų mokėjimų atskaičiuoti mokesčius panaikinti, paskolos ir turto vertės santykio ribą naujoms hipotekos paskoloms, planuojamas iniciatyvas stiprinti hipotekos pozicijų kapitalo pakankamumo reikalavimus bei ankstyvą kapitalo rezervų nustatymą (taip pat specialius reikalavimus sistemškai svarbiems bankams). Nors šios politikos priemonės yra tinkamos atsižvelgiant į gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto grėsmių pobūdį Suomijoje, jos gali būti nepakankamos visapusiškai jas nuslopinti. Tačiau turėtų būti pažymėta, kad Suomijos institucijos neturi teisinių įgaliojimų įgyvendinti kitų susijusių makroprudencinių priemonių, pavyzdžiui paskolos ir pajamų, išsiskolinimo ir pajamų arba išsiskolinimo padengimo ir pajamų santykių ribų, kurios galėtų būti naudojamos pažaboti tolesnį namų ūkių išsiskolinimo augimą.

PRIĖMĖ ŠI ĮSPĖJIMĄ:

ESRV nustatė, kad Suomijos 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 didelis ir augantis namų ūkių išsiskolinimas, ypač tarp kai kurių namų ūkių grupių. 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